



Številka: 160-5/2013-2
Datum: 15. 10. 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 zdravje in socialno varstvo

NASLOV: Predlog Sklepa o soglasju Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k
nakupu poslovnih prostorov za Lekarno Bežigranski dvor

POROČEVALKI: Tilka Klančar, vodja Oddelka za zdravje in socialno varstvo
Tatjana Čampelj, višja svetovalka III Oddelka za zdravje in socialno
varstvo

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o soglasju Javnemu zavodu
Lekarna Ljubljana k nakupu poslovnih prostorov za Lekarno Bežigranski dvor.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- izvleček iz zapisnika 17. seje Sveta Javnega zavoda Lekarna Ljubljana z 10. 9. 2013
- Poročilo o ocenjeni tržni vrednosti nepremičninskih pravic za poslovni prostor Lekarna Bežigranski dvor, Kržičeva ulica 9, Ljubljana, s 3. 7. 2013
- Prodajna pogodba BD/2013

PREDLOG

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) ter 1. in 11. člena Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (Uradni list RS, št. 18/08 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

S K L E P

o soglasju Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana k nakupu poslovnih prostorov za Lekarno Bežigrajski dvor

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana soglasje k nakupu poslovnih prostorov za potrebe delovanja Lekarne Bežigrajski dvor v pritličju stanovanjsko-poslovne stavbe na naslovu Kržičeva ulica 9, Ljubljana, parc. št. 970/4, k.o. 2636 - Bežigrad, številka stavbe 3655, številka dela stavbe 7, z neto tlorisno površino prostora 97,10 m², skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, ter 3 parkirnih mest v podzemni garaži ob Peričevi ulici, med Topniško ulico in Kržičevo ulico, parc. št. 970/23, k.o. 2636 - Bežigrad, številka zgradbe 7937, številke delov stavbe 6, 7 in 8, s skupno neto tlorisno površino 37,90 m², skupaj s pripadajočimi deli na splošnih skupnih delih stavbe in s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba.

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o soglasju k nakupu nepremičnine

1. Pravni temelj

Mestna občina Ljubljana je ustanoviteljica Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (v nadaljevanju: Lekarna Ljubljana), in je v skladu z določili 1. in 11. člena Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (Uradni list RS, št. 18/08 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju: Odlok) pristojna za izdajo soglasja za sklepanje pravnih poslov Lekarne Ljubljana v zvezi z nepremičnim premoženjem.

V 11. členu Odloka je določeno, da je Lekarna Ljubljana pravna oseba in nastopa v pravnem prometu v svojem imenu in za svoj račun, a z omejitvijo, da brez soglasja ustanovitelja ne sme sklepati pravnih poslov v zvezi z nepremičnim premoženjem. V 1. členu Odloka je določilo, da o ustanoviteljskih pravicah odloča Mestni svet Mestne občine Ljubljana. S Statutom Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) pa je v 27. členu določeno, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana izvaja ustanoviteljske pravice do zavodov, če ni glede izvrševanja določenih ustanoviteljskih pravic z zakonom, s statutom, ustanovitvenim ali drugim aktom mestnega sveta drugače določeno.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Iz določil Zakona o lekarniški dejavnosti (Uradni list RS, št. 36/04 – uradno prečiščeno besedilo) izhaja, da javni zavod za izvajanje lekarniške dejavnosti ustanovi občina ali mesto za opravljanje te dejavnosti na svojem območju. Skladno z določilom 10. člena istega zakona javni zavod za opravljanje lekarniške dejavnosti na določenem območju organizira lekarnice in podružnice lekarn kot svoje organizacijske enote.

Lekarna Bežigranski dvor posluje v najetih prostorih na Kržičevi ulici 9 v Ljubljani že od začetka leta 2000. Lokacija lekarnice se nahaja v neposredni bližini Zdravstvenega doma Ljubljana, enote Bežigrad na isti ulici, sicer pa je njena lokacija umeščena v večjo stanovanjsko sosesko. Kljub temu, da lekarna po svoji površini (97,10 m²) ni velika, je ena najuspešnejših enot Lekarne Ljubljana. Zaradi odpovedi najemne pogodbe februarja 2013 je Lekarna Ljubljana poskušala najti druge prostore v bližnji okolici, vendar prostih prostorov tam trenutno ni na razpolago, prav tako ni mogoče zagotoviti začasnih prostorov v Zdravstvenem domu Ljubljana, enota Bežigrad. Lastnik prostorov Lekarne Bežigranski dvor je sedaj Lekarna Ljubljana ponudil njihov odkup, kar je glede na lokacijo, uspešnost in tržni potencial lekarnice dobra poslovna priložnost.

Na 17. seji dne 10. 9. 2013 je Svet Javnega zavoda Lekarna Ljubljana obravnaval ter sprejel sklep, da, v skladu z informacijo o možnosti nakupa, ki jo je podal direktor, soglašajo z nakupom poslovnih prostorov za Lekarno Bežigranski dvor, Kržičeva ulica 9, Ljubljana, s pripadajočimi tremi parkirnimi mesti.

Skladno z določili Odloka mora Lekarna Ljubljana za izvedbo nakupa omenjene nepremičnine pridobiti soglasje Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana.

3. Poglavitne rešitve

Lekarna Ljubljana ima prostore Lekarne Bežigranski dvor v najemu že od januarja 2000. Lastnik prostorov – podjetje Salus d. d. je Lekarna Ljubljana februarja 2013 odpovedal najemno pogodbo, zato je Lekarna Ljubljana poskušala najti ustrezne prostore v neposredni bližini, vendar takih prostorov trenutno ni na razpolago. Tudi Zdravstveni dom Ljubljana, enota

Bežigrad nima na voljo prostorov, ki bi jih lahko vsaj začasno prepustil v uporabo Lekarni Ljubljana. Lekarna Ljubljana se je nato s Salusom d.d. uspela dogovoriti za možnost odkupa obstoječih prostorov Lekarne Bežigrajski dvor.

Zapriseženi sodni cenilec za gradbeno stroko Miran Bulovec je 3. 7. 2013 izdelal Poročilo o ocenjeni tržni vrednosti nepremičninskih pravic za prostore Lekarne Bežigrajski dvor in pripadajočih treh parkirnih mest, po katerem znaša ocenjena tržna vrednost nepremičnin 309.900 EUR brez DDV.

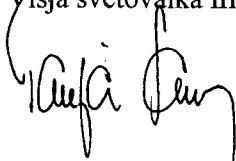
Lekarna Ljubljana se je z lastnikom omenjenih, bremen prostih nepremičnin, dogovorila za kupnino v višini 285.000 EUR brez DDV. V skladu z določilom 76. a člena ZDDV-1 je bilo dogovorjeno, da Lekarna Ljubljana sama obračuna 22 % DDV (obrnjena davčna obveznost), kar pomeni možnost kasnejšega odbitka davka. Lekarna Ljubljana je dne 19. 9. 2013 s podjetjem Salus, Ljubljana, d.d. sklenila Prodajno pogodbo št. BD/2013 za nakup predmetnih nepremičnin za dogovorjeno kupnino, z odločilnim pogojem, da pogodba preneha veljati, če kupec za nakup nepremičnin ne pridobi soglasja ustanovitelja.

Glede na navedeno predlagamo, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o soglasju Lekarni Ljubljana k nakupu poslovnih prostorov za Lekarno Bežigrajski dvor.

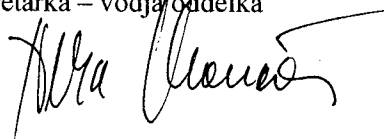
4. Ocena finančnih posledic

Sprejetje predlaganega sklepa nima finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana. Za nakup nepremičnine – poslovnih prostorov za Lekarno Bežigrajski dvor ima Lekarna Ljubljana zagotovljena lastna finančna sredstva v višini 285.000 EUR.

Pripravila:
Tatjana Čampelj
Višja svetovalka III



Tilka Klančar
Sekretarka – vodja oddelka



Datum: 11.9.2013

IZVLEČEK IZ ZAPISNIKA

17. seje Sveta zavoda Lekarna Ljubljana, ki je bila v torek, 10.9.2013 ob 14.00 v veliki sejni sobi uprave zavoda, Komenskega ulica 11 v Ljubljani

Prisotni: Angela Murko Pleš, mag.Pavel Vindišar, Mirko Brnič Jager, Vladka Češek Bizjak, Tatjana Struna Prebilič, Karl Destovnik, Sašo Rink, Tanja Dodig Sodnik

Odsoten: Vasja Butina

Ostali prisotni: dr.Marjan Sedej, Janja Kadunc Mezek, Janja Fink, Matej Linke, Tatjana Čampelj

Predsednik Sveta zavoda je predlagal naslednji dopolnjeni

dnevni red:

1. Obravnava in potrditev zapisnika 16. seje Sveta zavoda z dne 12.4.2013
2. Obravnava Poslovnega poročila Lekarne Ljubljana za obdobje januar – junij 2013
3. Obravnava Revizijskega poročila Računskega sodišča št. 322-1/2012/82 z dne 31.7.2013 o računovodskih izkazih in pravilnosti poslovanja Lekarne Ljubljana v letu 2011 – priprava odzivnega poročila
4. Investicije:
 - Nakup prostorov za Lekarno Bežigranski dvor
 - Odprtje nove poslovne enote Lekarne Lukovica
 - Odprtje specializirane trgovine na Prisojni ulici 7
 - Nameravana investicija v Občini Log – Dragomer
 - Nameravana investicija v Občini Grosuplje
 - Nameravana investicija v Občini Litija
 - Informacija o ureditvi izvajanja lekarniške dejavnosti v Občini Velike Lašče
 - Opravljanje lekarniške dejavnosti v Občini Postojna
5. Informacije, vprašanja in pobude

Člani Sveta zavoda so se s predlaganim dnevnim redom strinjali.



K točki 1: Obravnava in potrditev zapisnika 16. seje Sveta zavoda z dne 12.4.2013

K točki 2: Obravnava Poslovnega poročila Lekarne Ljubljana za obdobje januar – junij 2013

K točki 3: Obravnava Revizijskega poročila Računskega sodišča št. 322-1/2012/82 z dne 31.7.2013 o računovodskih izkazih in pravilnosti poslovanja Lekarne Ljubljana v letu 2011 – priprava odzivnega poročila

K točki 4: Investicije:

- Nakup prostorov za Lekarno Bežigrasjski dvor:

Lekarna Bežigrasjski dvor, Kržičeva ul. 9, Ljubljana, posluje v najetih prostorih Salusa,d.d. na navedeni lokaciji že od januarja leta 2000. Lekarna ima sicer majhno površino (97,10 m²), vendar je ena najuspešnejših poslovnih enot Lekarne Ljubljana, tako po izdaji zdravil na recept, kot po prodaji ostalega blaga. Lekarna Bežigrasjski dvor se nahaja v neposredni bližini Zdravstvenega doma Bežigrad in sredi velike stanovanjske soseke.

Kot za vse lokacije, ki jih ima Lekarna Ljubljana v najemu od strani najemodajalca Salus d.d., je bila tudi za to lokacijo poslana tožba za izpraznitev lokacije, vključno s postopkom deložacije. Lekarna Ljubljana si je dalj časa prizadevala najti v bližini Zdravstvenega doma Bežigrad ustrezno lokacijo za novo lekarno, vendar so bila prizadevanja neuspešna, ni pa bilo mogoče zagotoviti začasnih prostorov za lekarno niti v prostorih Zdravstvenega doma Bežigrad.

Tudi zaradi teh dejstev, predvsem pa z vidika korektnih in dolgoročnih poslovnih razmerij, smo s Salus d.d. po dolgotrajnih pogajanjih sklenili dogovor o ureditvi medsebojnih odnosov, ki je med drugim na novo uredil najemne odnose, prekinil z vsemi tožbami in konflikti, zagotovil korektnost medsebojnega sodelovanja, vzpostavil visoko stopnjo medsebojnega spoštovanja in obema partnerjema omogočil nov korak oz. premik k oblikovanju poslovnega partnerstva in zaveznitva.

Eden izmed pogojev iz pogajanj je bila tudi zahteva Lekarne Ljubljana, da lahko odkupi objekte Salusa d.d. po svoji presoji in glede na uspešnost, prestižnost lokacije in tržnega potenciala je bila Lekarna Bežigrasjski dvor prva v nizu načrtovanega nakupa.

Zapriseženi sodni cenilec za gradbeno stroko Miran Bulovec je dne 3.7.2013 izdelal Poročilo o ocenjeni tržni vrednosti nepremičninskih pravic za prostore Lekarne Bežigrasjski dvor in pripadajoča tri pokrita parkirna mesta. Po cenilnem poročilu znaša vrednost predmetnih prostorov 309.900,00 €. Izvleček iz navedenega cenilnega poročila je priložen gradivu, v celoti pa je mogoče cenilno poročilo videti na upravi zavoda Lekarna Ljubljana.

Lekarna Ljubljana je uspela z lastnikom doseči dogovor o višini kupnine, tako da kupnina za poslovni prostor in tri pokrita parkirna mesta znaša 285.000 €. Navedeno kupnino glede na uspešnost lekarne ocenjujemo za sprejemljivo.



Za realizacijo nakupa je potrebno skladno z določili 11. člena Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (Ur.l. RS št. 18/2008) za sklepanje pravnih poslov v zvezi z nepremičnim premoženjem pridobiti soglasje ustanovitelja Mestne občine Ljubljana.

V prilogi je prodajna pogodba za predmetne poslovne prostore, ki bo sklenjena pod odložnim pogojem pridobitve soglasja ustanovitelja.

SKLEP:

Svet zavoda Lekarna Ljubljana soglaša z nakupom poslovnih prostorov za Lekarno Bežigranski dvor, Kržičeva ul. 9 v Ljubljani s pripadajočimi tremi parkirnimi mesti.

Lekarna Ljubljana bo skladno z določili 11. člena Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (Ur.l. RS št. 18/2008) za nakup poslovnih prostorov za Lekarno Bežigranski dvor, Kržičeva ul. 9 v Ljubljani zaprosila za soglasje ustanoviteljico Mestno občino Ljubljana.

- Odprtje nove poslovne enote Lekarne Lukovica

- Odprtje specializirane trgovine na Prisojni ulici 7

- Nameravana investicija v Občini Log – Dragomer

- Nameravana investicija v Občini Grosuplje

- Nameravana investicija v Občini Litija

- Informacija o ureditvi izvajanja lekarniške dejavnosti v Občini Velike Lašče

- Opravljanje lekarniške dejavnosti v Občini Postojna

K točki 5: Informacije, vprašanja in pobude

Zapisala:

Maja Kralj

Predsednik Sveta zavoda:

Sašo Rink

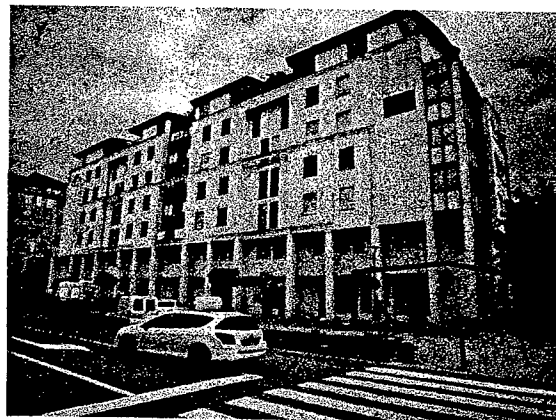
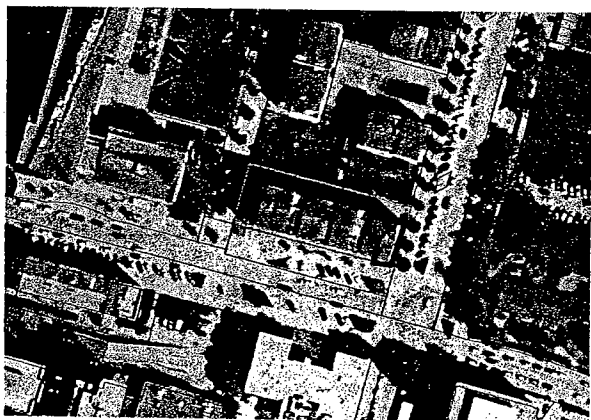
Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ

tel.: 041 673-007

POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA

poslovni prostor – lokal – LEKARNA BEŽIGRAJSKI DVOR, v pritličju stanovanjsko - poslovne stavbe, številka stavbe 3655, številka dela stavbe 7, neto tlorisne površine prostora 97,10 m², brez notranje opreme, v Ljubljani, v Bežigradu, Križičeva ulica 9,
skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/4 in treh parkirnih mest, v garažni hiši, v kleti stavbe številka 7937, številke delov stavbe 6, 7 in 8, neto tlorisne površine parkirnih mest 12,60 m², 12,70 m² in 12,60 m², skupaj s pripadajočimi deli na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/23, vse katastrska občina 2636 - Bežigrad

poslovni prostor je vpisan v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2636-3655-7 (etažna lastnina), parkirna mesta so vpisani v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2636-7937-6, 2636-7937-7 in 2636-7937-8



Kranj, 03. julij 2013



1 - OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANIH NEPREMIČNINAH

PREDMET POROČILA:	<p>poslovni prostor – lokal – LEKARNA <u>BEŽIGRAJSKI DVOR</u>, v pritličju stanovanjsko - poslovne stavbe, številka stavbe 3655, številka dela stavbe 7, <u>neto tlorisne površine prostora 97,10 m²</u>, <u>brez notranje opreme</u>, v Ljubljani, v Bežigradu, <u>Križičeva ulica 9</u>, skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/4 in <u>treh parkirnih mest</u>, v <u>garažni hiši</u>, v kleti stavbe številka 7937, številke delov stavbe 6, 7 in 8, <u>neto tlorisne površine parkirnih mest 12,60 m², 12,70 m² in 12,60 m²</u>, skupaj s pripadajočimi deli na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/23, vse katastrska občina 2636 – Bežigrad, poslovni prostor je vpisan v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2636-3655-7 (etažna lastnina), parkirna mesta so vpisani v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2636-7937-6, 2636-7937-7 in 2636-7937-8</p>
KATASTRSKA OBČINA:	2636 – Bežigrad
IDENTIFIKACIJSKI ZNAKI V ZEMLJIŠKI KNJIGI:	2636-3655-7 2636-7937-6 2636-7937-7 2636-7937-8
ŠTEVILKI STAVB IN ŠTEVILKE DELOV STAVB:	3655-7 7937-6 7937-7 7937-8

LASTNIK NEPREMIČNIN:	<p>1/1 deleža SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d. Litostrojska cesta 46 A 1000 LJUBLJANA</p> <p><u>v zemljiški knjigi še</u></p> <p>1/1 deleža SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d. Mašera Spasičeva ulica 10 1000 LJUBLJANA</p>
UPORABNIK NEPREMIČNIN:	<p>LEKARNA LJUBLJANA Komenskega ulica 11 1000 LJUBLJANA PE Lekarna Bežigranski dvor Kržičeva ulica 9 1000 LJUBLJANA</p>
NAROČNIK POROČILA:	<p>SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d. Litostrojska cesta 46 A 1000 LJUBLJANA</p>
IZVAJALEC NALOGE:	<p>Miran BULOVEC zapriseženi sodni cenilec za gradbeno stroko Luznarjeva ulica 24 4000 KRANJ</p>
LICENCA CENILCA:	<p>Odločba Ministrstva za pravosodje RS št. 756-151/97</p>
NAMEN OCENE VREDNOSTI:	<p>ocena tržne vrednosti nepremičnin za namen prodaje nepremičnin</p>
PODLAGA VREDNOSTI:	<p>tržna vrednost v skladu z MSOV 2011 (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011)</p>

DATUM OGLEDA NEPREMIČNIN:	01.07.2013
DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:	03.7.2013
DATUM PRIPRAVE POROČILA:	03.07.2013
OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN;	
<ul style="list-style-type: none"> - poslovni prostor: 276.200 Eur - 1. parkirno mesto: 11.200 Eur - 2. parkirno mesto: 11.300 Eur - <u>3. parkirno mesto: 11.200 Eur</u> 	
SKUPAJ:	<u>309.900 Eur</u>

2 – SPREMNO PISMO

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ

Kranj, 03.07.2013

SALUS promet s farmacevtskimi,
medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d.
Litostrojska cesta 46 A
1000 LJUBLJANA

ZADEVA: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA POSLOVNI PROSTOR IN TRI PARKIRNA MESTA V GARAŽNI HIŠI, V LJUBLJANI, KRŽIČEVA ULICA 9

Na osnovi vašega naročila sem izvršil oceno vrednosti nepremičninskih pravic, na omenjenih nepremičninah, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti interesa do nepremičninskih pravic, na teh posestih. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja, za katero naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje, na datum ocenjevanja vrednosti, v transakciji, med nepovezanima in neodvisnima strankama, po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Predmet ocenjevanja obsega poslovni prostor – lokal – LEKARNA BEŽIGRAJSKI DVOR, v pritličju stanovanjsko - poslovne stavbe, številka stavbe 3655, številka dela stavbe 7, neto tlorisne površine prostora 97,10 m², brez notranje opreme, v Ljubljani, v Bežigradu, Križičeva ulica 9, skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/4 in treh parkirnih mest, v garažni hiši, v kleti stavbe številka 7937, številke delov stavbe 6, 7 in 8, neto tlorisne površine parkirnih mest 12,60 m², 12,70 m² in 12,60 m², skupaj s pripadajočimi deli na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/23, vse katastrska občina 2636 – Bežigrad, poslovni prostor je vpisan v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2636-3655-7 (etažna lastnina), parkirna mesta so vpisani v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2636-7937-6, 2636-7937-7 in 2636-7937-8.

Pri pripravi poročila sem pregledal predmetne posesti, sosesko, primerljive prodaje nepremičnin in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analiziral sem vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Oceno vrednosti sem pripravil na podlagi analiz trga nepremičnin, po načinu primerjave prodaj.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev, je moje mnenje, da tržna vrednost, na dan 03.07.2013 znaša;

- poslovni prostor:	276.200 Eur
- 1. parkirno mesto:	11.200 Eur
- 2. parkirno mesto:	11.300 Eur
- 3. parkirno mesto:	11.200 Eur

SKUPAJ: 309.900 Eur

Utemeljitev za moje zaključke, o navedeni tržni vrednosti, so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah, po ugotovitvi tržne vrednosti nepremičnin, ponovno angažirali. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana s predmetno oceno vrednosti, sem vam na razpolago.

S spoštovanjem,

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ



3 – VSEBINA POROČILA O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

1 OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANIH NEPREMIČNINAH.....	2
2 SPREMNO PISMO.....	5
3 VSEBINA POROČILA.....	7
4 UVODNI DEL.....	9
4.1 POVZETEK POROČILA.....	9
4.1.1 Predmet vrednotenja.....	9
4.1.2 Naročnik.....	9
4.1.3 Lastnik nepremičnin.....	9
4.1.4 Namen vrednotenja.....	9
4.1.5 Standard vrednosti.....	9
4.1.6 Izbran pristop vrednotenja.....	12
4.1.7 Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji.....	12
4.1.8 Datum ogleda.....	14
4.1.9 Datum vrednotenja	14
4.1.10 Datum poročila.....	14
4.1.11 Sklepna ocena vrednosti.....	14
4.2 IZJAVA NAROČNIKA.....	15
4.3 IZJAVA OCENJEVALCA.....	16
4.4 PRILOGE POROČILU O OCENJEVANI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMEČNINSKIH PRAVIC.....	17
4.5 VIRI IN NARAVA INFORMACIJ TER PODATKOV.....	17
5 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	18
6 ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE.....	28
6.1 ANALIZA OBČINE.....	28
6.2 ANALIZA SOSESKE.....	29
6.3 ANALIZA LOKACIJE.....	30
6.4 ZNAČILNOSTI PROMETNIH POVEZAV.....	31
6.5 JAVNE STORITVE.....	31
6.6 ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE NEPREMIČNIN.....	32
6.7 URBANISTIČNI PREDPISI.....	33
6.8 ZAKLJUČEK.....	33
7 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH NEPREMIČNIN.....	34
7.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN.....	34
7.2 OPIS IN ANALIZA STAVB.....	34
7.3 OPIS IN ANALIZA POSLOVNEGA PROSTORA TER PARKIRNIH MEST.....	35
7.4 NETO TLRISNA POVRŠINA POSLOVNEGA PROSTORA TER PARKIRNIH MEST.....	38
7.5 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČA.....	39

8 OCENA VREDNOSTI	40
8.1 SPLOŠNO.....	40
8.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČ.....	40
8.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU KAPITALIZACIJE DONOSA.....	41
8.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	41
8.4.1 SPLOŠNO.....	41
8.4.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA.....	42
8.4.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH.....	42
8.4.4 IZVEDBA PRILAGODITEV.....	43
8.4.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH POSLOVNIH PROSTOROV.....	43
8.4.6 OCENJENA VREDNOST POSLOVNEGA PROSTORA NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	49
8.4.7 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PARKIRNIH MEST.....	50
8.4.8 OCENJENA VREDNOST PARKIRNIH MEST NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	55
9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI	56
9.1 SPLOŠNO.....	56
9.2 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI.....	56
10 PRILOGE	57

4 – UVODNI DEL

4.1 POVZETEK POROČILA

4.1.1 Predmet vrednotenja: poslovni prostor – lokal – LEKARNA BEŽIGRAJSKI DVOR, v pritličju stanovanjsko - poslovne stavbe, številka stavbe 3655, številka dela stavbe 7, neto tlorisne površine prostora 97,10 m², brez notranje opreme, v Ljubljani, v Bežigradu, Križičeva ulica 9, skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/4 in treh parkirnih mest, v garažni hiši, v kleti stavbe številka 7937, številke delov stavbe 6, 7 in 8, neto tlorisne površine parkirnih mest 12,60 m², 12,70 m² in 12,60 m², skupaj s pripadajočimi deli na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/23, vse katastrska občina 2636 – Bežigrad, poslovni prostor je vpisan v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2636-3655-7 (etažna lastnina), parkirna mesta so vpisani v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2636-7937-6, 2636-7937-7 in 2636-7937-8.

4.1.2 Naročnik: SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d.
Litostrojska cesta 46 A
1000 LJUBLJANA.

4.1.3 Lastnik nepremičnin: **1/1 deleža**
SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d.
Litostrojska cesta 46 A
1000 LJUBLJANA

v zemljiški knjigi še

1/1 deleža
SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d.
Mašera Spasičeva ulica 10
1000 LJUBLJANA.

4.1.4 Namen vrednotenja: ocena tržne vrednosti nepremičnin za namen prodaje nepremičnin.

4.1.5 Standard vrednosti: pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine sem uporabil, kot standard vrednosti, tržno vrednost.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti, v poslu, med nepovezanima in neodvisnima strankama, po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Ocenjeni znesek se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama.

Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu, **na datum ocenjevanja vrednosti**, v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. To je najboljša cena, ki jo lahko prodajalec razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev in okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave in ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti.

Pojem »**naj bi zamenjala sredstva**« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena.

Na datum ocenjevanja vrednosti pomeni, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna in neprimerna.

Pojem »**voljan kupec**« se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen, niti odločen, da kupi po katerikoli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo sedanjega trga in s pričakovanji sedanjega trga.

Pojem »**voljan prodajalec**« se nanaša na tistega, ki ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran, da proda sredstvo po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko dosežemo na prostem trgu, po ustreznem trženju.

Pojem »**posel med nepovezanima in neodvisnima strankama**« pomeni posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.

»**Po ustreznem trženju** « pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je mogoče razumno doseči. Čas izpostavljenosti mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno število udeležencev.

Pojem »**pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno**« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in z razmerami na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njen položaj v poslu.

Pojem »**brez prisile**« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi posel, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno, doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci svobodno delujejo. Trg, na katerem je sredstvo namenjeno prodaji, je trg, na katerem je sredstvo predmet menjave in se običajno tudi zamenja.

Tržna vrednost je ocenjena menjalna/kupoprodajna cena sredstev brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

Tržna vrednost je torej definirana kot najverjetnejša cena, ki je, gledana z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem in odprtem tržišču, pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo in pri kateri, tako kupec kot prodajalec, delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki. V to definicijo je vključena izvršitev prodaje, na določen dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca, pod naslednjimi pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- dovolj časa je danó na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih, na določen dan in običajih za to vrsto nepremičnine na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali zneski in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Tržna vrednost, na dan vrednotenja, pomeni pregled in oceno vrednosti nepremičnine, v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno, v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev, domnev in kvalifikacij do datuma vrednotenja.

Glede na navedeno, so bile pri vrednotenju nepremičnin, v skladu z možnostmi, upoštevane vse tiste poznane okoliščine, ki so vplivale, vplivajo in/ali bi lahko vplivale na nepremičnine, v preteklosti, sedanjosti ali prihodnosti.

4.1.6 Izbran pristop vrednotenja:

pri ocenjevanju sem uporabil način primerljivih prodaj.

Način primerljivih prodaj je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oziroma investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja, z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

4.1.7 Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji:

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, sem črpal iz virov, za katere menim, da so zanesljivi. Kot ocenjevalec nisem

odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov,

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmet vrednotenja in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta,
- nepremičnine so vrednotene, kot, da niso obremenjene z dolгови,
- prikazane analize, mnenja in sklepi, v tem poročilu, so nepristranski in so omejeni le z danimi predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami,
- pri vrednotenju nepremičnin sem bil popolnoma neodvisen,
- za svojo storitev, to je izdelavo poročila o pošteni tržni vrednosti, bom prejel plačilo, ki ni vezano na oceno vrednosti, ki bila posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila,
- posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen, s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca,
- kot ocenjevalec nisem dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih, v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno,
- kot ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori posebno,
- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu,
- cenitveno poročilo je izdelano v dveh (2) izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

4.1.8 Datum ogleda: 01.07.2013

4.1.9 Datum vrednotenja: 03.7.2013

4.1.10 Datum poročila: 03.07.2013

4.1.11 Sklepna ocena
vrednosti;

- poslovni prostor: 276.200 Eur
- 1. parkirno mesto: 11.200 Eur
- 2. parkirno mesto: 11.300 Eur
- 3. parkirno mesto: 11.200 Eur

SKUPAJ: 309.900 Eur

izvajalec:
Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ



4.2 IZJAVA NAROČNIKA

SALUS promet s farmacevtskimi,
medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d.
Litostrojska cesta 46 A
1000 LJUBLJANA

Dne, _____

V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin, kot naročnik ocenjevanja vrednosti nepremičnin, poslovnega prostora – lokala – LEKARNA BEŽIGRAJSKI DVOR, v pritličju stanovanjsko - poslovne stavbe, številka stavbe 3655, številka dela stavbe 7, neto tlorisne površine prostora 97,10 m², brez notranje opreme, v Ljubljani, v Bežigradu, Križičeva ulica 9, skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/4 in treh parkirnih mest, v garažni hiši, v kleti stavbe številka 7937, številke delov stavbe 6, 7 in 8, neto tlorisne površine parkirnih mest 12,60 m², 12,70 m² in 12,60 m², skupaj s pripadajočimi deli na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/23, vse katastrska občina 2636 – Bežigrad, poslovni prostor je vpisan v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2636-3655-7 (etažna lastnina), parkirna mesta so vpisani v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2636-7937-6, 2636-7937-7 in 2636-7937-8,

IZJAVLJAMO,

da so dokumenti o navedenih nepremičninah ter drugi podatki in informacije, ki so bili pismeno ali ustno posredovani v postopku ocenjevanja zgoraj navedenih nepremičnin, s strani naročnika, zapriseženemu sodnemu cenilcu za gradbeno stroko, Miranu BULOVCU, popolni in točni in, da smo mu posredovali vse podatke in informacije, za katere menimo, da imajo odločilen vpliv na ocenjevanje vrednosti navedenih nepremičnin.

SALUS d.d.:

4.3 IZJAVA OCENJEVALCA

Miran BULOVEC
zapriseženi sodni cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ

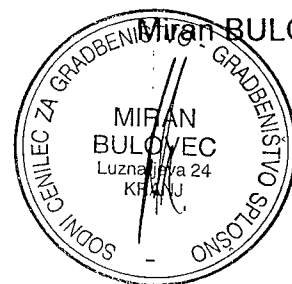
Kranj, 03.07.2013

V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin, poslovnega prostora – lokala – LEKARNA BEŽIGRAJSKI DVOR, v pritličju stanovanjsko - poslovne stavbe, številka stavbe 3655, številka dela stavbe 7, neto tlorisne površine prostora 97,10 m², brez notranje opreme, v Ljubljani, v Bežigradu, Križičeva ulica 9, skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/4 in treh parkirnih mest, v garažni hiši, v kleti stavbe številka 7937, številke delov stavbe 6, 7 in 8, neto tlorisne površine parkirnih mest 12,60 m², 12,70 m² in 12,60 m², skupaj s pripadajočimi deli na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/23, vse katastrska občina 2636 – Bežigrad, poslovni prostor je vpisan v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2636-3655-7 (etažna lastnina), parkirna mesta so vpisani v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2636-7937-6, 2636-7937-7 in 2636-7937-8,

IZJAVLJAM,

po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju, 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,
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe,
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti, ki bi bila ugodna za naročnika, ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledal nepremičnine, ki so predmet tega poročila,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.



4.4 PRILOGE POROČILU O OCENJEVANI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

- redni izpis iz zemljiške knjige za stavbo številka 3655 in del stavbe številka 7, ID znak 2636-3655-7, z dne 01.07.2013, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- redni izpis iz zemljiške knjige za stavbo številka 7937 in del stavbe številka 6, ID znak 2636-7937-6, z dne 01.07.2013, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- redni izpis iz zemljiške knjige za stavbo številka 7937 in del stavbe številka 7, ID znak 2636-7937-6, z dne 01.07.2013, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- redni izpis iz zemljiške knjige za stavbo številka 7937 in del stavbe številka 8, ID znak 2636-7937-6, z dne 01.07.2013, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka 970/4, katastrska občina 2636 - Bežigrad, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, ID znak 2636-970/4-0, z dne 01.07.2013,
- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka 970/23, katastrska občina 2636 - Bežigrad, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, ID znak 2636-970/23-0, z dne 01.07.2013,
- podrobni podatki o stavbi številka 3655 in njenem delu številka 7, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- opisni podatki o zemljišču, parcelna številka 970/4, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- podrobni podatki o stavbi številka 7937 in njenih delih številka 6, 7 in 8, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- opisni podatki o zemljišču, parcelna številka 970/23, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- izris zemljišča, parcelna številka 970/4, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- fotografije ocenjevanih nepremičnin.

4.5 VIRI IN NARAVA INFORMACIJ TER PODATKOV

- zbornik II. strokovnega srečanja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, maj 2013 (Ministrstvo za pravosodje),
- zbornik seminarja Pregled Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, marec 2013 (SICGRAS),
- zbornik I. strokovnega srečanja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, marec 2012 (Ministrstvo za pravosodje),
- zbornik seminarja Vrednotenje nepremičnin za potrebe bank, junij 2009 (Ministrstvo za pravosodje RS in SICGRAS),
- zbornik seminarja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, marec 2012 (Ministrstvo za pravosodje in javno upravo RS),
- dosegljive informacije iz dnevnega, periodičnega tiska, oglasnikov ter internetnih spletnih strani,
- lastna datoteka izvršenih transakcij nepremičnin in najemnin,
- moja dosedanja vrednotenja nepremičnin,
- Standardi in načela za vrednotenje nepremičnin,
- Vestniki – glasila za sodne izvedence in cenilce združenja SICGRAS,
- Ministrstvo za okolje in prostor RS,

- Gospodarska zbornica Slovenije – Združenje za poslovanje s nepremičninami,
- Zavod Republike Slovenije za statistiko (mesečna poročila),
- Geodetska uprava RS – vpogled v zemljiški kataster in dejanske prodaje za registrirane uporabnike,
- podjetja za promet z nepremičninami,
- projektantska in gradbena podjetja,
- ogled na kraju samem,
- ogled prodanih primerljivih nepremičnin,
- izmere na kraju samem,
- sestavljeni izpisi iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra,
- fotografije ocenjevanih nepremičnin,
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana, iz leta 2010.

5 – ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

SPLOŠNO

Trg nepremičnin je specifičen trg, katerega trendi in spremembe pridejo do izraza na daljši rok, seveda v tistih sredinah, kjer so ekonomski pogoji trdni in predvidljivi. Na razvoj in zorenje trga kažejo npr. velike razlike v cenah, ko jih na trgu dosega nepremičnine na boljših lokacijah v primerjavi s slabšimi lokacijami.

Svetovno gospodarstvo je v letu 2012 začelo kazati očitne znake ponovne slabitve. Precej držav, predvsem v Evropi, se je soočilo z drugim dnem tako imenovane recesije dvojnega dna. Recesija v gospodarstvih, ki jih pesti dolžniška kriza, se je še poglobila. Marsikatero gospodarstvo, med njimi tudi naše, se je ujelo v spiralo naraščajoče brezposelnosti in upadanja agregatnega povpraševanja, ki je rezultat zaostrenih varčevalnih ukrepov in šibkega finančnega sistema države ter zmanjševanja mednarodne menjave in investicijskih tokov. Gospodarsko-finančne razmere so se odrazile tudi na svetovnih nepremičninskih trgih.

Med državami, ki so se v letu 2012 srečevale z vse hujšo gospodarsko-finančno krizo je tudi Slovenija. Gospodarska aktivnost se je zmanjšala precej bolj od povprečja evro območja, medtem ko je bila inflacija višja. Nadaljevalo se je zmanjševanje števila delovno aktivnih prebivalcev, znižale so se nominalne plače, stopnja registrirane brezposelnosti pa je dosegla najvišjo raven v zadnjih dvanajstih letih. Obseg kreditiranja gospodarstva in gospodinjstev se je zopet občutno zmanjšal.

V Sloveniji se je v letu 2012 nadaljeval in še nekoliko poglobil trend padanja cen nepremičnin, ki se je vzpostavil v letu 2011. Ob tem se je promet z nepremičninami obdržal na taki ravni, da o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga še ne moremo govoriti.

POVPRAŠEVANJE

Glede na zaostritev gospodarskih in socialnih razmer v državi in kljub nadaljnemu krčenju novih stanovanjskih kreditov, je bilo leta 2012 na stanovanjskem trgu še vedno prisotno razmeroma veliko povpraševanje. Predvsem na sekundarnem trgu, medtem ko je bilo povpraševanje na primarnem trgu majhno. Vzrok gre iskati v tem, da ljudje stanovanjsko vprašanje ob njegovem reševanju s samogradnjo, dozidavo in predelavo družinskih hiš, pretežno rešujejo z nakupi relativno cenejših rabljenih stanovanj, saj si novo stanovanje lahko privošči vse manj ljudi.

Nadaljeval se je tudi proces segmentacije povpraševanja na stanovanjskem trgu. Potencialni kupci se namreč vse bolj zavedajo razlik v gradbeni zasnovi, kakovosti in mikrolokaciji stanovanj. Razlika v ceni med boljšimi in slabšimi stanovanji, ki so jo pripravljene plačati plačilno sposobni kupci, se zato vztrajno povečuje.

Povpraševanje na področju poslovnih nepremičnin, ki je močno podvrženo gospodarskim gibanjem, je v obdobjih recesije majhno. Tako je bilo tudi pri nas v letu 2012. Povpraševanja za nakup ali najem poslovnih prostorov je bilo vse manj.

Glede na negotove tržne razmere je vse manj povpraševanja po nepremičninah za naložbene namene. Izjema je povpraševanje po zemljiščih, ki v primerjavi z drugimi finančnimi naložbami še vedno veljajo za varno dolgoročno naložbo. Špekulativno vlaganje v nezazidana zemljišča pa je, ob spremembi namembnosti v zazidljivo zemljišče, lahko tudi zelo donosna naložba.

PONUDBA

V letu 2012 se je nadaljevalo zmanjševanje ponudbe novih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Glede na obseg načrtovane gradnje, ki izhaja iz podatkov uradne statistike o izdanih gradbenih dovoljenjih, pa je v naslednjih letih pričakovati še nadaljnje krčenje ponudbe.

Število nestanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih se je v letu 2012 v primerjavi z letom 2007 zmanjšalo za več kot tretjino, njihova skupna površina pa za skoraj 60 odstotkov. V primerjavi z letom poprej je bilo njihovo število manjše za okoli 20 odstotkov, skupna površina pa za okoli 30 odstotkov. To pomeni največji letni padec obsega nestanovanjske gradnje od leta 2007 dalje.

Število stanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih je bilo v letu 2012 v primerjavi z letom 2007, ko je gradbena ekspanzija dosegla vrhunec, za več kot polovico manjše, njihova skupna površina pa je bila manjša kar za dve tretjini. V primerjavi z letom 2011 se je število načrtovanih stanovanjskih stavb zmanjšalo za okoli 10 odstotkov, njihova površina pa za 13 odstotkov.

Po začasnih podatkih za leto 2012 so bila investitorjem v Sloveniji izdana gradbena dovoljenja za okoli 700 stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah. Primerjava z letom 2007, ko so bila izdana dovoljenja za skoraj 4.900 enot, jasno kaže, da je gradnja novih stanovanj za trg skoraj povsem zamrla. Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah, za katera so bila v letu 2012 izdana gradbena dovoljenja,

je bilo za okoli 15 odstotkov manjše kot leto prej, skupna površina pa se je malenkost povečala, kar kaže, da se trend padanja obsega novogradnje vendarle upočasnjuje. To je tudi pričakovano, saj je obseg stanovanjske novogradnje na tako nizki ravni, da nižje skoraj ne more več.

Zmanjševanje obsega gradnje novih nepremičninskih projektov za trg je sicer logična posledica finančnih razmer in stanja na primarnem nepremičninskem trgu. Zaradi majhnega povpraševanja po novih stanovanjih je postala gradnja za trg nizko donosna in visoko rizična.

Gradnje velikih stanovanjskih projektov praktično ni več, večinoma se gradijo tako imenovani vila bloki in vrstne hiše s tri do šestimi stanovanji ter dvojčki. Ponudba novih stanovanj v večjih mestih je zato vse skromnejša, večina neprodanih stanovanj zgrajenih v preteklih letih pa je še vedno ujeta v stečajnih masah propadlih investitorjev.

Socialne razmere in kreditni krč bank vplivajo tudi na gradnjo družinskih hiš v lastni režiji. Trendi so podobni kot pri gradnji stanovanj za trg. Za gradnjo družinskih hiš je bilo leta 2007 izdanih več kot 3.600 dovoljenj, leta 2012 pa nekaj manj kot 2.200 dovoljenj, kar je skoraj 40 odstotkov manj. V primerjavi z letom 2011 je bilo leta 2012 izdanih 6 odstotkov manj dovoljenj, kar kaže da se upočasnjuje tudi sicer dokaj enakomeren trend zmanjševanja obsega samogradnje družinskih hiš.

Zaloge neprodanih, prvič vseljivih stanovanj, so se na ravni države v letu 2012 nekoliko zmanjšale. Zmanjšanje ni toliko posledica uspešnejše prodaje kot posledica manjšega priliva na novo dokončanih stanovanj. Po ocenah je bilo sicer v letu 2012 prodanih okoli 850 prvič vseljivih enot v večstanovanjskih stavbah, medtem ko jih je bilo dokončanih le okoli 700.

Ocenjuje se, da je število dokončanih neprodanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na začetku leta 2012 znašalo manj kot 3 tisoč enot. Vsaj četrtnina teh je trenutno ujeta v stečajnih postopkih propadlih investitorjev. Še vsaj 2 tisoč je nedokončanih stanovanj v nasedlih projektih, katerih investitorji so v stečaju in katerih usoda še ni znana oziroma ne vemo kdaj in če sploh bodo dokončana in prišla na trg.

Zaloge neprodanih stanovanj v eno in dvostanovanjskih hišah, ki jih je zaradi velikega števila majhnih projektov in njihove razpršenosti zelo težko oceniti, se na ravni države najverjetneje še vedno gibljejo nekje okoli 500 enot.

V zadnjih letih so med redkimi kupci stanovanj iz nasedlih projektov javni stanovanjski skladi, ki poizkušajo z nakupi po ugodnih cenah zagotoviti stanovanja za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih družin in socialno ogroženih kategorij, hkrati pa prispevajo k čiščenju zalog neprodanih stanovanj na primarnem trgu. Stanovanjski sklad RS je v tem duhu maja leta 2012 objavil javni poziv za nakup stanovanj v višini 40 milijonov evrov. Na podlagi tega je do sedaj odkupil 154 stanovanj od štirinajstih investitorjev v skupni vrednosti 11 milijonov evrov.

OBSEGA PROMETA

Evidentirani promet stanovanjskih nepremičnin je bil v letu 2012 za 3 odstotke manjši kot leta 2011. Število prodanih stanovanj je bil manjše za 2 odstotka, medtem ko se je število prodanih hiš povečalo za okoli 10 odstotkov. Zmeren trend upadanja prometa s stanovanji in rasti prometa s hišami sta prisotna že od oživitve slovenskega nepremičninskega trga v letu 2010.

Promet s stanovanji je bil leta 2012 za skoraj 40 odstotkov, s hišam pa 30 odstotkov manjši kot se zdaj zdi že daljnega leta 2007, ko je na trgu zamenjalo lastnika več kot 11 tisoč stanovanj in blizu 6 tisoč družinskih hiš. Leta 2012 je bilo prodanih manj kot 7 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar je bil obseg prometa z njimi še vedno za več kot petino večji kot leta 2009, ko je kriza slovenskega nepremičninskega trga dosegla dno. Predvsem zaradi solidnega prometa z rabljenimi stanovanji, medtem ko je bil promet z novimi bistveno slabši.

Leta 2012 smo evidentirali 4 tisoč prodanih družinskih hiš. To je skoraj 80 odstotkov več kot kriznega leta 2009. V prvi polovici leta 2009 smo na primer v Sloveniji evidentirali vsega nekaj nad 500 prodaj hiš in prav ekstremno zmanjšanje prometa s hišami v času največje krize je tudi glavni razlog postopnega naraščanja prometa z njimi v zadnjih treh letih.

Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007 – 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Stanovanja	11003	6719	5578	7346	6973	6850
Hiše	5726	3460	2250	3565	3605	4000
Zemljišča za gradnjo	7409	6791	5700	6389	5514	6386
Poslovne nepremičnine *	377	363	428	327	735	770
Kmetijska zemljišča	7907	7490	4966	4810	5711	7554
Gozdna zemljišča	1645	1668	1162	1279	1750	2170

* Poslovne nepremičnine vključujejo prodaje poslovnih stavb, pisarniških prostorov in prostorov za opravljanje trgovske, poslovne ali druge storitvene dejavnosti.

najmanj

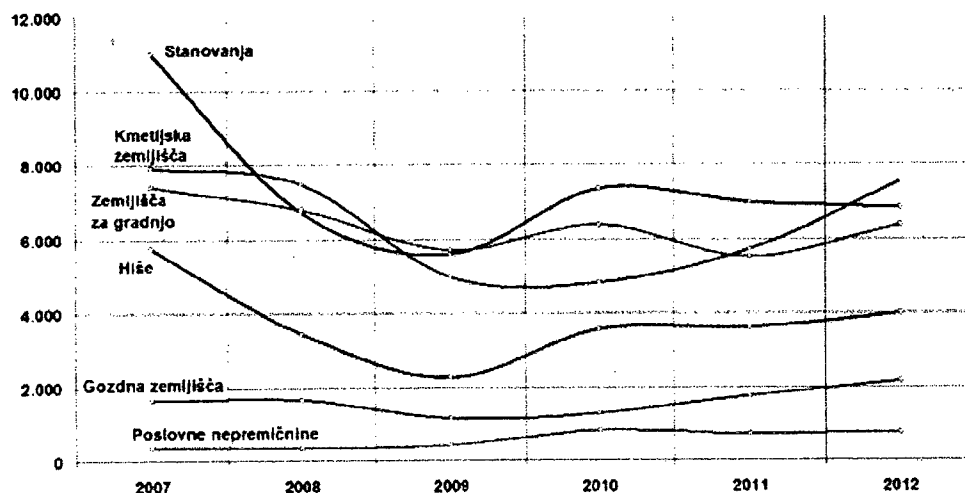
največ

Promet na trgu poslovnih nepremičnin se mnogo hitreje in intenzivneje odziva na splošne gospodarske razmere, kot to velja za stanovanjske nepremičnine. Najmanjše število prodaj smo evidentirali v letu 2008, torej takoj po nastopu finančne krize in preden je kriza nepremičninskega trga dosegla dno. V letu 2010, po oživitvi nepremičninskega trga in prvih znakih možnega okrevanja gospodarstva se je promet skoraj podvojil, nato pa začel ponovno upadati. Za promet pisarniških prostorov od leta 2007 dalje je značilen zelo jasen trend padanja povprečne prodane površine, kar je tudi svojevrsten indikator gospodarskih razmer.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb je od leta 2007, še bolj kot poteku krize nepremičninskega trga, sledil poteku krize v gradbeništvu. Za prodaje zemljišč je

tako značilen trend padanja prometa ob hkratnem zmanjševanju prodanih površin, ki je predvsem posledica krize v gradbeništvu in majhnega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo večjih nepremičninskih projektov. Najmanjši obseg prometa smo sicer zabeležili v letu 2011, v letu 2012 pa se je okrepil, s tem da povprečna površina prodanega zemljišča ostaja pod 1.000 kvadratnih metrov. Za primerjavo, leta 2007 je znašala skoraj 1.500 kvadratnih metrov.

Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007 – 2012



Promet kmetijskih in gozdnih zemljišč po oživitvi nepremičninskega trga po številu prodaj in površini prodanih zemljišč kaže relativno močan trend naraščanja. Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči je bil v letu 2012 celo največji od začetka sistematičnega spremljanja v letu 2007. Vzroke za tak trend gre iskati deloma v zaostrenih finančnih in socialnih razmerah, zaradi katerih ljudje vse pogosteje odprodajajo zemljišča, ki niso v produktivni rabi. Deloma pa tudi v povečani privlačnosti nakupov teh zemljišč v primerjavi z drugimi kapitalskimi naložbami.

SPREMEMBA CEN

Na splošno se je trend počasnega padanja cen nepremičnin, ki se je vzpostavil po občutnejšem realnem padcu cen v kriznem letu 2009 in oživitvi trga v letu 2010, v letu 2012 opazno pospešil.

Polletni indeksi povprečnih cen nepremičnin (osnova 1. polletje 2009)

	2009_I	2009_II	2010_I	2010_II	2011_I	2011_II	2012_I
Rabljena stanovanja	100	101	103	104	104	101	98
Hiše	100	101	98	97	97	93	93
Pisarniški prostori	100	96	97	93	108	96	96
Lokali	100	97	97	93	106	96	90
Zemljišča za gradnjo	100	110	100	114	105	108	95
Kmetijska zemljišča	100	116	98	94	89	89	87
Gozdna zemljišča	100	91	94	86	86	93	92

Realne spremembe cen nepremičnin, Slovenija

	Δ cene leta 2011	Δ cene leta 2012
Letna inflacija	2,1 %	2,7 %
Rabljena stanovanja	-3 %	-9 %
Hiše	-3 %	-8 %
Pisarne	-2 %	1 %
Lokali	0 %	-8 %
Zemljišča za gradnjo	-5 %	-7 %
Kmetijska zemljišča	1 %	1 %
Gozdna zemljišča	0 %	-2 %

Padec cen novih stanovanj in hiš je bil še večji kot to velja za rabljene. V glavnem je bil posledica znižanih cen stanovanj na javnih dražbah in večjih popustov pri prodaji hiš iz v preteklih letih nasedlih projektov. Prav pospešeno spuščanje cen je tudi razlog, da ni prišlo do večjega padca prometa s stanovanjskimi nepremičninami.

Stopnjevanje finančne in gospodarske krize je vplivalo na zmanjšanje povpraševanja na trgu poslovnih nepremičnin, ki se je odzval s padcem cen poslovnih prostorov. Predvsem gostinskih, trgovskih in storitvenih lokalov, katerih padec je bil primerljiv s padcem cen stanovanjskih nepremičnin. Cene pisarniških prostorov se realno leta 2012 niso spremenile.

Največji realni padec cen v zadnjih dveh letih beležimo pri zemljiščih za gradnjo stavb. Ta je v prvi vrsti posledica močno prenapihnenih cen zazidljivih zemljišč pred krizo in majhnega povpraševanja po zemljiščih za novogradnjo zaradi pomanjkanja novih, večjih nepremičninskih projektov.

Cene kmetijskih in gozdnih zemljišč se na račun povečanega povpraševanja v zadnjih dveh letih realno niso bistveno spremenile.

LJUBLJANA Z OKOLICO

V Ljubljani je bil v letu 2012 promet s stanovanji v primerjavi z letom prej manjši za okoli 5 odstotkov. Približno toliko je bila nižja tudi povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja, ki je bila okoli 2.350 Eur/m² in je ob koncu leta kazala trend nadaljnjega padanja. Najdražje je bilo prvič vseljivo dvosobno stanovanje blizu mestnega središča, zgrajeno leta 2009. Prodano je bilo za 4.600 Eur/m².

V okoliških naseljih so v povprečju cene rabljenih stanovanj seveda nižje kot v glavnem mestu, a so med najvišjimi v državi. Tako je bila lani povprečna cena v Grosupljem 2.150 Eur/m² (število upoštevanih kupoprodaj je 27), v Domžalah 2.000 Eur/m² (71), na Vrhniki 1.850 Eur/m² (40), v Kamniku 1.800 Eur/m² (96) in v Medvodah 1.600 Eur/m² (21). Razlike v cenah so pogojene tudi z razlikami v povprečni starosti prodanih stanovanj. V Grosupljem je bilo povprečno leto izgradnje prodanih stanovanj 1990, v Medvodah pa 1960. Tudi cene stanovanj v okolici Ljubljane so kazale trend padanja.

Najvišjo ceno za družinsko hišo smo v Ljubljani v letu 2012 evidentirali za hišo na Kodeljevem. Za 700 tisoč evrov je bil prodan 340 m² velik, 3 leta star dvojček. V okolici Ljubljane je bila najdražja hiša prodana v Trzinu. Kupec je za preko 400 m² veliko hišo z 850 m² zemljišča, zgrajeno leta 1990 odštél 810 tisoč evrov. Za družinske hiše v Ljubljani in okolici je bilo v preteklem letu zaznati še močnejši trend padanja cen kot za stanovanja.

Število prvič vseljivih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki so bila v Ljubljani naprodaj ob koncu leta 2012, je po ocenah znašalo okoli tisoč enot. Povprečna ponudbena cena novega stanovanja z DDV je bila okoli 3.400 Eur/m² in je ob koncu leta kazala močan trend padanja. Po ocenah je bilo v letu 2012 v Ljubljani prodanih približno 240 prvič vseljivih stanovanj, medtem ko jih je bilo leto prej prodanih približno 210. V primerjavi z letom 2011 so se njihove zaloge nekoliko zmanjšale tudi zaradi vse manjšega števila na novo dokončanih stanovanj. Največji stanovanjski gradbeni projekt, ki je bil lani dokončan v Ljubljani, so Vile Vodmat v bližini mestnega središča, z 42 stanovanji. Sledi viška Vila ob poti s 30 oskrbovanimi stanovanji.

Kljub pomanjkanju novih stanovanjskih projektov lahko, glede na število stanovanj v gradnji in obljube investitorjev, v letu 2013 pričakujemo večji priliv novih stanovanj na trg. Precejšnje število stanovanj je tudi v projektih, ki so bili zaradi finančnih težav in stečajev investitorjev ustavljeni ali so vsaj začasno zastali. Največji projekt, ki naj bi se nadaljeval, je poslovno-stanovanjski kompleks Situla s 266 nadstandardnimi stanovanji. Po stečaju gradbinca Kraški zidar se je Hypo banka vendarle odločila da bo gradnjo financirala do konca. Dokončana naj bi bila v letu 2013. Eden večjih, deloma končanih projektov, kjer gradnja še poteka je stanovanjski kompleks Črnuški bajer, kjer bo na voljo 250 stanovanjskih enot.

Trenutno največji ljubljanski stanovanjski projekt, ki naj bi bil po zadnjih informacijah dokončan konec leta 2014 je sicer soseska Brdo, ki jo financira republiški

stanovanjski sklad. Predvidenih je 475 stanovanj, ki bodo predvidoma namenjena reševanju stanovanjskega vprašanja mladih družin.

Prodaja stanovanj iz največjega nasedlega projekta Celovski dvori ni bila uspešna. V drugem krogu javne prodaje, ki je potekala z zbiranjem neobvezujočih ponudb, so bila prodana le tri stanovanja. Neprodanih tako ostaja še skoraj 330 stanovanj, ki jih bo stečajni upravitelj poizkušal leta 2013 prodati tudi v pogajanjih s tistimi, ki so oddali neobvezujoče ponudbe za nakup.

Ostali ljubljanski, že začeti ali načrtovani veliki nepremičninski projekti (trgovski kompleks Stožice, stanovanjsko poslovni kompleks Tobačna, poslovna stolpnica Bavarski dvor, poslovni kompleks v sklopu železniške postaje Emonika) zaenkrat stojijo. Za Ljubljano so v zadnjih letih značilne tudi relativno velike zaloge neprodanih pisarniških prostorov zgrajenih v preteklih letih. Večina je praznih, ker je majhno tudi povpraševanje za najem pisarn.

PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN

Poslovne nepremičnine

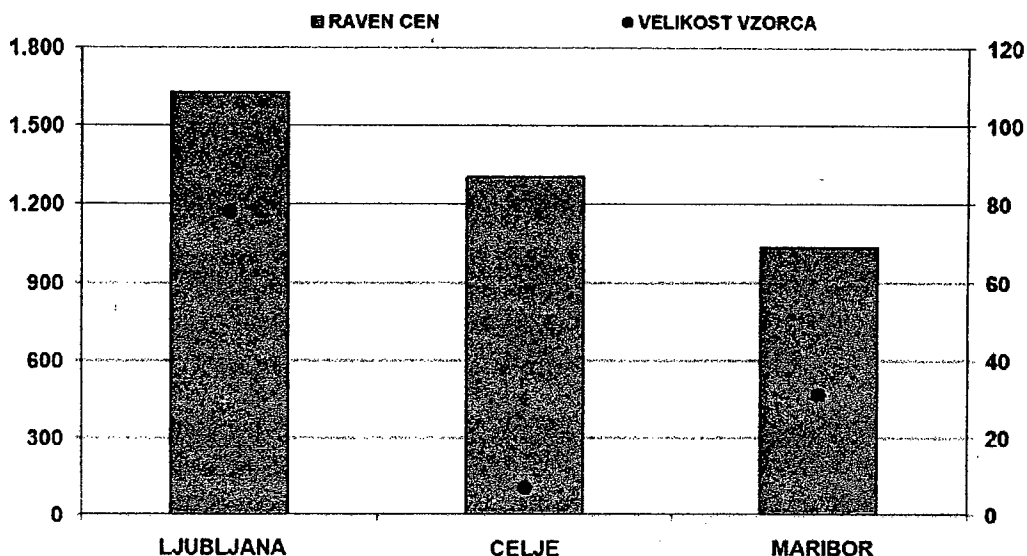
Sloveniji je bilo julija 2012 evidentiranih več kot 43 tisoč enot pisarniških prostorov in blizu 37 tisoč enot poslovnih prostorov, ki zajemajo lokale za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

Po površini pisarniških prostorov Ljubljana predstavlja 30 odstotkov celotnega slovenskega fonda, Maribor 7 odstotkov in Celje 3 odstotke. Po površini lokalov pa Ljubljana 21 odstotkov, Maribor 7 odstotkov in Celje 4 odstotke. Ves ostali fond pisarn in lokalov je razpršen po manjših mestih in krajih tako, da izven največjih treh mest praktično ni mogoče govoriti o trgu poslovnih nepremičnin.

V letu 2012 smo na ravni države evidentirali skupno 770 kupoprodaj poslovnih nepremičnin, kar je bilo za okoli 5 odstotkov manj kot leta 2011. Glede na kakovost evidentiranih podatkov smo lahko v izračunih statističnih kazalnikov upoštevali 248 kupoprodaj pisarniških prostorov in 279 kupoprodaj lokalov.

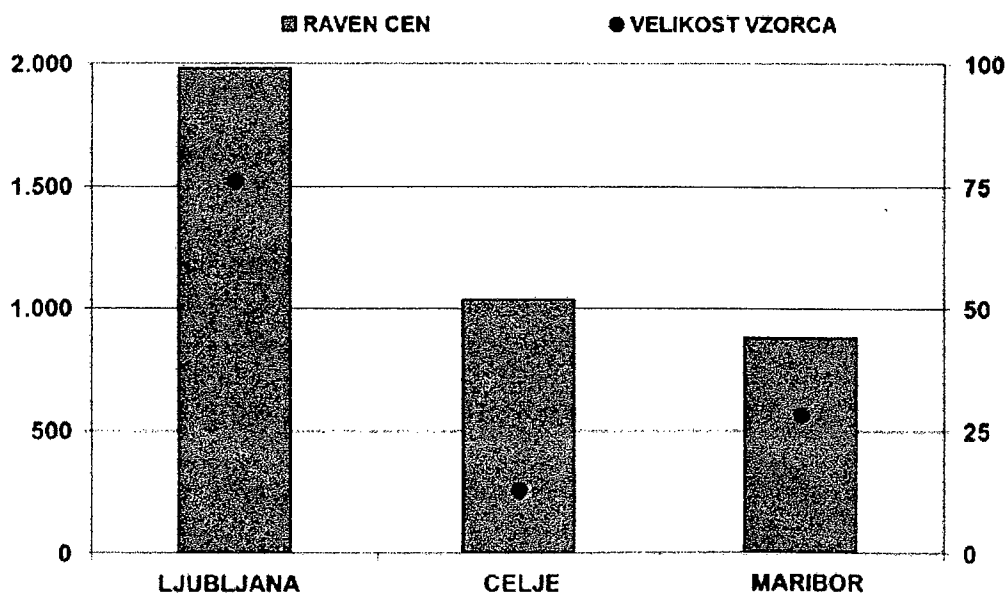
Povprečna pogodbeni cena prodanih pisarniških prostorov in lokalov je znašala približno 1.300 Eur/m². Srednje leto izgradnje (mediana) je bilo za oboje 1980. Povprečna prodajna površina pisarniških prostorov je bila skoraj 100 m², lokalov pa približno 110 m².

Povprečne cene pisarniških prostorov (v Eur/m²) in število upoštevanih prodaj za največja mesta, leto 2012



Pisarniški prostori so se leta 2012 v Ljubljani v povprečju prodajali za 1.650 Eur/m², (78 upoštevanih kupoprodaj, povprečno leto izgradnje 1970, povprečna površina 91 m²), v Celju za 1.300 Eur/m² (7, 1963, 89 m²) in v Mariboru za 1.050 Eur/m² (31, 1949, 60 m²).

Povprečne cene lokalov (v Eur/m²) in število upoštevanih prodaj za največja mesta, leto 2012



Lokali so se leta 2012 v Ljubljani v povprečju prodajali za 2.000 Eur/m², (76 upoštevanih kupoprodaj, povprečno leto izgradnje 1948, povprečna površina 85 m²), v Celju za 1.050 Eur/m² (13, 1964, 124 m²) in v Mariboru za 900 Eur/m² (28, 1948, 142 m²).

SKLEPNI KOMENTAR

V Sloveniji je leto 2012 zaznamovalo padanje gospodarske rasti, stopnjevanje kreditnega krča bank, varčevalni ukrepi vlade, padanje domače potrošnje, nadaljevanje krize v gradbeništvu in propad še zadnjih velikih gradbincev.

Glede na nadaljnje padanje kupne moči in krčenje stanovanjskih kreditov se je ohranil presenetljivo velik promet s stanovanjskimi nepremičninami. Predvsem z rabljenimi hišami in stanovanji, medtem ko so se nova prodajala bistveno težje. Po obdobju počasnega drsenja cen stanovanjskih nepremičnin, ki je nastopilo po oživitvi trga v začetku leta 2010, so začele cene v drugi polovici lanskega leta občutneje padati. Ob koncu leta so cene stanovanj dosegle najnižjo raven od začetka njihovega sistematičnega spremljanja leta 2007 in kažejo tendenco padanja še naprej.

Zaradi majhnega plačilno sposobnega povpraševanja in posledično nizkih marž investitorjev je postala gradnja nepremičnin za trg zelo rizična. Zaradi finančne krize in visoke rizičnosti pa za investicije v nepremičninske projekte ni niti bančnih posojil niti večjega interesa potencialnih investitorjev. Novih velikih stanovanjskih projektov v državi praktično ni več in ponudba novih stanovanjskih enot je že zelo skromna.

Zato pa se zaloge prvič vseljivih stanovanj, ki so se nakopičile v letih 2008 in 2009, le počasi zmanjšujejo. Še vedno je veliko število nedokončanih in dokončanih stanovanjskih enot, ki se nahajajo v stečajnih masah propadlih investitorjev in nad katerimi držijo roko banke kot prednostni upniki. V letu 2012 se je vse več takih stanovanj pričelo pojavljati na javnih dražbah ali v drugih oblikah javne prodaje, ki pa praviloma niso bile preveč uspešne. Za nakup nedokončanih stavb, kjer bi bilo za dokončanje stanovanj ali hiš potrebno vložiti dodatna sredstva, praktično ni bilo interesa, so se pa za ta korak odločile nekatere banke upnice. Tudi večjega povpraševanje po dokončanih stanovanjih, po očitno še vedno previsokih izklicnih cenah, ni bilo. Postalo je očitno, da predstavljajo stanovanja, ki se jih drži stigma nasedlih projektov, povsem svoj segment trga. Izkazalo se je, da potencialni kupci za njih ne bodo pripravljene plačati niti približno toliko kot za nova stanovanja. To pomeni, da se bodo lahko prodala le z manjšo ali večjo izgubo. V to kislo jabolko pa bo treba slej kot prej ugrizniti. Uspešnost prodaje in očiščenje zalog neprodanih stanovanj iz nasedlih projektov bo tako predvsem odvisna od višine izgub s katerimi se bodo pripravljene sprijazniti upniki in posledično cen po katerih jih bodo ponudili na trgu. Če bo prišlo do čiščenja zalog po scenariju prodaje z izgubo, se bo ustvaril dodatni pritisk na znižanje cen vseh stanovanjskih nepremičnin.

Možen scenarij bi bil tudi, da država financira dokončanje nedokončanih stanovanj, nato pa prek stanovanjskih skladov po ugodnih cenah postopoma odkupi zaloge stanovanj in jih kot najemniška stanovanja namenja za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih družin ali socialno ogroženih. Na ta način bi lahko imeli za državne banke tudi kontrolirano izgubo iz naslova slabih kreditov za nepremičninske projekte. Glede na trende prometa in cen nepremičnin kaže, da Slovenija počasi drsi proti drugemu dnu krize nepremičninskega trga, vendar je težko napovedati ali ga bo dosegla že v letu 2013. Vsekakor ni pričakovati, da bi se promet z nepremičninami zmanjšal do te mere, kot smo bili priča v prvi polovici leta 2009, ko je skoraj povsem

zamrl. Pričakovati pa je, da se trend padanja cen stanovanjskih nepremičnin ne bo zaustavil vsaj dokler se Slovenija ne izvije iz sedanje finančno-gospodarske krize.

6 – ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE

6.1 ANALIZA OBČINE

Predmetne nepremičnine so locirane v osrednjeslovenski regiji, v Mestni občini Ljubljana, v mestu Ljubljana, v mestni Četrtni skupnosti Bežigrad, v Bežigradu. Spadajo pod Upravno enoto Ljubljana.

Mestna občina Ljubljana je ena od enajstih mestnih občin v Sloveniji, katere središče je mesto Ljubljana, glavno mesto Slovenije.

Mestna občina Ljubljana je razdeljena na 17 ožjih delov oziroma četrtno skupnosti. Četrtno skupnosti so: Bežigrad, Center, Črnuče, Dravljje, Golovec, Jarše, Moste, Polje, Posavje, Rožnik, Rudnik, Sostro, Šentvid, Šiška, Šmarna gora, Trnovo ter Vič.



V Mestni občini Ljubljana so naselja Besnica, Brezje pri Lipoglavu, Dolgo Brdo, Dvor, Češnjica, Črna vas, Gabrje pri Jančah, Hauptmanca, Janče, Javor, Lipe, Ljubljana, Mali Lipoglav, Mali Vrh pri Prežganju, Malo Trebeljevo, Medno, Pance, Podgrad, Podlipoglav, Podmolnik, Prežganje, Ravno Brdo, Rašica, Repče, Sadinja vas, Selo pri Pancah, Spodnje Gameljne, Srednje Gameljne, Stanežiče, Šentpavel, Toško Čelo, Tuji Grm, Veliki Lipoglav, Veliko Trebeljevo, Vnajarje, Volavljje, Zagradišče, Zgornja Besnica in Zgornje Gameljne.

6.2 ANALIZA SOSESKE

Soseska je skupina komplementarnih načinov uporabe zemlje. Meje soseske so določene, ker nepremičnine znotraj soseske težijo k podobni uporabi zemljišč in splošni zaželenosti. Prav tako pa so tudi nepremičnine podvržene podobnim fizičnim, ekonomskim, upravnim in socialnim dejavnikom.

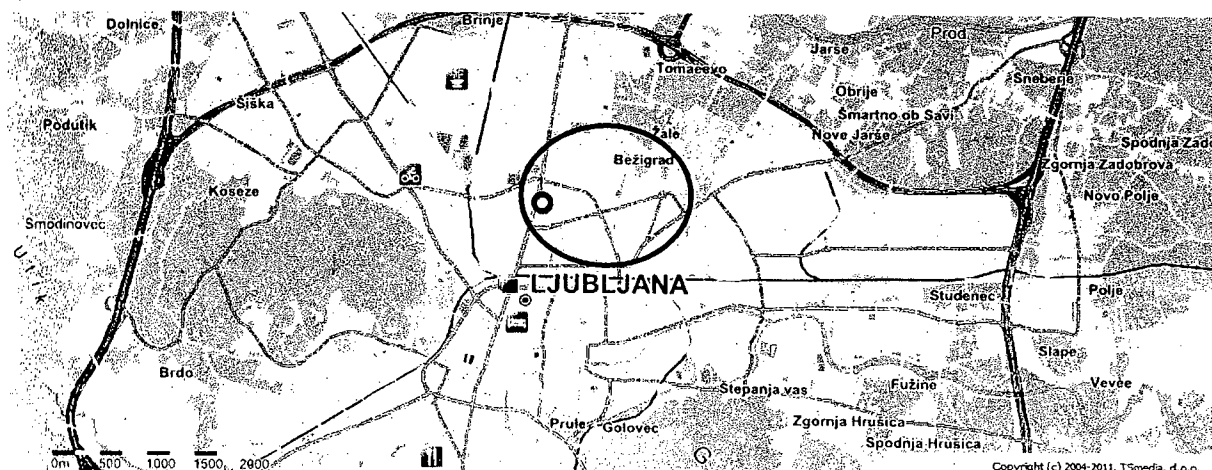
Predmetne nepremičnine so locirane v osrednjeslovenski regiji, v Mestni občini Ljubljana, v mestu Ljubljana, v mestni Četrtni skupnosti Bežigrad, v Bežigradu. Spadajo pod Upravno enoto Ljubljana.

Ljubljana je politično, znanstveno in kulturno središče Slovenije ter z nekaj več kot 280.000 prebivalci hkrati največje mesto v Sloveniji in njen najpomembnejši gospodarski center. Čeprav se po svoji velikosti uvršča med srednje velika evropska mesta in ohranja privlačno prijaznost manjšega kraja, ima vse, kar premorejo velike prestolnice - je politično in kulturno srce slovenskega naroda, pomembno evropsko trgovsko, poslovno, kongresno in sejensko središče, pa tudi prometno, znanstveno in izobraževalno središče Slovenije.

Lega med severom in jugom je Ljubljano naravno določila za kraj, kjer so se srečevali trgovci in vojaki. V Ljubljani se staro ljubeznivo prepleta z novim in zdi se, da je zgodovina vseh petih tisočletij, kolikor je stara naselbina na tem mestu, mesto pripravljala za to, da postane državna prestolnica. Posrečilo se ji je ohraniti sledove vseh obdobj bogate zgodovine; zapuščino rimske Emone, nekdanje mestno jedro z renesančnimi, baročnimi in secesijskimi pročelji, okrašenimi portali, romantičnimi mostovi, ki krasijo reko Ljubljanico, vegastimi strehami in s parkom, ki sega globoko v naročje mesta.

Tu so se srečevale kulture vzhoda in zahoda, a tudi umetnostna pojmovanja Italije z estetiko kiparjev srednjeevropskih katedral. Sodobni Ljubljani pa je v prvi polovici 20. stoletja vtisnil močan osebni arhitektonski pečat Ljubljančan, veliki evropski arhitekt Jože Plečnik. Mestno podobo so dopolnili njegovi, tudi na modernejše tokove prisegajoči učenci, obenem pa tudi stvaritve 'novega vala' priznanih mladih arhitektov.

LOKACIJA SOSESKE:



6.3 ANALIZA LOKACIJE

Predmetne nepremičnine so locirane v osrednjeslovenski regiji, v Mestni občini Ljubljana, v mestu Ljubljana, v mestni Četrtni skupnosti Bežigrad, v Bežigradu. Spadajo pod Upravno enoto Ljubljana.

Četrtna skupnost Bežigrad je ožja enota Mestne občine Ljubljana, ki zajema ljubljanske severne četrtni. Obsega področje med južno železnico na jugu, gorenjsko oziroma kamniško železnico na zahodu, mestno obvoznico na severu ter Šmartinsko cesto in pokopališčem Žale na vzhodu. Razteza se na obeh straneh Dunajske ceste, ki je njegova centralna os in glavna prometna žila. Med drugim spadajo vanj ožji (stari) Bežigrad, Brinje, Nove Stožice/BS3 in Savsko naselje.

Četrtna je pretežno stanovanjska. Vzdolž Dunajske ceste so na nekaterih odsekih gosti postavljeni poslovni in trgovinski objekti. Na severozahodnem delu leži manjša industrijska cona. Pozidava je večinoma nizka (do 5 nadstropij), prevladujejo samostojne in vrstne hiše. Večja naselja stanovanjskih blokov so koncentrirana na vzhodnem robu - Nove Stožice/BS3 in Savsko naselje. Bežigrad spada med najbolj zelene predele Ljubljane.

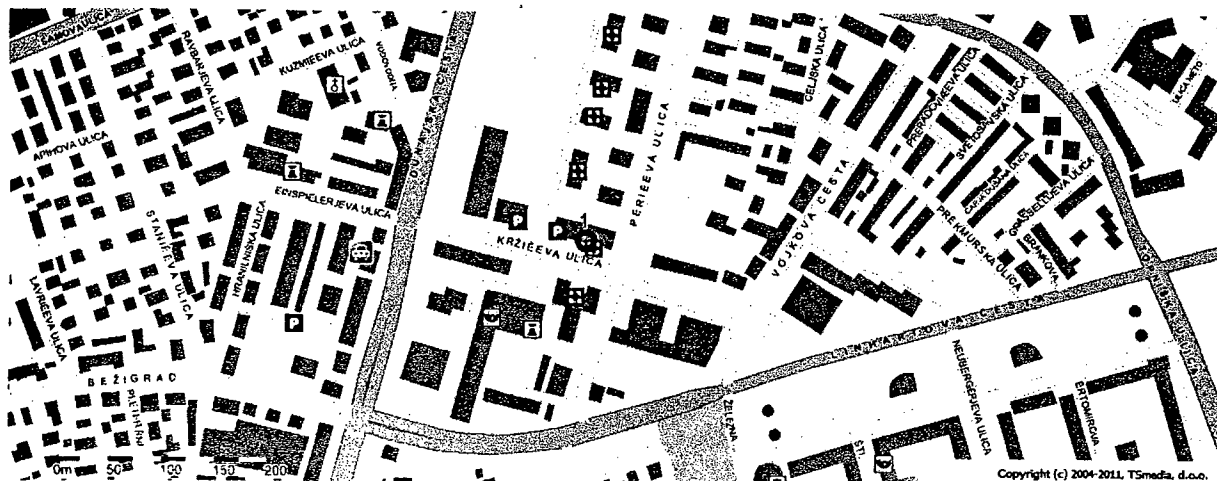
Med pomembnejše bežigradske kulturne ustanove in znamenitosti vštevamo Plečnikov Centralni stadion Bežigrad, Gimnazijo Bežigrad, Navje, nedograjeni Plečnikov Akademski kolegij (Baragovo semenišče), Plečnikove Žale in Gospodarsko razstavišče. V predelu starejšega dela Bežigrada stoji veliko lepih vil iz medvojnega obdobja. Še posebej pa izstopa Hranilniška ulica, ki je najstarejša bežigradska ulica in je nastala v osemdesetih letih 19. stoletja.

Mikrolokacija in dostopnost sta zelo dobri. Zemljišči sta komunalno opremljeni z asfaltirano javno cesto, pločnikom, kolesarsko stezo, javno razsvetljava ter vodovodnim, električnim, kanalizacijskim, plinskim, toplovodnim in telekomunikacijskim omrežjem. Širše in ožje območje je večinoma pozidano z večstanovanjskimi objekti, poslovnimi objekti, objekti javnih storitev in objekti družbenega standarda.

LOKACIJA NEPREMIČNIN:



MIKROLOKACIJA NEPREMIČNIN:



6.4 ZNAČILNOSTI PROMETNIH POVEZAV

Dostop do stavbe je po asfaltirani javni cesti. Avtobusno postajališče je v neposredni bližini. Glavna železniška postaja je oddaljena 1,6 km. Oddaljenost od središča mesta Ljubljane je 1,6 km, od mednarodnega letališča Jože Pučnik, 26,1 km in od avtocestnega priključka, Bežigrad, na Severno ljubljansko obvoznico, 2,2 km.

6.5 JAVNE STORITVE

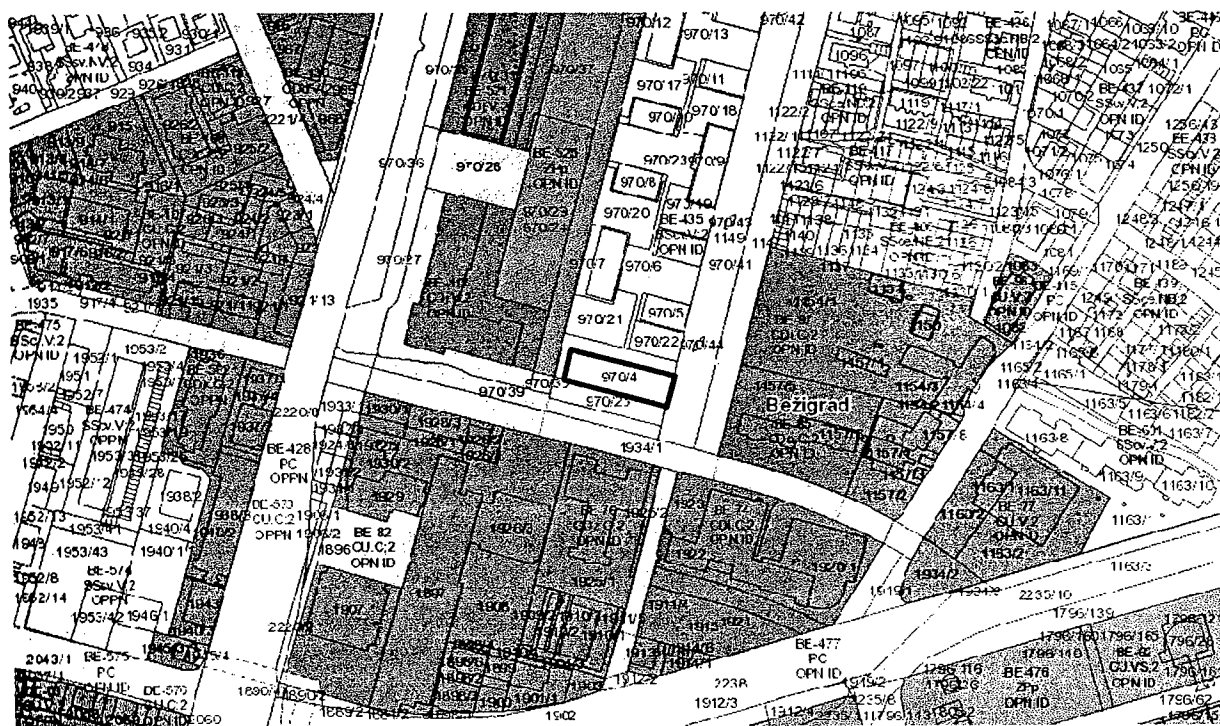
Vse javne storitve (gasilska služba, šolstvo, vrtci, policija, zdravstvo, pošta...) in storitve družbenega standarda (banke, trgovine, storitvene dejavnosti, športni objekti...) so v neposredni bližini predmetnih nepremičnin.

6.6 ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE NEPREMIČNIN



6.7 URBANISTIČNI PREDPISI

Stavbi številki 3655 in 7937, obe stavbi katastrska občina 2636 – Bežigrad, sta postavljeni v skladu z urbanističnimi predpisi Mestne občine Ljubljana (Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljane iz leta 2010), ki urejujejo ureditev tega območja. Stavbi ležita v območju urejanja Bežigrad; BE-435. Namenska raba je SScv – pretežno večstanovanjske površine (visoko prostostoječe stavbe)



6.8 ZAKLJUČEK

V predmetni soseski prevladujejo večstanovanjski objekti, poslovni objekti, objekti javnih storitev in objekti družbenega standarda. Lokacija soseske je zelo dobra, upoštevajoč, da so v njej vsi pomembni objekti javnih storitev in družbenega standarda.

7 – OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH NEPREMIČNIN

7.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

Predmet cenitve je poslovni prostor – lokal – LEKARNA BEŽIGRAJSKI DVOR, v pritličju stanovanjsko - poslovne stavbe, številka stavbe 3655, številka dela stavbe 7, neto tlorisne površine prostora 97,10 m², brez notranje opreme, v Ljubljani, v Bežigradu, Križičeva ulica 9, skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/4 in treh parkirnih mest, v garažni hiši, v kleti stavbe številka 7937, številke delov stavbe 6, 7 in 8, neto tlorisne površine parkirnih mest 12,60 m², 12,70 m² in 12,60 m², skupaj s pripadajočimi deli na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/23, vse katastrska občina 2636 – Bežigrad, poslovni prostor je vpisan v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2636-3655-7 (etažna lastnina), parkirna mesta so vpisani v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2636-7937-6, 2636-7937-7 in 2636-7937-8.

7.2. OPIS IN ANALIZA STAVB

Stavba številka 3655, katastrska občina 2636 – Bežigrad, je večstanovanjsko - poslovni objekt, moderne gradnje, kateri ima 9 etaž – dve kleti, pritličje, visoko pritličje in pet nadstropij. Pritličje in visoko pritličje sta namenjeni poslovnim prostorom, nadstropja pa so namenjena stanovanjem, kleti pa skupnim prostorom oziroma shrambam, katere pripadajo posameznim stanovanjem ter garažni hiši. Stavba stoji na zemljišču, parcelna številka 970/4, katastrska občina 2636 – Bežigrad, površine zemljišča 1.507 m². Stavba je bila zgrajena leta 1996. Osnovna konstrukcija objekta je iz armiranega betona. Fasada je oblečena v kamen. Stavba je priključena na električno, vodovodno, kanalizacijsko, plinsko in telekomunikacijsko omrežje ter kabelsko TV. Ogrevanje je daljinsko – centralno, preko radiatorjev. Stavba je zelo dobro vzdrževana.

ZAHODNO - JUŽNA STRAN



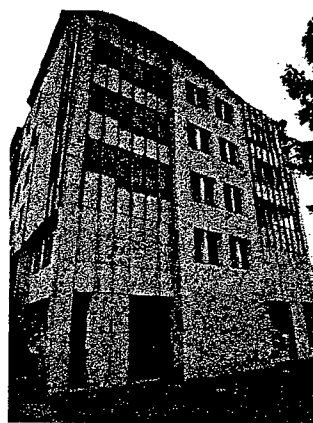
JUŽNO - VZHODNA STRAN



JUŽNO – SEVERNA STRAN

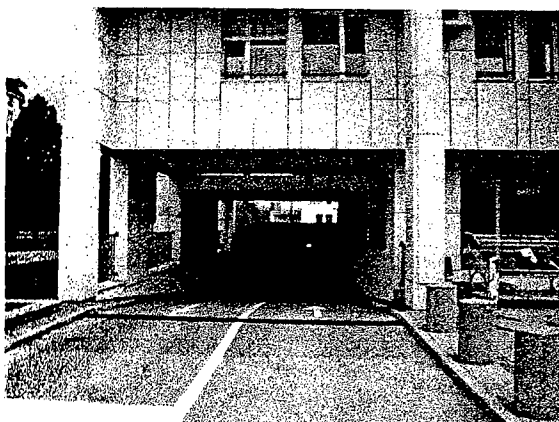


SEVERNO – ZAHODNA STRAN

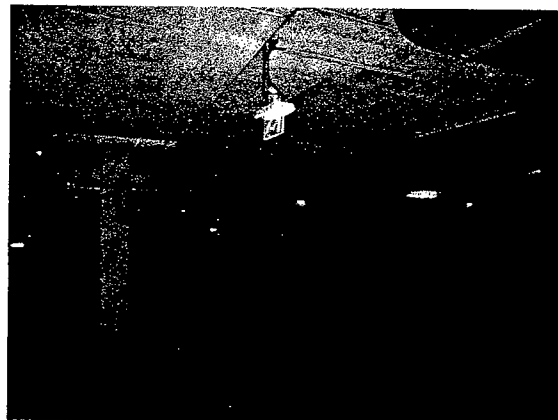


Stavba številka 7937, katastrska občina 2636 – Bežigrad, je dvoetažna podzemna garažna hiša, z vhodom iz Kržičeve ulice. Zgrajena je bila leta 1996. Osnovna konstrukcija objekta je iz armiranega betona.

VHOD V GARAŽNO HIŠO



GARAŽNA HIŠA



7.3 OPIS IN ANALIZA POSLOVNEGA PROSTORA TER PARKIRNIH MEST

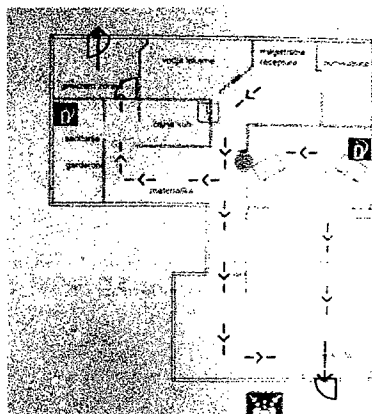
Ocenjevani poslovni prostor – lokal, številka dela stavbe 7, se nahaja v južno – vzhodnem delu stavbe, v pritličju. Lokal je namenjen lekarniški dejavnost, za katero dejavnost je lokacija zelo dobra, glede na to, da je lokal lociran nasproti Zdravstvenega doma Bežigrad. Stene so ometane in barvane. Strop je obešen – Armstrong. Okna so iz aluminija, s termoizolacijsko zasteklitvijo. Senčenje je urejeno z zunanjimi žaluzijami. Glavna vrata so avtomatska – na senzor, notranja pa lesena. Tlak je v delu, kateri je namenjen strankam, iz kamna, v delu, kateri pa je namenjen

osebju, pa iz PVC-eja. Ogrevanje je daljinsko, centralno z radiatorji. Lokal je klimatiziran in ima urejeno tehnično varovanje. Lokal se sestoji iz prostora za stranke, prodajnega prostora za osebje, prostora za material, garderobe s sanitarijami, prostora za prevzem zdravil, s svojim zunanjim vhodom, čajne kuhinje, prostora za vodjo lekarnе, prostora magistralne recepture in pomivalnice. Svetla višina prostorov je 3,10 m. Lokal je zelo dobro vzdrževan.

LOKACIJA LOKALA



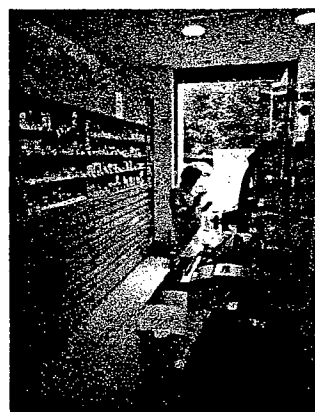
TLORIS LOKALA



PROSTOR ZA STRANKE



PRODAJNI PROSTOR ZA OSEBJE



PROSTOR ZA MATERIAL



GARDEROBA



SANITARIJE



ČAJNA KUHINJA



PROSTOR ZA PREVZEM ZDRAVIL



PROSTOR ZA VODJO LEKARNE



PROSTOR ZA MAGISTRALNO
RECEPTURO IN POMIVALNICA



PARKIRNA MESTA



7.4 NETO TLORISNA POSLOVNEGA PROSTORA TER PARKIRNIH MEST

Neto tlorisna površina je pridobljena iz etažnega načrta. Neto tlorisna površina je bila preverjena na licu mesta, z izmerami, upoštevajoč standard za izračun površin in prostornin objektov SIST ISO 9836. Neto tlorisna površina je seštevek vseh površin prostorov, ki sestavljajo prostor oziroma pripadajo istemu delu stavbe. Neto tlorisna površina prostorov je izračunana po SIST ISO. Pri izračunih v poročilu sem uporabil neto tlorisno površino zaradi ekvivalentne primerjave obravnavanih posesti s primerljivimi tržnimi podatki o prodaji podobnih nepremičnin.

Neto tlorisna površina poslovnega prostora – lokala je 97,10 m² in neto tlorisna površina treh parkirnih mest je 12,60 m², 12,70 m² in 12,60 m².

7.5 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČA

Zemljišče, parcelna številka 970/4, katastrska občina 2636 - Bežigrad, površine zemljišča 1.507 m², v naravi predstavlja zemljišče, na katerem stoji stavba številka 3655, z dvoriščem, v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina. Teren je raven.

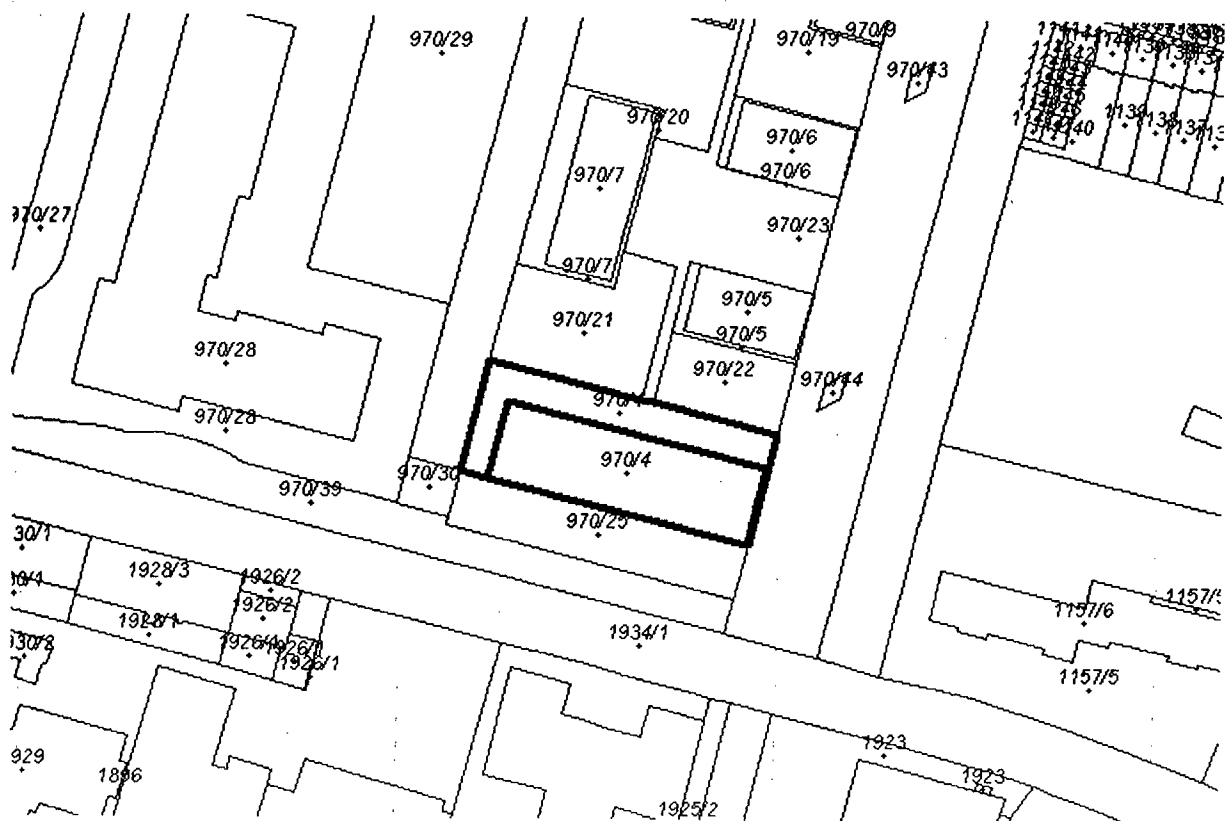
PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA 970/4, VPISANEM V ZEMLJIŠKEM KATASTRU, KATASTRSKA OBČINA 2636 - BEŽIGRAD

PARC. ŠT.:	VRSTA RABE/KULTURE:	POVRŠINA:
1. 970/4	STANOVANJSKA STAVBA	934 m ²
	DVORIŠČE	573 m ²
	SKUPAJ:	1.507 m²

DEJANSKA RABA:	
Pozidano zemljišče	1.507 m ²
SKUPAJ:	1.507 m²

NAMENSKA RABA:	
Stanovanjske površine	1.507 m ²
SKUPAJ:	1.507 m²

IZRIS ZEMLJIŠČA, PARCELNA ŠTEVILKA 970/4, KATASTRSKA OBČINA 2636 - BEŽIGRAD



8 OCENA VREDNOSTI

8.1 SPLOŠNO

Pri vrednotenju sem preveril primernost uporabe dveh pristopov, k oceni vrednosti nepremičnin, ki sta podrobneje obrazložena v nadaljevanju.

8.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČ

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najgospodarnejša uporaba zemljišča tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe zemljišča ali na neko drugačno vrste uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za zemljišče predvideva, ko oblikuje ceno, ki jo je pripravljen ponuditi. Najgospodarnejša uporaba zemljišča je tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje. Pri tem potrebno pretehtati, ali bo drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

Pri določanju najgospodarnejše uporabe zemljišča moramo imeti v vidu posledice vplivov na uporabo in vrednost. V ta namen moram:

- preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča in logične verjetne spremembe predpisov,
- preveriti in oceniti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- preveriti izvedljivost projektov obnove, prenove in morebitnih drugih spremenjenih situacij,
- preveriti najgospodarnejšo uporabo in
- preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnine, ki so predmet cenitve, predstavljata zemljišči, katerih namembnost je v skladu z urbanističnimi predpisi, ki urejujejo ureditev tega območja. Zemljišči, parcelni številki 970/4 in 970/23, obe zemljišči katastrska občina 2636 - Bežigrad, **sta stavbni zemljišči, kateri sta namenjeni za gradnjo večstanovanjskih objektov s spremljajočimi prostori.**

Pri ugotavljanju o gospodarskem povpraševanju po fizični in pravno dopustni uporabi obravnavanih nepremičnin, upoštevamo zemljišči kot prazni. Na predmetni lokaciji je možna gradnja večstanovanjskih objektov s spremljajočimi prostori.

Obravnavani zemljišči sta pozidani z večstanovanjskim objektom in podzemno garažno hišo. Obstoječa vsebina oziroma izraba prostora tako ustreza kriterijem najgospodarnejše uporabe zemljišč in se zato v nadaljevanju analiza najgospodarnejše uporabe zemljišč ne izvede.

Optimalna uporaba predmetnih nepremičnin - zemljišč, če bi bili neizkoriščeni, ali če bi bili takšni kot sta, ustreza najboljšemu načinu uporabe navedenem v analizah.

8.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU KAPITALIZACIJE DONOSA

Temeljno načelo tega načina je, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor koristi bo lastniku prinašala v bodočnosti. Njena vrednost je opredeljena kot sedanja vrednost bodočih donosov, ki bodo izvirali iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine.

Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- metoda uglavičenja (kapitaliziranja) dobička,
- metoda diskontiranja bodočih donosov.

V tem primeru se nisem odločil za ocenjevanje vrednosti po načinu kapitalizacije donosa, glede na to, da je na trgu je dovolj podatkov o realizirani prodaji podobnih primerljivih nepremičnin ali v prodajo ponujenih podobnih primerljivih nepremičnin.

8.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ

8.4.1 SPLOŠNO

Način primerljivih prodaj nepremičnin predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujemo tržno vrednost obravnavane nepremičnine, na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize se opravi selekcijo nepremičnin in izberemo nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu,
- v značilnostih med njima.

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive nepremičnine ocenjevani. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj temelji na principu substitucije. Racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno ocenjevano nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi načina primerljivih prodaj nepremičnin obsega:

- izbor prodajnih cen primerljivih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin,
- ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine.

Metodo primerjave izvedem v treh korakih:

- raziskava tržišča,
- verifikacija podatkov o prodanih transakcijah,
- izvedba prilagoditve.

8.4.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA

Podatke o prodaji primerljivih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne obravnavanim nepremičninam, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije. Za primerljive nepremičnine sem izbral nepremičnine, locirane na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

8.4.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH

Podatke o prodaji primerljivih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnin, čim bolj podobne in konkurenčne obravnavanim nepremičninam, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, kamor dostavljajo podatke, o dejansko izvedenih prodajah nepremičnin, davčne uprave in nepremičninske agencije. Za primerljive nepremičnine sem izbral nepremičnine, locirane na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti. Vse primerljive nepremičnine sem si tudi fizično ogledal.

8.4.4 IZVEDBA PRILAGODITEV

Zaradi razlik med ocenjevanimi in primerljivimi nepremičninami je potrebno na primerljivih nepremičninah izvesti prilagoditve. Prilagoditve sem opravil na primerljivih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnost ocenjevanih nepremičnin. Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.

Po MSOV so sestavine primerjave, ki jih je pri analizi primerljivih prodaj potrebno upoštevati, sledeče:


- prenesene nepremičninske pravice,
- pogoji financiranja,
- prodajni pogoji,
- izdatki zabeleženi takoj po nakupu,
- tržni pogoji,
- lokacija,
- fizične značilnosti,
- gospodarske značilnosti,
- uporabnost in premične sestavine pri prodaji.


Čeprav med osnovnimi sestavinami primerjav ni naveden **čas prodaje, je le-ta pomemben kriterij primerjave**, saj se cene na trgu neprestano spreminjajo. Prilagoditve se izvajajo na podlagi ocenjevanja razlik, katerega detajli so prepuščeni samemu ocenjevalcu. V splošnem ima proces prilagajanja tri osnovne oblike:


- absolutne prilagoditve,
- odstotkovne prilagoditve,
- vsesplošne prilagoditve.

8.4.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH POSLOVNIH PROSTOROV


V danem primeru, sem glede na značilnosti primerljivih nepremičnin, izvedel odstotkovne prilagoditve primerljivih nepremičnin. Zbrane podatke prilagajamo razlikam ocenjevanih nepremičnin na primerljivih nepremičninah.

1.	PRILAGODITEV 1. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE		
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	lokal	lokal	
TIP STAVBE:	večstanovanjsko – poslovna stavba	večstanovanjsko – poslovna stavba	
NASLOV:	Peričeva ulica 31 1000 Ljubljana	Kržičeva ulica 9 1000 Ljubljana	
KATASTRSKA OBČINA:	2636 - Bežigrad	2636 - Bežigrad	
NETO TLRISNA POVRŠINA LOKALA (RAČUNSKA):	48,10 m ²	97,10 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoče	pripadajoče	
PRODAJNA CENA CELOTO:	119.800 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V
LOKACIJA:	malo slabša		%: + 5
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	slabši		+ 5
PROMET, HRUP:	primerljiv		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
ŠTEVILO ETAŽ:	7	9	0
LEGA LOKALA:	pritličje	pritličje	0
VRSTA NEPREMIČNINE:	lokal	lokal	0
TIP STAVBE:	večstanovanjsko – poslovna stavba	večstanovanjsko – poslovna stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	83 let	83 let	0
KAKOVOST GRADNJE:	dobra	dobra	0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	zelo dobro	zelo dobro	0
VZDRŽEVANJE LOKALA:	zelo dobro	zelo dobro	0
VELIKOST:	48,10 m ²	97,10 m ²	- 4
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0
DATUM POSLA:	18.04.2012		- 9
PRILAGODITEV SKUPAJ:			- 3 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	2.490,64 Eur/m ²		2.415,92 Eur/m²

2. PRILAGODITEV 2. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE			
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	lokal	lokal	
TIP STAVBE:	večstanovanjsko – poslovna stavba	večstanovanjsko – poslovna stavba	
NASLOV:	Linhartova cesta 1 1000 Ljubljana	Kržičeva ulica 9 1000 Ljubljana	
KATASTRSKA OBČINA:	2636 - Bežigrad	2636 - Bežigrad	
NETO TLRISNA POVRŠINA LOKALA (RAČUNSKA):	77,30 m ²	97,10 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoče	pripadajoče	
PRODAJNA CENA CELOTO:	230.000 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	primerljiva		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
PROMET, HRUP:	primerljiv		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
ŠTEVILO ETAŽ:	11	9	0
LEGA LOKALA:	klet - podhod	pritličje	0
VRSTA NEPREMIČNINE:	lokal	lokal	0
TIP STAVBE:	večstanovanjsko – poslovna stavba	večstanovanjsko – poslovna stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	61 let	83 let	+ 4
KAKOVOST GRADNJE:	dobra	dobra	0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	dobro	zelo dobro	+ 5
VZDRŽEVANJE LOKALA:	dobro	zelo dobro	+ 5
VELIKOST:	77,30 m ²	97,10 m ²	0
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0
DATUM POSLA:	09.11.2009		- 13
PRILAGODITEV SKUPAJ:			+ 1 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	2.975,42 Eur/m²		3.005,17 Eur/m²

3. PRILAGODITEV 3. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE			
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	lokal	lokal	
TIP STAVBE:	večstanovanjsko – poslovna stavba	večstanovanjsko – poslovna stavba	
NASLOV:	Železna cesta 10 C 1000 Ljubljana	Kržičeva ulica 9 1000 Ljubljana	
KATASTRSKA OBČINA:	2636 - Bežigrad	2636 - Bežigrad	
NETO TLOORISNA POVRŠINA LOKALA (RAČUNSKA):	60,10 m ²	97,10 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoče	pripadajoče	
PRODAJNA CENA CELOTO:	130.000 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	malo slabša		+ 5
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	slabši		+ 5
PROMET, HRUP:	primerljiv		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
ŠTEVILO ETAŽ:	12	9	0
LEGA LOKALA:	pritličje	pritličje	0
VRSTA NEPREMIČNINE:	lokal	lokal	0
TIP STAVBE:	večstanovanjsko – poslovna stavba	večstanovanjsko – poslovna stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	92 let	83 let	- 2
KAKOVOST GRADNJE:	dobra	dobra	0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	zelo dobro	zelo dobro	0
VZDRŽEVANJE LOKALA:	zelo dobro	zelo dobro	0
VELIKOST:	60,10 m ²	97,10 m ²	- 2
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0
DATUM POSLA:	12.10.2010		- 11
PRILAGODITEV SKUPAJ:			- 5 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	2.163,06 Eur/m²		2.054,91 Eur/m²

PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	lokal	lokal	
TIP STAVBE:	večstanovanjsko – poslovna stavba	večstanovanjsko – poslovna stavba	
NASLOV:	Dunajska cesta 113 1000 Ljubljana	Kržičeva ulica 9 1000 Ljubljana	
KATASTRSKA OBČINA:	2636 - Bežigrad	2636 - Bežigrad	
NETO TLOVISNA POVRŠINA LOKALA (RAČUNSKA):	40,50 m ²	97,10 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoče	pripadajoče	
PRODAJNA CENA CELOTO:	120.000 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V
LOKACIJA:	slabša		%: + 10
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
PROMET, HRUP:	primerljiv		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
ŠTEVILO ETAŽ:	11	9	0
LEGA LOKALA:	pritličje	pritličje	0
VRSTA NEPREMIČNINE:	lokal	lokal	0
TIP STAVBE:	večstanovanjsko – poslovna stavba	večstanovanjsko – poslovna stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	78 let	83 let	+ 1
KAKOVOST GRADNJE:	dobra	dobra	0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	dobro	zelo dobro	+ 5
VZDRŽEVANJE LOKALA:	dobro	zelo dobro	+ 5
VELIKOST:	40,50 m ²	97,10 m ²	- 4
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0
DATUM POSLA:	04.10.2012		0
PRILAGODITEV SKUPAJ:			+ 17 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	2.962,96 Eur/m²		3.466,66 Eur/m²

5.	PRILAGODITEV 5. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE		
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	lokal	lokal	
TIP STAVBE:	večstanovanjsko – poslovna stavba	večstanovanjsko – poslovna stavba	
NASLOV:	Dunajska cesta 113 1000 Ljubljana	Kržičeva ulica 9 1000 Ljubljana	
KATASTRSKA OBČINA:	2636 - Bežigrad	2636 - Bežigrad	
NETO TLRISNA POVRŠINA LOKALA (RAČUNSKA):	71,40 m ²	97,10 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoče	pripadajoče	
PRODAJNA CENA CELOTO:	200.000 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	slabša		+ 10
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
PROMET, HRUP:	primerljiv		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
ŠTEVILO ETAŽ:	11	9	0
LEGA LOKALA:	pritličje	pritličje	0
VRSTA NEPREMIČNINE:	lokal	lokal	0
TIP STAVBE:	večstanovanjsko – poslovna stavba	večstanovanjsko – poslovna stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	78 let	83 let	+ 1
KAKOVOST GRADNJE:	dobra	dobra	0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	dobro	zelo dobro	+ 5
VZDRŽEVANJE LOKALA:	dobro	zelo dobro	+ 5
VELIKOST:	71,40 m ²	97,10 m ²	0
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0
DATUM POSLA:	03.08.2012		- 4
PRILAGODITEV SKUPAJ:			+ 17 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	2.801,12 Eur/m ²		3.277,31 Eur/m²

POVPREČNA CENA NA OSNOVI PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN:

2.843,99 Eur/m² neto tlorisne površine poslovnega prostora


8.4.6 OCENJENA VREDNOST POSLOVNEGA PROSTORA NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ


Ocenjena vrednost poslovnega prostora – lokala – LEKARNA BEŽIGRAJSKI DVOR, v pritličju stanovanjsko - poslovne stavbe, številka stavbe 3655, številka dela stavbe 7, neto tlorisne površine prostora 97,10 m², brez notranje opreme, v Ljubljani, v Bežigradu, Križičeva ulica 9, skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/4, vse katastrska občina 2636 – Bežigrad, poslovni prostor je vpisan v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2636-3655-7 (etažna lastnina), znaša, po načinu primerljivih prodaj, na dan 03.07.2013 (zaokroženo):

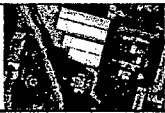
$$97,10 \text{ m}^2 \times 2.843,99 \text{ Eur/m}^2 = \underline{\underline{276.200 \text{ Eur}}}$$


8.4.7 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PARKIRNIH MEST

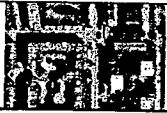
V danem primeru, sem glede na značilnosti primerljivih nepremičnin, izvedel odstotkovne prilagoditve primerljivih nepremičnin. Zbrane podatke prilagajamo razlikam ocenjevane nepremičnine na primerljivih nepremičninah.

1. PRILAGODITEV 1. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE			
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	parkirno mesto	parkirna mesta	
TIP STAVBE:	garažna hiša	podzemna garažna hiša	
NASLOV:	Posavskega ulica 1000 Ljubljana	Kržičeva ulica 1000 Ljubljana	
KATASTRSKA OBČINA:	2636 - Bežigrad	2636 - Bežigrad	
ŠTEVILKA STAVBE IN ŠTEVILKA DELA STAVBE:	529-86	7937-6, 7937-7 in 7937-8	
NETO TLOORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	13,30 m ²	12,60 m ² , 12,70 m ² , 12,60 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoče	pripadajoče	
PRODAJNA CENA CELOTO:	12.000 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	primerljiva		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	z javne ceste		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
ŠTEVILO ETAŽ:	3	2	0
LEGA PROSTORA:	pritličje	1. klet	0
TIP STAVBE:	garažna hiša	podzemna garažna hiša	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	56 let	83 let	+ 5
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva	dobra	0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	primerljivo	dobro	0
VELIKOST:	13,30 m ²	12,60 m ² , 12,70 m ² , 12,60 m ²	0
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0
DATUM POSLA:	20.02.2013		0
PRILAGODITEV SKUPAJ:			+ 5 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	902,26 Eur/m²		947,37 Eur/m²

2. PRILAGODITEV 2. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE			
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	parkirno mesto	parkirna mesta	
TIP STAVBE:	podzemna garažna hiša	podzemna garažna hiša	
NASLOV:	Bežigrad 1000 Ljubljana	Kržičeva ulica 1000 Ljubljana	
KATASTRSKA OBČINA:	2636 - Bežigrad	2636 - Bežigrad	
ŠTEVILKA STAVBE IN ŠTEVILKA DELA STAVBE:	7971-21	7937-6, 7937-7 in 7937-8	
NETO TLOVISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	13,50 m ²	12,60 m ² , 12,70 m ² , 12,60 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoče	pripadajoče	
PRODAJNA CENA CELOTO:	9.500 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	primerljiva		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	z javne ceste		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
ŠTEVILO ETAŽ:	1	2	0
LEGA PROSTORA:	1. klet	1. klet	0
TIP STAVBE:	podzemna garažna hiša	podzemna garažna hiša	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	61 let	83 let	+ 4
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva	dobra	0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	primerljivo	dobro	0
VELIKOST:	13,50 m ²	12,60 m ² , 12,70 m ² , 12,60 m ²	0
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0
DATUM POSLA:	19.03.2013		0
PRILAGODITEV SKUPAJ:			+ 4 %
PRODAJNA CENA ZA m ² :	703,70 Eur/m ²		731,85 Eur/m ²

3. PRILAGODITEV 3. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE			
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	parkirno mesto	parkirna mesta	
TIP STAVBE:	podzemna garažna hiša	podzemna garažna hiša	
NASLOV:	Topniška ulica 1000 Ljubljana	Kržičeva ulica 1000 Ljubljana	
KATASTRSKA OBČINA:	2636 - Bežigrad	2636 - Bežigrad	
ŠTEVILKA STAVBE IN ŠTEVILKA DELA STAVBE:	3297-11	7937-6, 7937-7 in 7937-8	
NETO TLOORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	12,20 m ²	12,60 m ² , 12,70 m ² , 12,60 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoče	pripadajoče	
PRODAJNA CENA CELOTO:	8.500 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	primerljiva		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	z javne ceste		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
ŠTEVILO ETAŽ:	3	2	0
LEGA PROSTORA:	1. klet	1. klet	0
TIP STAVBE:	podzemna garažna hiša	podzemna garažna hiša	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	47 let	83 let	+ 7
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva	dobra	0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	primerljivo	dobro	0
VELIKOST:	12,20 m ²	12,60 m ² , 12,70 m ² , 12,60 m ²	0
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posej		0
DATUM POSLA:	10.04.2013		0
PRILAGODITEV SKUPAJ:			+ 7 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	696,72 Eur/m²		745,49 Eur/m²

4.	PRILAGODITEV 4. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE		
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	parkirno mesto	parkirna mesta	
TIP STAVBE:	podzemna garažna hiša	podzemna garažna hiša	
NASLOV:	Bežigrad 1000 Ljubljana	Kržičeva ulica 1000 Ljubljana	
KATASTRSKA OBČINA:	2636 - Bežigrad	2636 - Bežigrad	
ŠTEVILKA STAVBE IN ŠTEVILKA DELA STAVBE:	3917-142	7937-6, 7937-7 in 7937-8	
NETO TLOORISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	15,20 m ²	12,60 m ² , 12,70 m ² , 12,60 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoče	pripadajoče	
PRODAJNA CENA CELOTO:	22.500 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V %:
LOKACIJA:	primerljiva		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	z javne ceste		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
ŠTEVILO ETAŽ:	3	2	0
LEGA PROSTORA:	1. klet	1. klet	0
TIP STAVBE:	podzemna garažna hiša	podzemna garažna hiša	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	93 let	83 let	- 2
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva	dobra	0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	primerljivo	dobro	0
VELIKOST:	15,20 m ²	12,60 m ² , 12,70 m ² , 12,60 m ²	0
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0
DATUM POSLA:	11.04.2013		0
PRILAGODITEV SKUPAJ:			- 2 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	1.480,26 Eur/m ²		1.450,65 Eur/m²

5. PRILAGODITEV 5. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE			
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	parkirno mesto	parkirna mesta	
TIP STAVBE:	podzemna garažna hiša	podzemna garažna hiša	
NASLOV:	Neubergerjeva ulica 1000 Ljubljana	Kržičeva ulica 1000 Ljubljana	
KATASTRSKA OBČINA:	2636 - Bežigrad	2636 - Bežigrad	
ŠTEVILKA STAVBE IN ŠTEVILKA DELA STAVBE:	7962-123	7937-6, 7937-7 in 7937-8	
NETO TLRISNA POVRŠINA (RAČUNSKA):	12,50 m ²	12,60 m ² , 12,70 m ² , 12,60 m ²	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoče	pripadajoče	
PRODAJNA CENA CELOTO:	7.000 Eur		
IZVEDBA PRILAGODITEV:			PRILAGODITEV V
LOKACIJA:	primerljiva		%:
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	z javne ceste		0
GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI:	primerljive		0
ŠTEVILO ETAŽ:	2	2	0
LEGA PROSTORA:	1. klet	1. klet	0
TIP STAVBE:	podzemna garažna hiša	podzemna garažna hiša	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	82 let	83 let	0
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva	dobra	0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	primerljivo	dobro	0
VELIKOST:	12,50 m ²	12,60 m ² , 12,70 m ² , 12,60 m ²	0
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posej		0
DATUM POSLA:	15.04.2013		0
PRILAGODITEV SKUPAJ:			0 %
PRODAJNA CENA ZA m²:	560,00 Eur/m²		560,00 Eur/m²

POVPREČNA CENA NA OSNOVI PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN:

887,07 Eur/m² neto tlorisne površine parkirnega mesta

8.4.8 OCENJENA VREDNOST PARKIRNIH MEST NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Ocenjena vrednost treh parkirnih mest, v garažni hiši, v kleti stavbe številka 7937, številke delov stavbe 6, 7 in 8, neto tlorisne površine parkirnih mest 12,60 m², 12,70 m² in 12,60 m², skupaj s pripadajočimi deli na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/23, vse katastrska občina 2636 – Bežigrad, parkirna mesta so vpisana v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2636-7937-6, 2636-7937-7 in 2636-7937-8, znaša, po načinu primerljivih prodaj, na dan 03.07.2013 (zaokroženo):

1. PARKIRNO MESTO	12,60 m ²	887,07 Eur/m ²	11.200 Eur
2. PARKIRNO MESTO	12,70 m ²	887,07 Eur/m ²	11.300 Eur
3. PARKIRNO MESTO	12,60 m ²	887,07 Eur/m ²	11.200 Eur
		SKUPAJ:	<u>33.700 Eur</u>

9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI

9.1 SPLOŠNO

Vrednost po načinu primerljivih prodaj – ocenitev vrednosti poslovnega prostora in treh parkirnih mest v garažni hiši, z načinom primerljivih prodaj, se je vrednost približala tržnim cenam. Uporabljeni so podatki različnih prodaj ter usklajeni s ponderji.

9.2 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč vse preje navedeno, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičninskih pravic obravnavanih nepremičnin, poslovnega prostora – lokala – LEKARNE BEŽIGRAJSKI DVOR, v pritličju stanovanjsko - poslovne stavbe, številka stavbe 3655, številka dela stavbe 7, neto tlorisne površine prostora 97,10 m², brez notranje opreme, v Ljubljani, v Bežigradu, Križičeva ulica 9, skupaj s pripadajočim delom na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/4 in treh parkirnih mest, v garažni hiši, v kleti stavbe številka 7937, številke delov stavbe 6, 7 in 8, neto tlorisne površine parkirnih mest 12,60 m², 12,70 m² in 12,60 m², skupaj s pripadajočimi deli na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba, parcelna številka zemljišča 970/23, vse katastrska občina 2636 – Bežigrad, poslovni prostor je vpisan v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2636-3655-7 (etažna lastnina), parkirna mesta so vpisani v zemljiški knjigi z identifikacijskimi znaki 2636-7937-6, 2636-7937-7 in 2636-7937-8, na dan 03.07.2013:

- poslovni prostor:	276.200 Eur
- 1. parkirno mesto:	11.200 Eur
- 2. parkirno mesto:	11.300 Eur
- 3. parkirno mesto:	11.200 Eur

SKUPAJ: 309.900 Eur

Miran BULOVEC
zapriseženi cenilec
za gradbeno stroko
Luznarjeva ulica 24
4000 KRANJ



10 PRILOGE

- redni izpis iz zemljiške knjige za stavbo številka 3655 in del stavbe številka 7, ID znak 2636-3655-7, z dne 01.07.2013, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- redni izpis iz zemljiške knjige za stavbo številka 7937 in del stavbe številka 6, ID znak 2636-7937-6, z dne 01.07.2013, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- redni izpis iz zemljiške knjige za stavbo številka 7937 in del stavbe številka 7, ID znak 2636-7937-6, z dne 01.07.2013, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- redni izpis iz zemljiške knjige za stavbo številka 7937 in del stavbe številka 8, ID znak 2636-7937-6, z dne 01.07.2013, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka 970/4, katastrska občina 2636 - Bežigrad, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, ID znak 2636-970/4-0, z dne 01.07.2013,
- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka 970/23, katastrska občina 2636 - Bežigrad, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, ID znak 2636-970/23-0, z dne 01.07.2013,
- podrobni podatki o stavbi številka 3655 in njenem delu številka 7, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- opisni podatki o zemljišču, parcelna številka 970/4, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- podrobni podatki o stavbi številka 7937 in njenih delih številka 6, 7 in 8, katastrska občina 2636 - Bežigrad,
- opisni podatki o zemljišču, parcelna številka 970/23, katastrska občina 2636 - Bežigrad.



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 1.7.2013 - 7:54:35

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: 2636-3655-7

posamezni del št. 7 v stavbi št. 3655 k.o. 2636 - BEŽIGRAD (ID 5655796)

vrsta: 6 - glej opis

opis: se poočiti sprememba identa iz 8.E v 7.E. Na podlagi obvestila OGU Ljubljana št. 02132-01193/2008-2 z dne 1.10.2008

naslov: Kržičeva ulica 9 1000 Ljubljana - dostava

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/0
na nepremičnini: stavba št. 3655 k.o. 2636 - BEŽIGRAD (ID 5388918)
ID pravice 10101696

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9702466
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

Imetnik:

1. matična številka: 5002796000
firma / naziv: SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d., Ljubljana
naslov: MAŠERA-SPASIČEVA ULICA 010, 1000 LJUBLJANA
začetek učinkovanja vpisa imetnika 31.05.2011 09:08:48

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 1.7.2013 - 7:56:41

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	2636-970/4-0
parcela št. 970/4 k.o. 2636 - BEŽIGRAD (ID 2050037)	

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

vrsta rabe / kulture:	površina (m2):
STANOVANJSKA STAVBA	934
DVORIŠČE	573
dejanska raba:	
Pozidano zemljišče	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	10191559
vrsta osnovnega položaja:	106 - splošni skupni del stavbe v etažni lastnini
delež:	1/1
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: stavba št. 3655 k.o. 2636 - BEŽIGRAD (ID 5388918)
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 1.7.2013 - 10:20:38

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: 2636-7937-6

posamezni del št. 6 v stavbi št. 7937 k.o. 2636 - BEŽIGRAD (ID 5401437)

vrsta: 6 - glej opis

opis: Vloženo 3.10.1996, dn. št. 8751/1996

Na podlagi etažnega načrta stavbe z dne 5.9.1996 se vpiše parkirno mesto, PM št. 6, v izmeri 12,58 m², v 1. kleti objekta podzemne garaže ob Peričevi ulici, med Topniško ulico in Kržičevo ulico, zgrajenega pod parcelami št. 970/15, 970/16, 970/17, 970/18, 970/19, 970/20, 970/21, 970/22, 970/23, 970/24, 970/25 in 970/26 k.o. Bežigrad.

naslov: parkirno mesto PM št. 6 v 1. kleti

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/0
na nepremičnini: stavba št. 7937 k.o. 2636 - BEŽIGRAD (ID 5374787)
ID pravice 10140967

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9301434

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 5002796000

firma / naziv: SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d., Ljubljana

naslov: MAŠERA-SPASIČEVA ULICA 010, 1000 LJUBLJANA

začetek učinkovanja vpisa imetnika 31.05.2011 09:08:48

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 1.7.2013 - 10:22:10

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: 2636-7937-7

posamezni del št. 7 v stavbi št. 7937 k.o. 2636 - BEŽIGRAD (ID 5401438)
vrsta: 6 - glej opis
opis: Vloženo 3.10.1996, dn. št. 8751/1996
Na podlagi etažnega načrta stavbe z dne 5.9.1996 se vpiše parkirno mesto, PM št. 7, v izmeri 12,70 m², v 1. kleti objekta podzemne garaže ob Peričevi ulici, med Topniško ulico in Kržičevo ulico, zgrajenega pod parcelami št. 970/15, 970/16, 970/17, 970/18, 970/19, 970/20, 970/21, 970/22, 970/23, 970/24, 970/25 in 970/26 k.o. Bežigrad.
naslov: parkirno mesto PM št. 7 v 1. kleti

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/0
na nepremičnini: stavba št. 7937 k.o. 2636 - BEŽIGRAD (ID 5374787)
ID pravice 10140968

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9301435
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5002796000
firma / naziv: SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d., Ljubljana
naslov: MAŠERA-SPASIČEVA ULICA 010, 1000 LJUBLJANA
začetek učinkovanja vpisa imetnika 31.05.2011 09:08:48

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 1.7.2013 - 10:22:58

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: 2636-7937-8

posamezni del št. 8 v stavbi št. 7937 k.o. 2636 - BEŽIGRAD (ID 5401439)

vrsta: 6 - glej opis

opis: Vloženo 3.10.1996, dn. št. 8751/1996

Na podlagi etažnega načrta stavbe z dne 5.9.1996 se vpiše parkirno mesto, PM št. 8, v izmeri 12,58 m², v 1. kleti objekta podzemne garaže ob Peričevi ulici, med Topniško ulico in Kržičevo ulico, zgrajenega pod parcelami št. 970/15, 970/16, 970/17, 970/18, 970/19, 970/20, 970/21, 970/22, 970/23, 970/24, 970/25 in 970/26 k.o. Bežigrad.

naslov: parkirno mesto PM št. 8 v 1. kleti

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 0/0
na nepremičnini: stavba št. 7937 k.o. 2636 - BEŽIGRAD (ID 5374787)
ID pravice 10140969

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9301436
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 5002796000
firma / naziv: SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d., Ljubljana
naslov: MAŠERA-SPASIČEVA ULICA 010, 1000 LJUBLJANA
začetek učinkovanja vpisa imetnika 31.05.2011 09:08:48

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2636 BEŽIGRAD	3655	DA	50	na voljo samo za del stavbe	

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 2636 številka stavbe 3655

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Ljubljana, Kržičeva ulica 7 Ljubljana, Peničeva ulica 11 Ljubljana, Peničeva ulica 13 Ljubljana, Kržičeva ulica 9
NETO TLOORISNA POVRŠINA STAVBE (M2)	5909,90
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	934,00
DEJANSKA RABA STAVBE	stanovanjska
ŠTEVILO ETAŽ	8
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	3
VIŠINA STAVBE (M)	23,90
LETO ZGRADITVE	1996
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobetón
DVIGALO	Da
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA TELEFONSKO OMREŽJE	-
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da
RAČUNALNIŠKA MREŽA	-
VRSTA (TIP) STAVBE	1 - samostoječa stavba

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABE DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE	
1	33	bife	DA		
2	34	bife	DA		
3	35	bife	DA		
4	36	poslovni prostori	DA		
5	37	poslovni prostori	DA		
6	32	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
7	38	bife	DA		

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 2636 številka stavbe 3655 številka dela stavbe 7

Podatki o delu stavbe

NASLOV	Ljubljana, Kržičeva ulica 9
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	bife
NESTANOVANJSKI DEL V SKUPNI LASTI	
UPRAVNIK STAVBE	SPL D.D.
ŠTEVILKA ETAŽE	3
LEGA V STAVBI	2 - pritličje
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	97,10
NETO TLOVISNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	97,10
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
OBSTOJ KLIMA NAPRAV	Ne
ATRIJ	-
TALNE OBLOGE	-
ŠTENSKE OBLOGE	-
OBDELAVA STROPA	-
IZLOŽBENO OKNO	-
VHOD IZ ULICE	Da

Seznam dodatnih prostorov

Ni podatka

Parkirišče

Ni podatka

Izolacija prostorov

Ni podatka

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
SALUS, LJUBLJANA, D.D.	LITOSTROJSKA CESTA 46A, 1000 LJUBLJANA	5002796	1/1	Lastnik
8	39 poslovni prostori	DA	€	↘
9	40 bife	DA	€	↘
10	41 poslovni prostori	DA	€	↘
11	42 poslovni prostori	DA	€	↘
12	43 bife	DA	€	↘
13	14 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↘
14	15 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↘
15	16 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↘
16	17 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↘
17	18 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↘

18	19	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
19	20	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
20	21	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
21	22	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
22	23	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
23	24	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
24	25	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
25	26	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
26	27	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
27	28	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
28	29	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
29	30	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
30	44	bife	DA		
31	45	bife	DA		
32	1	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
33	2	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
34	3	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
35	4	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
36	5	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
37	6	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		
38	7	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA		

39	8	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↘
40	9	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↘
41	10	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↘
42	11	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↘
43	12	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↘
44	13	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	DA	€	↘
45	-	SKUPNA RABA	DA	€	↘
46	-	SKUPNA RABA	DA	€	↘
47	46	telekomunikacijski center, oddajnik	DA	€	↘
48	-	SKUPNA RABA	DA	€	↘
49	-	SKUPNA RABA	DA	€	↘
50	-	SKUPNA RABA	DA	€	↘



Katastrska občina	Številka parcele	Površina (m2)	Urejena parcela	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2636 BEŽIGRAD	970/4	1507	NE	€	↘

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Zemljiškega katastra

Katastrska občina 2636 Številka parcele 970/4

Podrobni podatki o parceli

VRSTA RABE / KULTURE	KATASTRSKI RAZRED	POVRŠINA (M2)	ŠTEVILKA STAVBE NA PARCELNEM DELU (PARCELI)
STANOVANJSKA STAVBA	0		934 -
DVORIŠČE	0		573 -

DEJANSKA RABA
Pozidano zemljišče

POVRŠINA (M2)
1507

NAMENSKA RABA
stanovanjske površine

POVRŠINA (M2)
1507

BONITETA

0

POVRŠINA (M2)

1507

NAČIN SPRAVILA LESA

RAZDALJA (M)

Ni podatka

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV

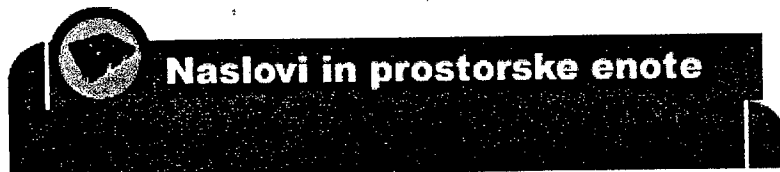
NASLOV

LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA

DELEŽ

STATUS

Podatek o lastniku ni javen



Podatki registra prostorskih enot

Občina	Ljubljana
Naselje	Ljubljana
Ulica in hišna številka	Kržičeva ulica 7 Peričeva ulica 11 Peričeva ulica 13 Kržičeva ulica 9
Poštni okoliš	1000 Ljubljana
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	četrtna skupnost Bežigrad
Volišče - državni zbor	Društvo distrofikov Slovenije, Linhartova c.1
Volišče - lokalno	Društvo distrofikov Slovenije, Linhartova c.1
Šolski okoliš	OŠ Mirana Jarca
Statistična regija	Osrjednjeslovenska
Upravna enota	Ljubljana
Območna geodetska uprava	Ljubljana

2009 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. 21.03.2012, verzija 3.3, Marec 2012



Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2636 BEŽIGRAD	7937	DA	892	na voljo samo za del stavbe	

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 2636 številka stavbe 7937

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	-
NETO TLOVISNA POVRŠINA STAVBE (M2)	25100,00
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	270,00
DEJANSKA RABA STAVBE	nestanovanjska
ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	3
VIŠINA STAVBE (M)	0
LETO ZGRADITVE	1996
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobeton
DVIGALO	-
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA TELEFONSKO OMREŽJE	-
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	-
RACUNALNIŠKA MREŽA	-
VRSTA (TIP) STAVBE	1 - samostoječa stavba
NACIN TEMELJENJA	2 - temeljna plošča
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN	Ne
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK	Ne
PRIKLJUČEK NA KOMPRESIRAN ZRAK	Ne
ČISTILNA NAPRAVA	Ne

Seznam delov stavbe



Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 2636 številka stavbe 7937 številka dela stavbe 6

Podatki o delu stavbe

NASLOV	-
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pokrito parkirišče
NESTANOVAJSKI DEL V SKUPNI LASTI	
UPRAVNIK STAVBE	
ŠTEVILKA ETAŽE	1
LEGA V STAVBI	1. klet
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	12,60
NETO TLOVISNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	12,60
LETO OBNOVE OKEN	
LETO OBNOVE INSTALACIJ	
OBSTOJ KLIMA NAPRAV	Ne
ATRIJ	

Seznam dodatnih prostorov

Ni podatka

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
SALUS, LJUBLJANA, D.D.	LITOSTROJSKA CESTA 46A, 1000 LJUBLJANA	5002796	1/1	Lastnik



Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 2636 številka stavbe 7937 številka dela stavbe 7

Podatki o delu stavbe

NASLOV	-
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pokrito parkirišče
NESTANOVAJSKI DEL V SKUPNI LASTI	
UPRAVNIK STAVBE	
ŠTEVILKA ETAŽE	1
LEGA V STAVBI	1. klet
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	12,70
NETO TLOVISNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	12,70
LETO OBNOVE OKEN	
LETO OBNOVE INSTALACIJ	
OBSTOJ KLIMA NAPRAV	Ne
ATRIJ	

Seznam dodatnih prostorov

Ni podatka

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
SALUS, LJUBLJANA, D.D.	LITOSTROJSKA CESTA 46A, 1000 LJUBLJANA	5002796	1/1	Lastnik



Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 2636 številka stavbe 7937 številka dela stavbe 8

Podatki o delu stavbe

NASLOV	-
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pokrito parkirišče
NESTANOVAJSKI DEL V SKUPNI LASTI	
UPRAVNIK STAVBE	
ŠTEVILKA ETAŽE	1
LEGA V STAVBI	1 - let
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	12,60
NETO TLOVISNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	12,60
LETO OBNOVE OKEN	
LETO OBNOVE INSTALACIJ	
OBSTOJ KLIMA NAPRAV	Ne
ATRIJ	

Seznam dodatnih prostorov

Ni podatka

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
SALUS, LJUBLJANA, D.D.	LITOSTROJSKA CESTA 46A, 1000 LJUBLJANA	5002796	1/1	Lastnik



Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina (m2)	Urejena parcela	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2636 BEŽIGRAD	970/23	3257	NE		

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Zemljiškega katastra

Katastrska občina 2636 številka parcele 970/23

Podrobni podatki o parceli

VRSTA RABE / KULTURE	KATASTRSKI RAZRED	POVRŠINA (M2)	ŠTEVILKA STAVBE NA PARCELNEM DELU (PARCELI)
DVORIŠČE	0	3257	-

DEJANSKA RABA	POVRŠINA (M2)
Pozidano zemljišče	3257

NAMENSKA RABA	POVRŠINA (M2)
stanovajske površine	3257

BONITETA	POVRŠINA (M2)
0	3257

NAČIN SPRAVILA LESA	RAZDALJA (M)
Ni podatka	

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV
Podatek o lastniku ni javen

NASLOV

LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA

DELEŽ

STATUS



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Ljubljana
Naselje	Ljubljana
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	1000 Ljubljana
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	četrtna skupnost Bežigrad
Volišče - državni zbor	Društvo distrofikov Slovenije, Linhartova c.1
Volišče - lokalno	Društvo distrofikov Slovenije, Linhartova c.1
Šolski okoliš	OŠ Mirana Jarca
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Ljubljana
Območna geodetska uprava	Ljubljana

SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d., Ljubljana, Litostrojska cesta 46A, 1000 Ljubljana, matična številka: 5002796000, ID za DDV: SI24360945, ki ga zastopa predsednik uprave Miha Lavrič

(v nadaljevanju: prodajalec)

in

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana matična številka: 5053986000, davčna številka: SI49894595, ki ga zastopa direktor Marjan Sedej

(v nadaljevanju: kupec)

skleneta naslednjo

PRODAJNO POGODBO

BD/2013

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma sporazumno ugotavljata, da:

- je prodajalec do celote (1/1) lastnik nepremičnine in sicer z **ID znakom: 2636-3655-7** (posamezni del št. 7, v stavbi št. 3655, k.o. 2636 – Bežigrad, ID 5655796), ki jo po podatkih GURS predstavlja lokal v pritličju 2 na naslovu Kržičeva ulica 9, 1000 Ljubljana;
- je prodajalec do celote (1/1) lastnik nepremičnine in sicer z **ID znakom: 2636-7937-6** (posamezni del št. 6, v stavbi št. 7937, k.o. 2636 - Bežigrad, ID 5401437), ki jo po podatkih GURS predstavlja pokrito parkirišče št. 6 v I. kleti;
- je prodajalec do celote (1/1) lastnik nepremičnine in sicer z **ID znakom: 2636-7937-7** (posamezni del št. 7, v stavbi št. 7937, k.o. 2636 - Bežigrad, ID 5401438), ki jo po podatkih GURS predstavlja pokrito parkirišče št. 7 v I. kleti;
- je prodajalec do celote (1/1) lastnik nepremičnine in sicer z **ID znakom: 2636-7937-8** (posamezni del št. 8, v stavbi št. 7937, k.o. 2636 - Bežigrad, ID 5401439), ki jo po podatkih GURS predstavlja pokrito parkirišče št. 8 v I. kleti;
- je v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin, opredeljene v prvi alineji tega člena, vpisana solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini in sicer na stavbi št. 3655 k.o. 2636 – Bežigrad (ID 5388918), pri čemer znaša ID pravice 10101696 za nepremičnino z ID znakom: 2636-3655-7;
- je v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin, opredeljenih v drugi, tretji in četrti alineji tega člena, vpisana solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini in sicer na stavbi št. 7937 k.o. 2636 – Bežigrad (ID 5374787), pri čemer znaša ID pravice 10140967 za nepremičnino z ID znakom: 2636-7937-6, ID pravice 10140968 za nepremičnino z ID znakom: 2636-7937-7 in ID pravice 10140969 za nepremičnino z ID znakom: 2636-7937-8;

- je pri nepremičninah, opredeljenih v prvih štirih alinejah tega člena, prodajalec v zemljiški knjigi vpisan še s svojim starim poslovnim naslovom, ki je „Mašera Spasičeva ulica 10, 1000 Ljubljana“;
- je prodajalec svoj poslovni naslov dne 2. 6. 2011 spremenil v „Litostrojska cesta 46A, 1000 Ljubljana“;
- da je kupec skladno z 11. členom Odloka o ustanovitvi Javnega zavoda Lekarna Ljubljana (Ur.l. št 18/2008) dolžan za posle z nepremičninami pridobiti soglasje ustanoviteljice Mestne občine Ljubljana

2. člen

Prodajalec proda in izroči, kupec pa kupi in prevzame v last in posest nepremičnine, navedene v prvi (1.), drugi (2.), tretji (3.) in četrti (4.) alineji prvega (1.) člena te pogodbe, za sporazumno dogovorjeno kupnino v višini 285.000,00 EUR (z besedo: dvestopetinosmedesettisoč 00/100 evrov), brez DDV-ja. Kupec v skladu s 76. a členom ZDDV-1, sam obračuna 22% DDV (obrnjena davčna obveznost).

Pogodbeni stranki sta soglasni, da kupnina za nepremičnino z ID znakom: 2636-3655-7 znaša 255.000 EUR (z besedo: dvestopetinsedesettisoč 00/100 EUR), za nepremičnino z ID znakom: 2636-7937-6 znaša 10.000 EUR (z besedo: desetisoč 00/100 EUR), za nepremičnino z ID znakom: 2636-7937-7 znaša 10.000 EUR (z besedo: desetisoč 00/100 EUR) in za nepremičnino z ID znakom: 2636-7937-8 znaša 10.000 EUR (z besedo: desetisoč 00/100 EUR).

Kupec se zaveže kupnino po tej pogodbi plačati na poslovni račun prodajalca št.: SI56 05100 8000014542 odprt pri Abanka Vipa d.d. in sicer najkasneje v roku 8 dni po pridobitvi soglasja ustanoviteljice Mestne občine Ljubljana .

Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina te pogodbe.

Za dogovorjeno kupnino bo prodajalec izstavil kupcu račun v skladu s 76. a členom ZDDV-1 ob upoštevanju obrnjene davčne-obveznosti. Ob sklenitvi pogodbe in pred opravljeno transakcijo, sta kupec in prodajalec dolžna predložiti pristojnemu davčnemu organu izjavo skladno z določili 45. člena ZDDV-1.

Kupec in prodajalec potrdilo, da sta izpolnila navedeno obveznost, priložita ob podpisu pogodbe (pred opravljeno transakcijo).

3. člen

Prodajalec izjavlja in jamči, da so nepremičnine, opredeljene v prvi (1.), drugi (2.), tretji (3.) in četrti (4.) alineji prvega (1.) člena te prodajne pogodbe, proste vseh bremen, kupec pa izjavlja, da so mu predmetne nepremičnine, njihove izmere, stanje in lega v naravi znane ter jih kupuje po sistemu videno - kupljeno.

4. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je pogodbeni predmet že v posesti kupca in sicer na podlagi Najemne pogodbe z dne 18.1.2000.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da kupec pridobi lastninsko pravico na pogodbenih predmetih z dnem plačila celotne kupnine.

5. člen

Prodajalec **SALUS promet s farmacevtskimi, medicinskimi in drugimi proizvodi, d.d., Ljubljana**, Litostrojska cesta 46A, 1000 Ljubljana (v zemljiški knjigi še: Mašera Spasičeva ulica 10, 1000 Ljubljana), matična številka: 5002796000, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se pri njemu lastnih nepremičninah do celote (1/1) in sicer z **ID znakom: 2636-3655-7** (posamezni del št. 7, v stavbi št. 3655, k.o. 2636 – Bežigrad, ID 5655796), **ID znakom: 2636-7937-6** (posamezni del št. 6, v stavbi št. 7937, k.o. 2636 - Bežigrad, ID 5401437), **ID znakom: 2636-7937-7** (posamezni del št. 7, v stavbi št. 7937, k.o. 2636 - Bežigrad, ID 5401438) ter z **ID znakom: 2636-7937-8** (posamezni del št. 8, v stavbi št. 7937, k.o. 2636 - Bežigrad, ID 5401439)

vknjiži lastninska pravica v korist:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA, Komenskega ulica 11, 1000 Ljubljana matična številka: 5053986000, **do celote (1/1)**.

6. člen

Pogodbeni stranki sta nadalje sporazumni, da notarsko overitev podpisa na pogodbi plača prodajalec, stroške zemljiškoknjižnega vpisa ter vse druge morebitne stroške pa nosi kupec.

7. člen

Prodajalec se zaveže overjen izvod prodajne pogodbe izročiti kupcu proti predložitvi potrdila o plačilu celotne kupnine.

8. člen

Pogodba se sklepa pod odložnim pogojem, da kupec pridobi soglasje ustanoviteljeve Mestne občine Ljubljana. V kolikor ta pogoj ne bo izpolnjen, ta pogodba preneha veljati.

V kolikor bi bila ali postala katera od določb te prodajne pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na preostala pogodbeno določila. Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližja namenu in cilju te pogodbe in volji pogodbenih strank.

9. člen

Pogodbeni stranki se zavezujeta o vseh spremenjenih ali novih okoliščinah, ki so pomembne za izpolnitev te prodajne pogodbe, nemudoma obvestiti druga drugo. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno s povratnico po pošti.

10. člen

V primeru, da se ugotovi, da je pri podpisu pogodbe, kdo v imenu ali na račun druge stranke dogovora, predstavniku nasprotne stranke obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je pogodbeni stranki povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku pogodbene stranke, drugi stranki dogovora ali njenemu predstavniku, zastopniku, je ta pogodba nična.

11. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta morebitne spore iz te pogodbe reševali sporazumno, v nasprotnem primeru pa je za reševanje sporov pristojno sodišče po sedežu prodajalca.

12. člen

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in stopi v veljavo s pridobitvijo soglasja sveta zavoda Lekarne Ljubljana.

Ta pogodba je napisana v štirih (4) izvodih, pri čemer vsaka pogodbena stranka prejme po en (1) izvod, dva (2) pa sta namenjena za davčni in zemljiškoknjižni postopek.

V Ljubljani, dne 19.09.2013


Prodajalec:

SALUS, Ljubljana, d.d.
predsednik uprave Miha Lavrič

 **SALUS**
LJUBLJANA, d.d.
13.

Kupec:

JAVNI ZAVOD LEKARNA LJUBLJANA
direktor Marjan Sedej

 LEKARNA LJUBLJANA