

Mestna občina Ljubljana
Zoran Jankovič, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 4780-786/2013-3
Datum: 29. 11. 2013

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za ravnanje z nepremičninami

NASLOV: Predlog Sklepa o pravnem poslu prodaje nepremičnin na naslovu
Komenskega ulica 11 v Ljubljani

POROČEVALKA: Simona Remih, vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za gospodarjenje z nepremičninami

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o pravnem poslu prodaje nepremičnin na naslovu Komenskega ulica 11 v Ljubljani.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- cenitveno poročilo
- osnutek pogodbe

PREDLOG

Na podlagi 23. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12 in 47/13 - ZDU-1G) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dnesprejel

S K L E P

o pravnem poslu prodaje nepremičnin na naslovu Komenskega ulica 11 v Ljubljani

Mestna občina Ljubljana sklene pravni posel prodaje nepremičnin na naslovu Komenskega ulica 11 v Ljubljani, ki v naravi predstavljajo:

- poslovno stavbo z ID oznako 1737-531 v skupni neto tlorisni površini 1852,90 m², ki je sestavljena iz 31 posameznih delov stavbe in 7 skupnih delov stavbe in stoji na pripadajočem zemljišču v izmeri 539 m² s parc. št. 2451, k.o. 1737 – Tabor (ID oznaka 1737-2451/0-0), ki je v zemljiški knjigi opredeljeno kot skupni del stavbe št. 531,
- dvorišče v izmeri 340 m² s parc. št. 2450, k.o. 1737 – Tabor (ID oznaka 1737-2450/0-0),

v skupni vrednosti 4.615.847,00 eurov.

Številka: 4780-786/2013-3

Ljubljana, dne 29.11.2013

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
k predlogu Sklepa o pravnem poslu prodaje nepremičnin na naslovu Komenskega ulica 11
v Ljubljani

1. Pravni temelj

Pravna temelja predloga Sklepa o pravnem poslu prodaje nepremičnin na naslovu Komenskega ulica 11 v Ljubljani sta:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12 in 47/13 - ZDU-1G), ki v 23. členu določa, da se nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti lahko proda na podlagi neposredne pogodbe, če je pridobitelj pravna oseba javnega prava, razen javnega podjetja;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana odloča o pravnih poslih razpolaganja z nepremičnim premoženjem nad vrednostjo 2.000.000,00 eurov.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, ter ocena stanja

Mestna občina Ljubljana kot dober gospodar in upravljavec s svojim premoženjem želi zaradi uvedbe davka na nepremičnine prodati čim več nepremičnin še v letošnjem letu, saj bodo te že v naslednjem letu bremenile proračun Mestne občine Ljubljane, ker bo potrebno zanje plačevati davek na nepremičnine, ki bo za Mestno občino Ljubljana kot lastnico predmetnih nepremičnin predstavljal letno finančno obveznost po stopnji 0,75 odstotka. Posledica predvidenih davčnih obveznosti narekuje Mestni občini Ljubljana zmanjševanje obsega nepremičnin, katerih lastništvo vpliva na stanje proračunskih sredstev, hkrati pa prodaja predmetnih nepremičnin zagotavlja javnemu zavodu, katerega ustanoviteljica je občina, neodvisnost od morebitnih sprememb prioritet lastnika nepremičnin oziroma trajno razpolaganje z objektom.

Nepremičnine na naslovu Komenskega ulica 11 v Ljubljani, ki so predmet predlaganega sklepa, v naravi predstavljajo:

- poslovno stavbo z ID oznako 1737-531 v skupni neto tlorisni površini 1852,90 m², ki je sestavljena iz 31 posameznih delov stavbe in 7 skupnih delov stavbe in stoji na pripadajočem zemljišču v izmeri 539 m² s parc. št. 2451, k.o. 1737 – Tabor (ID oznaka 1737-2451/0-0), ki je v zemljiški knjigi opredeljeno kot skupni del stavbe št. 531,
- dvorišče v izmeri 340 m² s parc. št. 2450, k.o. 1737 – Tabor (ID oznaka 1737-2450/0-0).

Navedene nepremičnine so bile s pogodbo o upravljanju v letu 2008 prenesene v upravljanje Javnemu zavodu lekarna Ljubljana, ki jih še vedno uporablja za opravljanje svoje dejavnosti. Javni zavod lekarna Ljubljana je v mesecu novembru na Mestno občino Ljubljana naslovil namero o nakupu predmetnih nepremičnin. Javni zavod Lekarna Ljubljana kot upravljavec je ves čas odvisen od možnosti odločitve lastnika, da sklenjeno pogodbo odpove oziroma od nje odstopi, poleg tega pa je uporaba nepremičnin, ki niso lastne, povezana z nepovratno vloženimi sredstvi (najemnine oziroma sredstva, vložena v adaptacije, obnove ali popravila poslovnih prostorov).

Na 17. seji dne 28.11.2013 je Svet Javnega zavoda Lekarna Ljubljana obravnaval ter sprejel sklep, da, v skladu z informacijo o možnostih nakupa predmetnih nepremičnin, ki jo je podal direktor, soglaša z nakupom nepremičnin na naslovu Komenskega ulica 11, Ljubljana, za potrebe delovanja uprave javnega zavoda.

3. Poglavitne rešitve

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je odločitev o prodaji navedenih nepremičnin po ocenjeni tržni vrednosti nepremičnin v višini 4.615.84,00 eurov, ki jih je ocenil zapiseženi sodni cenilec Srečko Veselič dne 22.11.2013.

Glede na navedeno predlagamo, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlagani Sklep o pravnem poslu prodaje nepremičnin na naslovu Komenskega ulica 11 v Ljubljani.

4. Ocena finančnih posledic

Sprejetje predlaganega sklepa ima finančne posledice za Mestno občino Ljubljana, saj se bodo iz navedenega razloga povečali prihodki proračuna Mestne občine Ljubljana.

5. Razlogi za razširitev dnevnega reda s predlogom sklepa

Skladno z določbo 94. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (Uradni list Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo, v nadaljevanju Poslovnik) predlagamo, da se predlagano gradivo uvrsti kot točka na dnevni red 30. seje Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana. Gradiva ni bilo možno uvrstiti na dnevni red 30. seje v roku, ki je predpisan s Poslovnikom, ker je Mestna uprava Mestne občine Ljubljana prejela predlog Lekarne Ljubljana za nakup predmetnih nepremičnin po sklicu 30. seje, in sicer dne 29.11.2013.



Simona Remiš
Sekretarka / vodja oddelka

Srečko VESELIČ, univ.dipl.ing.gradb. (1797/81)
sodni cenilec gradbene stroke (Su 8/90-60)
pooblaščen inženir Inženirske zbornice Slovenije (G-816)
član Urban Land Institute Europe (392684)
Spodnji Rudnik II / 3 a , 1108 LJUBLJANA (stalni naslov)
Trdinova 7 , 1293 ŠMARJE-SAP (začasni naslov)
041/652-377 , srecko.veselic@siol.net

CENITVENO POROČILO

štev. H-131122-1

ocenitev tržne vrednosti nepremičnine
(vrednost nepremičninskih pravic izhajajočih iz lastništva nepremičnine)

poslovna zgradba
s pripadajočim stavbnim zemljiščem
ko 1737 Tabor
štev. stavbe 531

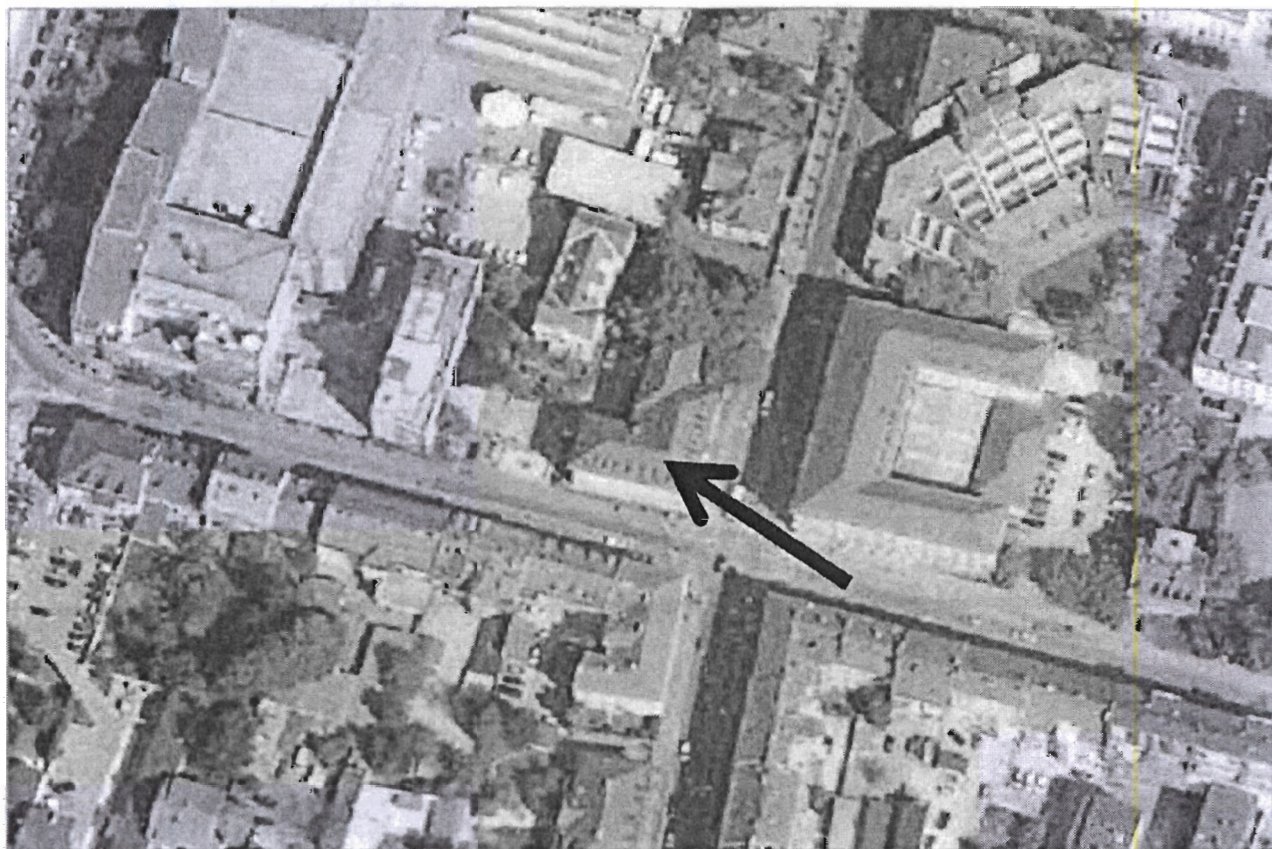
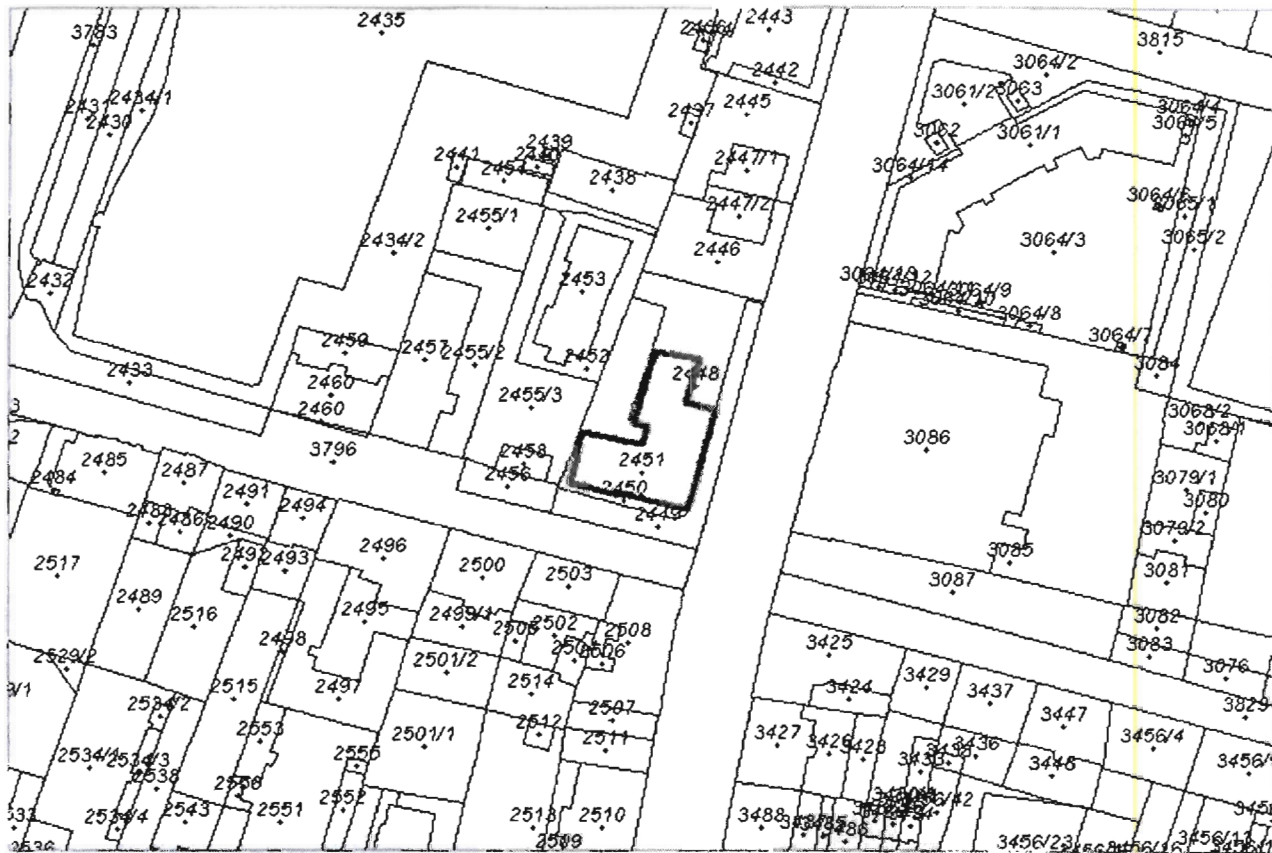
Komenskega 11 , 1000 Ljubljana
Lekarne Ljubljana - upravna zgradba



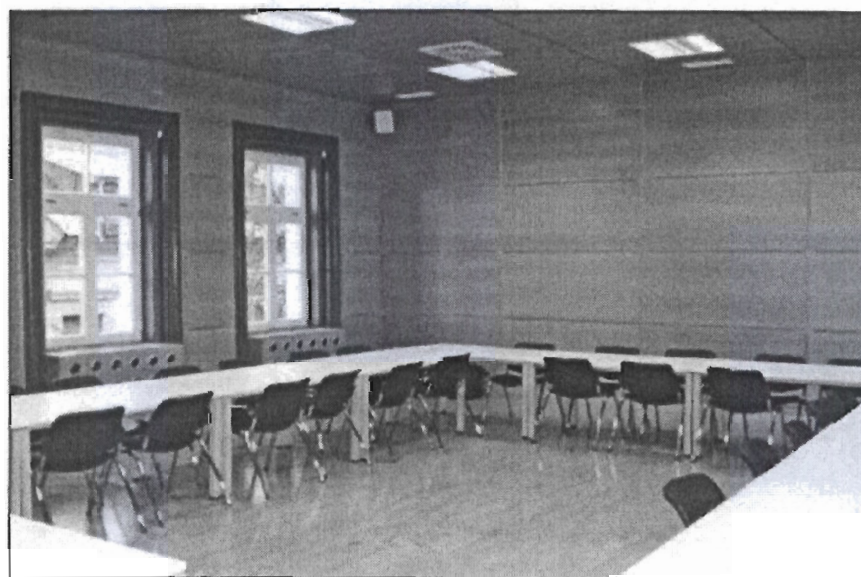
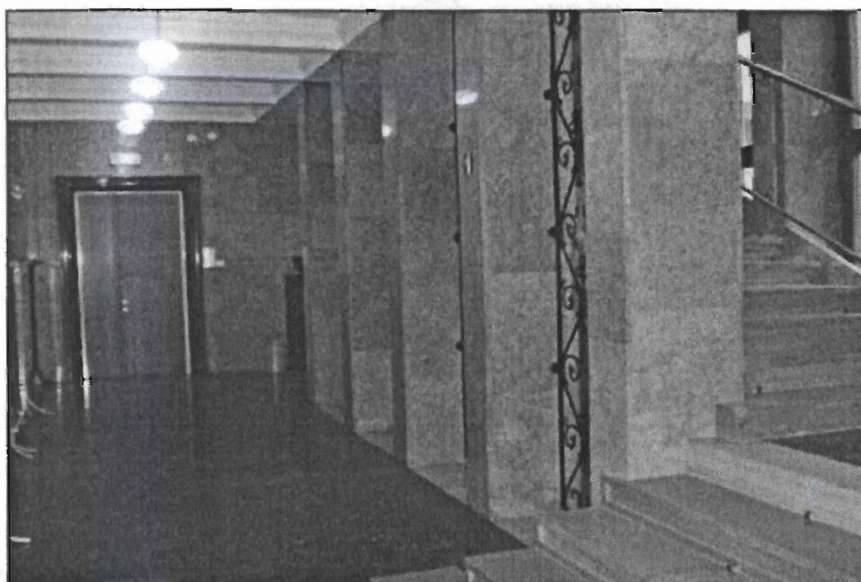
OSNOVNI PODATKI

po podatkih naročnika in javno dostopnih podatkih

PREDMET OCENITVE	poslovna zgradba s pripadajočim stavbnim zemljiščem štev. stavbe 531 Komenskega 11 , 1000 Ljubljana																														
ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI	<table border="1"><thead><tr><th>katastrska občina</th><th>parc.št.</th><th>kultura</th><th>delež</th><th>površina m2</th></tr></thead><tbody><tr><td>1737 Tabor</td><td>2451</td><td></td><td></td><td>539</td></tr><tr><td>1737 Tabor</td><td>2448</td><td></td><td></td><td>375</td></tr><tr><td>1737 Tabor</td><td>2450</td><td></td><td></td><td>340</td></tr><tr><td>1737 Tabor</td><td>2455/3 del</td><td></td><td></td><td>200</td></tr><tr><td colspan="4">skupaj</td><td>1.454</td></tr></tbody></table>	katastrska občina	parc.št.	kultura	delež	površina m2	1737 Tabor	2451			539	1737 Tabor	2448			375	1737 Tabor	2450			340	1737 Tabor	2455/3 del			200	skupaj				1.454
katastrska občina	parc.št.	kultura	delež	površina m2																											
1737 Tabor	2451			539																											
1737 Tabor	2448			375																											
1737 Tabor	2450			340																											
1737 Tabor	2455/3 del			200																											
skupaj				1.454																											
LASTNIK NEPREMIČNINE	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana																														
NAROČNIK CENITVE	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana																														
VRSTA VREDNOSTI	tržna vrednost primerjalna in dohodkovna metoda																														
NAMEN OCENJEVANJA	prodaja nepremičnine																														
DATUM OGLEDA	nov.13																														
DATUM CENITVE	22.11.2013																														
DATUM VALUTE	nov.13																														
PREDPOSTAVKE	stroškovna metoda je zaradi krize v gradbeništvu neprimerna																														



GURS, prostor.gov.si
katastrski načrt in ortofoto posnetek



fotografije z ogleda



fotografije z ogleda



splošno iskanje
komenačaja 11

Idri | Počrni potje

2. NASELJENA KRAJINA
2.2. POMOČ

Stavbe

Katastrska občina: 1737 TABOR | Številka stavbe: 531 | Katastrski vpis: DA | Število delov stavbe: 38 | Vrednost nepremičnine: na voljo samo za del stavbe | Grafični prikaz

Legenda: Podatki Registra nepremičnin | Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 1737 številka stavbe 531

Podrobni podatki o stavbi

NAZIV STAVBE	Vrednost
NETO TLOVNA PLOVNA STAVBE (M2)	1852,90 m ²
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	539,00
DEJAVNA RABA STAVBE	nastano-objava
ŠTEVILO ETAGE	5
ŠTEVILO PRILIČNE ETAGE	7
VIŠINA STAVBE (M)	14,90
LETO ZGRADITVE	1950
LETO OBNOVE STREHE	
LETO OBNOVE FASADE	
MATERIAL NOBILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
OPISALO	08
VRSTA OBEVAVANJA	1 - dejavno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODNOVODNO OBRATELJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OBRATELJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OBRATELJE	Da
PRIKLJUČEK NA OBRATELJE PLINOVODA	
PRIKLJUČEK NA OBRATELJE ZA KABELSKO TV	Da
NATIČNA STAVILKA	
VRSTA (TIP) STAVBE	1 - samostojna stavba
NAČIN TEMELJENJA	
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN	
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK	
PRIKLJUČEK NA KOMPRESIRAN ZRAK	
ČISTILNA NAPRAVA	

Seznam delov stavbe

Parcela

Katastrska občina: 1737 TABOR | Številka parcele: 2451 | Površina parcele (M2): 539 | Uredjena parcela: 139 DA | Katastrski deležnik (EUR): 0,00 | Vrednost nepremičnine: | Grafični prikaz

Legenda: Podatki Registra nepremičnin | Podatki Zemeljskega katastra

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1737 številka parcele 2451

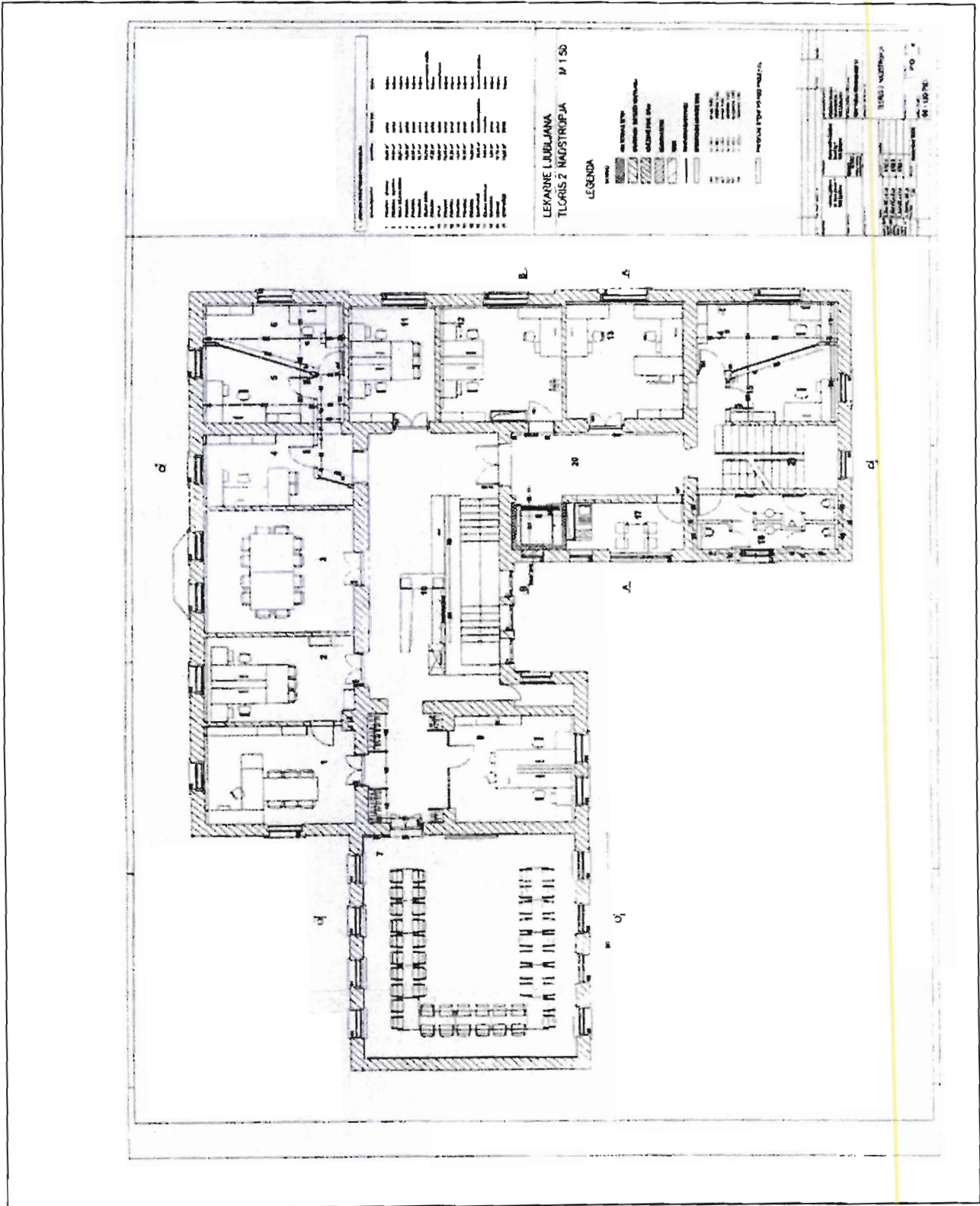
POVRŠINA PARCELE (M2)	POVRŠINA DEJAVNE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
539	
DEJAVNA RABA	POVRŠINA DEJAVNE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pomočna zemljišča	539
NAKUPNA RABA	POVRŠINA NAKUPNE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
osrednja pomoč za oziroma dejavno	539
PRILEVODNO OSMOČILJE	Osrednjepomočna-objava
VRSTA RABE / KULTURE	KATASTRSKI ŠTEVILKA STAVBE NA PARCELNIH DELU (PARCELIT)
TEMELIŠČE POD STAVBO	539 531

Podatki o lastnikih in upravljavcih

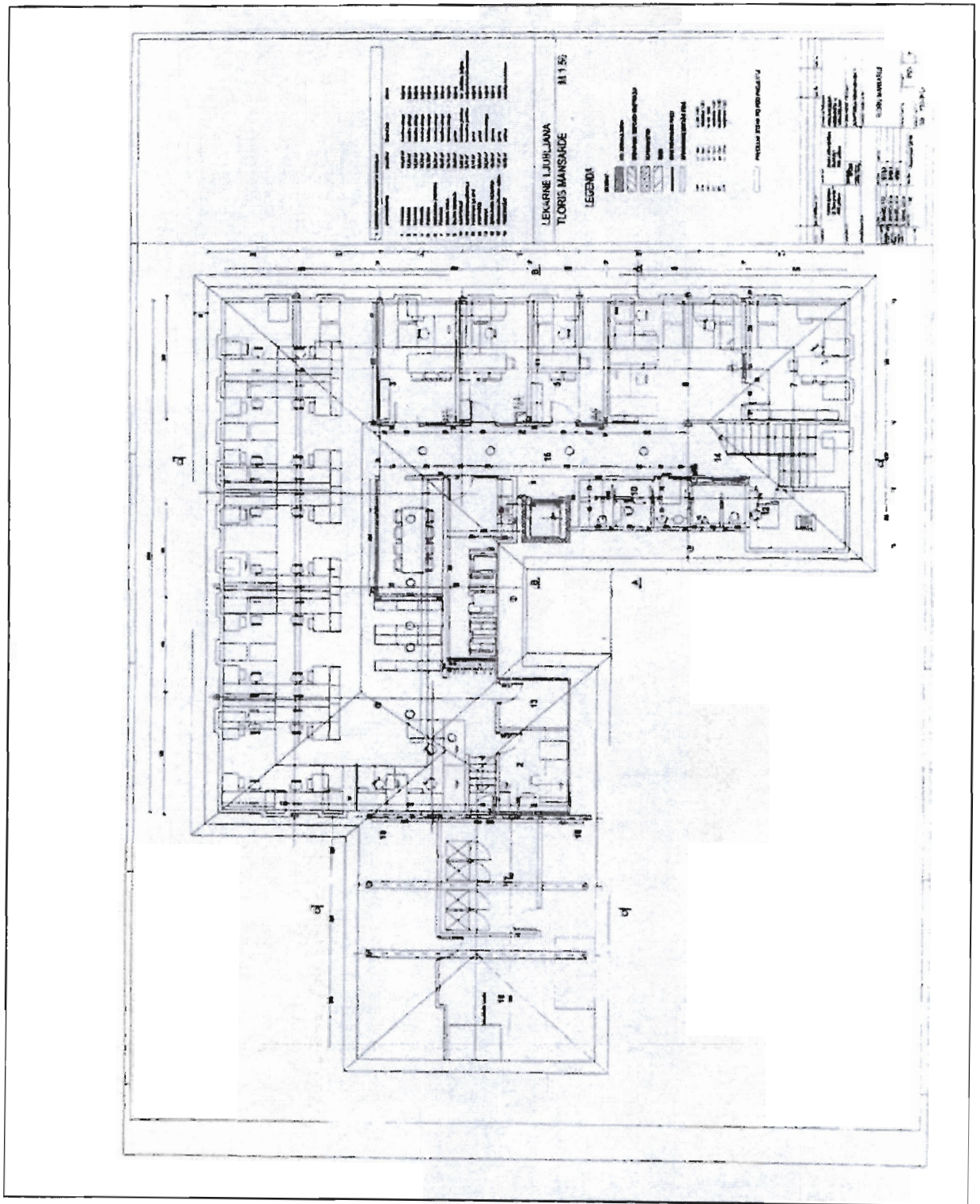
PRIMER IN IME / BAZIV	NAZIV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILO	DELEŽ	STATUS
MEŠTNA OBČINA LJUBLJANA	LJUBLJANA, MEŠTNI TRG 1	58/4015		začasno ogrevanje

Gospodarska javna infrastruktura

Številke temeljev (S) za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah



tloris 2. nadstropja



loris mansarde

OPIS NEPREMIČNINE

LOKACIJA

- območje	naselje
- ocenjena oddaljenost od središča (km)	0
- ocenjena gostota prebivalstva (preh / ha)	200
- vrsta javnega potniškega prometa	-
- oddaljenost od objektov družbenega standarda (km)	manj kot 2
- oddaljenost od kulturnih in športnih objektov (km)	manj kot 2

KOMUNALNA OPREMLJENOST ZEMLJIŠČA

Individualna komunala

- vodovod	X
- kanalizacija ali greznica	X
- električna	X
- telefon	X
- kabelska TV	X
- vročevod	X
- plin	

Kolektivna komunala

- makadamska cesta	
- asfaltirana cesta	X
- robniki in pločniki	X
- zunanja parkirišča	
- odvodnjavanje	X
- javna razsvetljava	X
- zelenice	X
- otroška igrišča	

OBJEKTI IN PROSTORI

- temelji	armirano betonski
- nosilni zidovi	masivni
- nosilna medetažna konstrukcija	masivna
- število etaž	delno K + P + 2 + M
- streha - nova kritina in kleparski izdelki	večkapna, opečni zareznik
- okna	industrijska, TP steklo
- vrata	obrtiška, visoke kvalitete
- talne obloge	parket , keramika
- talne obloge > mokri prostori	keramika
- obdelava sten	slikane
- ogrevanje	centralna na vročevod
- prezračevanje	naravno in prisilno
- elekto instalacije	razsvetljava in moč
- protipotresna gradnja	da
- osnovna starost	okoli 1935, prizidek 1950
- starost prenovitvenih del	-
- tekoče vzdrževanje	primerno
- investicijsko vzdrževanje (posodobitve)	da
- funkcionalna zastarelost (posodobitve)	ne
- ekonomska zastarelost (manjvrednost zaradi zunanjih vplivov)	ne

Objekt je bil pred par leti v celoti prenovljen. Tedaj je bila izdлана nova mansardna etaža. Vgrajena so bila nova termoizolacijska okna, streha je bila izdлана na novo. Obnovljene so bile vse instalacije. vgrajeno je bilo Shindlerjevo dvigalo.

Ohranjeni so bili intarzijski parketi, vratni kamniti in leseni portali, kamnite obloge skupnih prostorov in stopnišča.

Lahko rečem, da je objekt nadstandardno finaliziran.

SPLOSNI GOSPODARSKI PODATKI		
po podatkih spletne strani Statistične urada RS		

bruto domači proizvod

podatek za leto 2010	17.379,0	eur/preb
podatek za leto 2011	17.620,0	eur/preb

obremenitve z davki in socialnimi prispevki

podatek za leto 2009	37,7	% BDP
podatek za leto 2010	38,1	% BDP

konsolidirani dolg države skupaj

podatek za leto 2010	13.737,0	mio eur
podatek za leto 2010	16.954,0	mio eur

indeks cen življenskih potrebščin

povprečna 12-mesečna rast		
podatek za leto avgust 2012	102,5	
podatek za leto avgust 2011	101,6	

kazalnik zaupanja potrošnikov

podatek za avgust 2011	-27,0	
podatek za avgust 2012	-35,0	

število aktivnega prebivalstva

povprečje mesecev tekočega leta		
podatek za junij 2011	937.121	
podatek za junij 2012	925.169	

stopnja registrirane brezposelnosti - država

podatek za junij 2011	11,4	%
podatek za junij 2012	11,5	%

stopnja registrirane brezposelnosti - Ljubljana

podatek za junij 2011	10,8	%
podatek za junij 2012	10,9	%

delovno aktivno prebivalstvo - Ljubljana (delo)

201.739,0 oseb

delovno aktivno prebivalstvo - LJ (prebivališče)

110.858,0 oseb

razlika = dnevna migracija v Ljubljano

90.881,0 oseb

podatek za junij 2012

povprečna neto plača - država

podatek za junij 2011	1.158,0	eur
podatek za junij 2012	1.130,0	eur

PODATKI O GIBANJU NA NEPREMIČNINSKEM TRGU

podatki povzeti po GURS , Kvartalno poročilo o povprečnih cenah nepremičnin za 4.četrletje 2012
(dejansko dosežene prodajne cene - zadnja objava)

	povpr.cena eur/m2 IV/2011	povpr.cena eur/m2 IV/2012
<u>stanovanja - država</u> trend	1.676,0	1.617,0
		rahlo padanje
<u>stanovanja - Ljubljana</u> trend	2.412,0	2.282,0
		padanje
<u>lokali - država</u> trend	1.541,0	1.376,0
		padanje
<u>lokali - Ljubljana</u> trend	2.219,0	2.031,0
		padanje
<u>zemljišča za gradnjo - država</u> trend	65,0	49,0
		padanje
<u>zemljišča za gradnjo - Ljubljana</u> trend	213,0	173,0
		padanje
<u>število transakcij - stanovanja - država</u> trend	1.821	1.486
		padanje

PODATKI O GIBANJU NA LJUBLJANSKI BORZI

podatki povzeti po spletni strani Ljubljanske borze dd

SBITOP - donosnost v obdobju

julij 2011 / julij 2012	-30,78	%
julij 2012 / julij 2013	20,81	%
trend	rast	

PODATKI O GIBANJU 6 MESECNEGA EURIBORJA

podatki povzeti po spletni strani Nove Ljubljanske banke dd

julij 2011	1,828	%
julij 2012	0,712	%
julij 2013	0,344	%
trend	padanje	

UPORABLJENE STROKOVNE OSNOVE

1. The Appraisal of Real Estate, več avtorjev , Appraisal Institute Chicago, 13. izdaja, 2008
2. Income Property Valuation , J.D. Fisher, R.S. Martin, Dearborn, 1994
3. Basic of Real Estate Appraisal, R.M. Bets , S.J. Ely , D. McKenzie, South-Western, 2001
4. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, IVSC, London, 9. izdaja, 2011

IZJAVA OCENJEVALCA

Podpisani Srečko Veselič, avtor tega cenitvenega poročila, pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam :

- da so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- da so vse prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, ki so prikazane v tem poročilu
- da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, kakor tudi, da nisem pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih to poročilo zadeva
- da plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni bilo vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali na doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov iz tega poročila
- da sem osebno pregledal nepremičnino oziroma imetje, ki je predmet tega ocenjevanja
- da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanja vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili stroke.

VREDNOST

1. *Če imamo denar, lahko kupimo katero koli stvar.
Če pa imamo neko stvar, jo lahko prodamo samo za določen denar.*
2. *Nekoč je mlad kmet na svoji njivi izkopal lep kamnit kipec. Nesel ga je zbiralcu, ki je imel rad vse, kar je bilo lepega. Ponudil mu ga je in zbiralec ga je kupil za visoko ceno. In sta se razšla.*

Ko je kmet z denarjem hodil proti domu, je tuhtal in si rekel : " Koliko denarja, kakšno življenje si bom lahko sedaj privoščil. Kako, da je nekdo pripravljen dati toliko denarja za mrtve obklesan kamen, ki je tisoč let zakopan in pozabljen ležal v zemlji ?

Zbiralec pa si je medtem ogledoval svoj kipec in razmišljal : Kakšna lepota, kakšna živost, sveže sanje po tisočletnem sladkem spanju. Kako lahko kdorkoli zamenja vse to za denar, mrtvo sredstvo brez vsake duše ?

NETO OBRAČUNSKA POVRŠINA

Po podatkih GURS

skupaj tlorisna površina

1.852,90

m²

PRIMERJALNO TRŽNA VREDNOST

Geodetski inštitut Slovenije, aplikacija Trgskop, obdobje od 01.01.2012 dalje, opazovan tip : reprezentančna hiša, reprez.pisarna, reprez.stanovanje

DATUM	ID v bazi GURS	NASLOV	LETO tip	NOP m2	CENA eur	FAKTOR PRILAGODITVE velikost	PRILAGOJENA VREDNOST eur/m2	PRILAGOJENA VREDNOST eur
21.02.2012	585835	Poljanska 1	stanovanje	162,80	418.000,00	0,9500	2.439,00	397.100,00
22.03.2012	592406	Igriška 8	stanovanje	101,40	250.000,00	0,9500	2.342,00	237.500,00
26.04.2012	599912	Kongresni trg 11	stanovanje	98,60	380.000,00	0,9500	3.661,00	361.000,00
10.10.2012	618820	Cankarjevo nabrežje 7	stanovanje	109,40	430.000,00	0,9500	3.734,00	408.500,00
04.11.2012	636575	Stari trg 30	pisarna	118,90	288.000,00	0,9500	2.301,00	273.600,00
29.11.2012	625559	Gasparjeva 12	stanovanje	131,10	360.000,00	0,9500	2.609,00	342.000,00
19.02.2013	636481	Valvasorjeva 10	stanovanje	154,50	365.000,00	0,9500	2.244,00	346.750,00
26.02.2013	640129	Valvasorjeva 10	stanovanje	158,80	471.000,00	0,9500	2.818,00	447.450,00
05.04.2013	642350	Barvarska steza 6	stanovanje	126,00	510.000,00	0,9500	3.845,00	484.500,00
15.05.2013	651159	Podrožniška pot 9	hiša	377,30	1.300.000,00	0,9800	3.377,00	1.274.000,00
26.07.2013	655910	Wolfova 1	pisarna	346,80	845.000,00	0,9800	2.388,00	828.100,00

skupaj

1.885,60

5.400.500,00

ponderirano povprečje primerljivih prodaj

2.864,00

eur/m2

primerjalno tržna vrednost na enoto površine

2860,00

eur/m2

predmetna posest (zaokroženo)

1.852,90 m2

5.299.300,000

eur

DOHODKOVNA VREDNOST

metoda diskontiranja najemnine

Podatki o tržni najemnini doseženi na prosto konkurenčnem trgu

vir podatkov : www.nepremicnine.net

opazovano obdobje : zadnje

opazovana lokacija : center

tip nepremičnine : večje in dražje pisarne

štev. posla , oglasa	naslov po opisu v oglasu	neto površina m ²	mesečna najemnina eur/mes
5705675	center	132,00	1.800,00
5779951	center	102,00	1.780,00
5700328	center	111,00	1.776,00

PONUDBENA MESEČNA NAJEMNINA

345,00

5.356,00

vrednost najemnine na enoto površine

eur/m²

15,52

odstopanje končne cene od ponudbe

%

20,00

ocenjana vrednost najemnine

eur/m²

12,42

Izračun dohodkovne vrednosti

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
1.1	Uporabna površina = NP	podatek	1.852,90	m ²
2.1	Mesečna tržna najemnina	podatek	12,42	eur/m ²
2.2	Korekcijski faktorji			
	- delež praznih prostorov	ocena	0,00	%
	- primernost in atraktivnost okolja	ocena	5,00	%
	- zamuda pri posodabljanju / nedokončanost	ocena	0,00	%
	- možnost fleksibilne razporeditve	ocena	0,00	%
	- razmere osvetljevanja in prezračevanja	ocena	0,00	%
	Skupen korekcijski faktor	seštevek	5,00	%
2.3	Izračunana korigirana mesečna najemnina	$2.1 * 0,01 * (100+2.2)$	13,00	eur/m ² NP
3.1	Bruto letni donos	$1.1 * 2.3 * 12$	289.052,40	eur

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
4.1	Stroški gospodarjenja (od bruto donosa)			
	Tekoče vzdrževanje	ocena	2,00	%
	Upravljanje	ocena	0,80	%
	Tveganje izpada najemnine	ocena	1,50	%
4.2	Skupni stroški gospodarjenja	seštevek	4,30	%
4.3	Skupni letni stroški gospodarjenja	$3.1 * 4.2 * 0,01$	12.429,00	eur
5.1	Neto letni donos	$3.1 - 4.3$	276.623,40	eur
6.1	Razdelitev neto donosa			
6.2	Delež neto donosa zemljišča	ocena	20,00	%
6.3	Delež neto donosa objekta	$100 - 6.2$	80,00	%
7.1	Ekonomska življenska doba			
7.2	Prisojena starost (s posodobitvami)	ocena	25,00	let
7.3	Celotna ekonomska življenska doba	ocena	80,00	let
7.4	Preostala ekonomska življenska doba	$7.3 - 7.2$	55,00	let
7.5	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 1. posodobitve po 25 letih	ocena	0,00	let
7.6	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 2. posodobitve po 50 letih	ocena	0,00	let
7.7	Nova preostala ekonomska življenska doba	$7.4 + 7.5 + 7.6$	55,00	let
8.1	Pričakovana stopnja kapitalizacije	strok.literatura	5,00	%
8.2	Diskontni anuitetni faktor	odčitek iz tabele	18,63	
9.1	Vmesna vrednost nepremičnine	$8.2 * 5.1$	5.153.493,90	eur

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
10.1	Upoštevanje neopravljenih posodobitev			
10.2	Vmesni vrednostni delež objekta	$9.1 * 6.3 * 0,01$	4.122.795,10	eur
10.3	Odbitek vrednosti 1.posodobitve			
10.3	Delež posodobitvenih stroškov	ocena	0,00	%
10.4	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,2329	
10.5	Odbitna vrednost 1.posodobitve	$10.2 * 10.3 * 0,01 * 10.4$	0,00	eur
10.6	Odbitek vrednosti 2.posodobitve			
10.7	Delež posodobitvenih stroškov	10.3	10,00	%
10.8	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,0543	
10.9	Odbitna vrednost 2.posodobitve	$10.2 * 10.7 * 0,01 * 10.8$	22.387,00	eur
10.10	Končni vrednostni delež objekta	$10.2 - 10.5 - 10.9$	4.100.408,10	eur
11.1	Dohodkovna vrednost			
11.2	Končni vrednostni delež objekta	10.10	4.100.408,10	eur
11.3	Vrednostni delež opremljenega zemljišča	$9.1 * 6.2 * 0,01$	1.030.699,00	eur
11.4	Izračunana dohodkovna vrednost	$11.2 + 11.3$	5.131.100,0	eur
11.5	Dohodkovna vrednost na enoto NEP		2.769,00	eur/m2

Der
"Ross-Brachmann"

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen

von

Dipl.-Ing. Peter Holzner

ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner

ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

29. Auflage

III. Wertermittlungsverfahren

Kapitalisierungszinssätze

Einfamilienhäuser	2,5 - 3,5%
Mietwohngrundstücke	3,5 - 4,5%
Miethäuser, bevorzugte bis gute Lage	2,5 - 5,0%
Mietwohnhäuser, einfache Lage	4,0 - 6,5%
Wohn- und Geschäftshäuser	5,0 - 7,0%
Büro- und Geschäftshäuser*)	5,0 - 7,0%
Wohnhäuser*)	6,5 - 8,0%
Einkaufszentren, SB-Märkte	6,5 - 7,0%
Industriegrundstücke	6,5 - 8,0%

*) In Toplagen kann der Kapitalisierungszinssatz örtlich noch um bis 1% unterschritten werden.

Zum „Vereinfachten Ertragswertverfahren“ siehe Kapitel III, Ziff. 2 „Nicht normierte Verfahren“, Absatz 2.1.

THEODOR OPPERMANN VERLAG

REKAPITULACIJA

tržno primerjalna vrednost	5.299.300,00	eur
dohodkovna vrednost	5.131.100,00	eur

poderirano povprečna vrednost **5.215.200,00** **eur**
ocenjevane posesti

Na posebno željo naročnika prikažem vrednost zemljišča in objekta posebej :

Ocenjujem, da je delež zemljišča v vrednosti te nepremičnine okvirno 15 %.

vrednost objekta	4.432.920,00	eur
vrednost samega objekta na enoto površine objekta	2.392,42	eur/m2 TP
vrednost zemljišča	782.280,00	eur
vrednost zemljišča na enoto površine zemljišča	538,02	eur/m2 SZ

Vrednost zemljišča lahko še naprej strukturiamo :

parc.štev.	površina (m2)	vrednost (eur)
2451	539	289.992,38
2448	375	201.757,22
2450	340	182.926,55
2455/3 del	200	107.603,85
skupaj	1.454	782.280,00

Šmarje-Sap ,
22.11.2013



PRODAJNA POGODBA
za nepremičnino na naslovu Komenskega ulica 11, v Ljubljani

ki jo dogovorita in skleneta:

1. MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa župan Zoran Jankovič
Identifikacijska številka: SI 67593321
Matična številka: 5874025
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

2. JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa direktor
dr. Marjan Sedej
Identifikacijska številka: SI49894595
matična številka: 5053986000
(v nadaljevanju: kupec)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

prvič: da je prodajalec izključni lastnik nepremičnine, stavbe št. 531 na naslovu Komenskega 11 v Ljubljani, ki je sestavljena iz 31 posameznih delov stavbe in 7 skupnih delov stavbe, v skupni neto tlorisni površini 1852,90 m² ter, da stavba stoji na zemljišču parc. št. 2451, k.o. 1737 – Tabor v izmeri 539 m² in zemljišča parc. št. 2450, dvorišče v izmeri 340 m², z ID oznako 1737-2450/0-0 v k.o. 1737 – Tabor, (v nadaljevanju nepremičnina);

drugič: da je ima kupec predmetno nepremičnino na naslovu Komenskega 11 v Ljubljani v času prodaje v upravljanju, na podlagi na podlagi sklepa župana in pogodbe o prenosu nepremičnine v upravljanje št. 3528-452/2007-9 z dne 7.4.2008, Aneksa št. 1 k pogodbi št. 3528-452/2007-22 z dne 10.7.2008 in Aneksa št. 2 k pogodbi št. 3528-452/2007-38 z dne 30.4.2009;

tretjič: da je nepremičnina, ki je predmet te prodajne pogodbe, vključena v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v vrednosti nad in pod 200.000 evrov za leto 2013;

četrtrič: da je bila prodaja predmetne nepremičnine potrjena s sklepom št. 2 na 76. seji kolegija župana MOL, z dne 19.11.2013;

petič: da je je pridobitelj pravna oseba javnega prava, zato se nepremičnina, ki je predmet te pogodbe prodaja skladno s 23. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013) na podlagi metode neposredne pogodbe;

šestič: da je bila nepremičnina, ki je predmet te pogodbe pred izvedbo postopka ocenjena na 4.615.847,00 EUR (štirimilijonešeststopenajsttisočosemstosedeminštirideset evrov 00/100) na podlagi 2. odstavka, 17. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013);

sedmič: da si je kupec nepremičnino, ki je predmet te pogodbe ogledal v naravi in v zvezi z njenim stanjem nima nobenih pripomb in jo kupuje po načelu »videno – kupljeno«;

2. člen

Prodajalec na podlagi drugega odstavka 6. točke 23. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 47/2013) z neposredno pogodbo proda kupcu nepremičnino:

- a) stavbo na naslovu Komenskega ulica 11 Ljubljana, z ID oznako stavbe 1737-531, in njenimi posameznimi deli: 1737-531-1, 1737-531-2, 1737-531-3, 1737-531-4, 1737-531-5, 1737-531-6, 1737-531-7, 1737-531-8, 1737-531-9, 1737-531-10, 1737-531-11, 1737-531-12, 1737-531-13, 1737-531-14, 1737-531-15, 1737-531-16, 1737-531-17, 1737-531-18, 1737-531-19, 1737-531-20, 1737-531-21, 1737-531-22, 1737-531-23, 1737-531-24, 1737-531-25, 1737-531-26, 1737-531-27, 1737-531-28, 1737-531-29, 1737-531-30 in 1737-531-31, ter pripadajočim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe 1737-531-32, 1737-531-33, 1737-531-34, 1737-531-35, 1737-531-36, 1737-531-37, 1737-531-38 in na zemljišču parc. št. 1737-2451/0-0, vse k.o. 1737-Tabor;
- b) Zemljišče, dvorišče v izmeri 340 m² s parc. št. 1737-2450/0-0, k.o. 1737-Tabor;

vse proti plačilu celotne kupnine, ki je opredeljena v tretjem členu te pogodbe.

Po notarski overitvi podpisa na pogodbi in plačilu celotne kupnine, kupec predmetno nepremičnino prejme v last. Nepremičnina je že v posesti kupca.

3. člen

Cena za 1 m² stavbe znaša 2.392,42 evrov, za pripadajoče zemljišče pa 538,02 evrov. Celotna kupnina za nepremičnino, navedeno v 2. členu te pogodbe znaša **4.615.847,00** EUR (štirimilijonešeststopenajsttisočosemstosedeminštirideset evrov 00/100). Kupec se zaveže plačati celotno kupnino **v roku treh delovnih dni** po sklenitvi prodajne pogodbe na račun prodajalca št. 01261-010000114, sklic na številko 099-431000 (namen plačila: plačilo obveznosti po pogodbi št. C7560-13-.....).

4. člen

Pravočasno plačilo kupnine je bistvena sestavina te pogodbe. Če kupec ne plača kupnine v roku, določenem v tretjem členu te pogodbe, je ta pogodba razvezana.

5. člen

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z zemljiškoknjižnim in dejanskim stanjem nepremičnine in da mu je celotna nepremičnina v naravi poznana, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih in se nepremičnina kot taka prenaša v last kupca.

Kupec nosi od dneva prevzema nepremičnine v last vsa javna in druga bremena za prevzeto nepremičnino.

6. člen

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, matična št. 5874025 izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah,

- a) stavbi na naslovu Komenskega ulica 11 Ljubljana, z ID oznako stavbe 1737-531, in njenimi posameznimi deli: 1737-531-1, 1737-531-2, 1737-531-3, 1737-531-4, 1737-531-5, 1737-531-6, 1737-531-7, 1737-531-8, 1737-531-9, 1737-531-10, 1737-531-11, 1737-531-12, 1737-531-13, 1737-531-14, 1737-531-15, 1737-531-16, 1737-531-17, 1737-531-18, 1737-531-19, 1737-531-20, 1737-531-21, 1737-531-22, 1737-531-23, 1737-531-24, 1737-531-25, 1737-531-26, 1737-531-27, 1737-531-28, 1737-531-29, 1737-531-30 in 1737-531-31, ter pripadajočim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe 1737-531-32, 1737-531-33, 1737-531-34, 1737-531-35, 1737-531-36, 1737-531-37, 1737-531-38 in na zemljišču, parc. št. 1737-2451/0-0, vse k.o. 1737-Tabor;
- b) Zemljišču, dvorišče v izmeri 340 m2, s parc. št. 1737-2450/0-0, k.o. 1737-Tabor,

vknjiži lastninska pravica v korist:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana
matična številka: 5053986000

do 1/1

7. člen

Zaradi zavarovanja pravočasnega plačila kupnine, se odpravki notarskega zapisa prodajne pogodbe, do katerih je upravičen kupec, deponirajo pri notarju Košak Miru do plačila celotne kupnine. Na podlagi izvirnika bančnega potrdila, da je kupnina prodajalcu plačana v celoti, je notar dolžan izročiti kupcu navedene odpravke notarskega zapisa prodajne pogodbe.

8. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da kupec plača stroške notarskega zapisa in overitve podpisov na pogodbi ter davek na promet nepremičnin.

Zemljiškknjižni predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo se na podlagi te prodajne pogodbe zaveže vložiti kupec na svoje stroške.

9. člen

Ker ima kupec nepremičnino že v posesti, sta pogodbeni stranki soglasni, da se primopredaja ne opravi, pogodbeni stranki pa sta soglasni, da je pogodba o prenosu nepremičnin v upravljanje iz drugič 1. člena s sklenitvijo te pogodbe razdrta.

10. člen

Za nično šteje pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali

- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

11. člen

Pogodbeni stranki sta pogodbo prebrali in se z njeno vsebino v celoti strinjata. Pogodba je sklenjena in pravno veljavna, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Vse morebitne spore iz te pogodbe, ki bi nastali med pogodbenima strankama, bosta stranki reševali sporazumno. V nasprotnem primeru bo spore reševalo pristojno sodišče v Ljubljani.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da sta za izvajanje te pogodbe odgovorna:

-na strani MOL, ki je skrbnik te pogodbe,

-na strani kupca

12. člen

Pogodba je sklenjena v 6 (šestih) izvodih. Stranki prejmeta vsaka po dva izvoda, en izvod pristojna davčna uprava, en izvod pa je za zemljiško knjigo.

Številka: 4780-786/2013-2

(C7560-13-.....)

Datum:

Datum:

Kupec:

Prodajalec:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana

Župan

Direktor

Zoran Janković

dr. Marjan Sedej