

I Z R A Č U N

etažnih deležev v objektu II. na Dolenjski c.
št. 83 v Ljubljani

Ljubljana, 8. junija 1991

IZRAČUN ETAŽNIH DELEŽEV NA PODLAGI VREDNOSTI

1.00 SPLOŠNI PODATKI

1.10 PREDMET CENITVE

Tovarniški prostori objekta II. in pripadajočega funkcionalnega zemljišča na Dolenjski c. 83 v Ljubljani.

1.20 ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI

Objekt stoji na parc. št. 2353/13 k.o. Rudnik. Funkcionalno zemljišče je del parc. št. 2353/4 in parkirni prostor. Obseg služnosti je določen s kupoprodajno pogodbo.

1.30 NAROČNIK CENITVE IN NAMEN

Akademija za likovno umetnost, Oddelek za oblikovanje, Ljubljana, Erjavčeva 22 zaradi vknjižbe lastnine.

1.40 CENILEC

Arhar Božo, gradb.inž., stalni sodni izvedenec za gradbeno stroko in cenitve
61260 Ljubljana-Polje, Kašeljaska c. 150

1.50 OGLED NA OBJEKTU - 28. maja 1991

1.60 DATUM CENILNE VREDNOSTI - 31. maja 1991

1.70 UPORABLJENI PREDPISI IN DRUGI PRIPOMOČKI:

- Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Ur. l. SRS št. 8/87)
- Poprečne gradbene cene stanovanj in poprečni stroški komunalnega urejanja zemljišč na območju ljubljanskih občin
- Indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev - Gospodarska zbornica Slovenije, Sekcija za gradbeništvo in IGM
- Jugoslovanski standard z obvezno uporabo. Površina in prostornina zgradb - pogoji izračunavanja. JUS U.C.2.100-I-1966
- Ogled nepremičnine, izmere in podatki naročnika
- Ostali pripomočki sekcije sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke pri Temeljnem sodišču v Ljubljani.
- Zakon o pravicah na delih stavb (Ur.l. SRS št. 19/76)

2.00 TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI

2.10 LOKACIJA

Objekt stoji v tovarniškem ograjenem kompleksu z upravniimi, proizvodnimi in pomožnimi objekti. Lociran je med Dolenjsko cesto in Golovcem v območju med Rakovnikom in Rudnikom. Kompleks je v naklonu okoli 12 %, objekti pa se konstruktivno prilagajajo terenu.

Območje je pozidano s stanovanjskimi in poslovnimi objekti višine do dveh nadstropij. Postajališče mestnega

avtobusnega prometa poteka po Dolenjski cesti, oddaljenost do središča mesta je 3.0 km.

Lokacija spada v II. območje po razporeditvi stavbnih zemljišč.

2.20 KOMUNALNA OPREMLJENOST ZEMLJIŠČA

Lokacija omogoča priključitev objektov na električno, vodovodno in kanalizacijsko mestno omrežje.

Dovozna cesta je asfaltirana, pločniki za pešce so urejeni, površine so razsvetljene in odvodnjavane. Parkiranje je mogoče samo na lastnem zemljišču, ker ni javnih parkirnih prostorov.

Gostota poselitve območja je 100 - 200 prebivalcev/ha.

2.30 PODATKI O OBJEKTU

Stene v pritličju so betonske deb. 45 - 55 cm. V etažah so stene zidane s polno opeko deb. 30 - 45 cm. V prvem nadstropju je del severnega trakta stavbe vkopan in ima betonsko oporno steno deb. 80 cm.

Stropna konstrukcija južnega trakta je v pritličju betonska plošča in monta. V I. in II. nadstropju je leseni tramovni strop obit z deskami in ometan. Stropna konstrukcija severnega trakta je v pritličju opečni obok med jeklenimi nosilci in betonska plošča med bet. nosilci, strop v I. in II. nadstropju pa je v betonski izvedbi z betonskimi nosilci.

Strop v III. nadstropju v obeh traktih je leseni tramovni, ki je na sredini obešen na strešno konstrukcijo.

Stopnišče je dvorambno betonske izvedbe v južnem delu zgradbe. Severni del objekta je v I. in II. nadstropju dostop-

pen iz dvginjenega terena, dočim je III. nadstr. dostopno samo po stopnišču.

Okna so v večjem delu nova s termopansko zasteklitvijo. Ostala okna so pretežno s prečkami in dvojno fiksno zasteklitvijo.

Vrata so različnih velikosti, v leseni in kovinski izvedbi.

Stene in stropovi so ometani in slikani.

Tla so betonska, liti asfalt, ladijski pod, parket in keramika. Na podstrešju je tlak iz opečnih plošč.

Fasada je ometana v teranova izvedbi.

Električna instalacija je podometna.

Vodovod je v sanitarnih prostorih, priprava tople vode je lokalna.

Ogrevanje prostorov je z radiatorji iz skupne kotlarne na premog.

2.31 Skupni deli stavbe

Zgradba bo v uporabi različnih lastnikov. Zaradi tega je določiti skupne dele stavbe v smislu 4. čl. Zakona o pravicah na delih stavb. Pri tem objektu so to:

- temelji
- nosilne stene
- stopnišče in prostor pod stopnicami v I. n.
- transformatorska postaja
- kotlarna (dostop, kotlarna, skladišče, goriva in dimnik)
- instalacije, na katere sta priključena dva ali več lastnikov
- fasada
- streha in podstrešje
- zunanji priključki za elektriko, vodo in kanalizacijo.

2.32 Izračun etažnih deležev

Objekt bo delno spreminjal svojo namembnost. V vsakem primeru bodo prostori v končnem stanju drugače opremljeni. Smisel etažnega deleža je pridobiti razmerja za upravljanje in vzdrževanje skupnih delov stavbe. Zaradi tega je nujen izračun na končno stanje objekta oz. prostorov. Vrednost posameznih delov stavbe računam tako na osnovah:

- vrednosti zemljišča (za vse enako)
- vrednosti komunalne opreme zemljišča (za vse enako)
- uporabne vrednosti prostorov, ki znaša za pritličje (čist. naprava in garaže) 0.75
- uporabna vrednost severnega trakta - 5 %, $f_a = 0.95$
- vpliva nadstropja, ki znaša za II. in III. nadstropje 0.97.

Poprečno gradbeno vrednost upoštevam enotno in sicer za:

- konstrukcijo: PO-6 d/5 f/3, $f_a = 1.30$
- vpliv protipotresne gradnje - 6 %, $f_a = 0.94$
- vpliv rentabilnosti + 15 %, $f_a = 1.15$
- kategorizacija za garažo 0.50.

Amortizacija za nosilni del objekta v višini 60 % vrednosti:

starost objekta $n = 46$ let

doba trajanja $N = 100$ let

$n/N = 46/100 = 0.46$, $P = 25.16$ %

60 % od 25.16 % = 15.10 %,

današnja vrednost 84.90 %, $f_a = 0.849$.

Poprečna gradbena cena val. 1.1.1991 je 10.800,00 din/m²

Podražitveni indeks od 1.1. do 31.5.1991 znaša 146,63,

$f_a = 1,4663$.

2.33 Služnost parc. št. 2353/4

Lastniki objekta II. imajo služnostno pravico prostega dohodka in dovoza po parceli št. 2353/4.

Enako pripada kupcem pravica služnosti za parkiranje na zemljišču, ki je na nasprotni strani Dolenjske ceste.

Akademija za likovno umetnost si je s kupoprodajno pogodbo z dne 13.12.1990 (čl. 4) pridobila tudi izključno pravico uporabe dovozne rampe v II. in III. etažo ter površino pod lesenimi objekti IX. in X. na vzhodnem robu parcele.

Vrednost služnosti računam v obsegu uporabne (računske) površine prostorov. V smislu pogodbe med Utensilio in ALU pa je del te parcele tudi v izključni lasti ALU. Ta obsega dostopno rampo in teraso v višini III. nadstropja. Velikost tega zemljišča znaša $33,0 \times 3,5 + 25,0 \times 6,0 = 265,5 \text{ m}^2$.

Z ozirom na celoto predstavlja

$$265,5 \text{ m}^2 : 3712 \text{ m}^2 = 0,0715 \text{ ali } \underline{\underline{7,15/100}}$$

3.00 IZMERE

Izmere so povzete po gradbenem načrtu.

3.10 PRITLIČJE

3.11 UTENSILIA

Ekspedit	$11,05 \times 7,04$	=	77.79 m ²
čist.napr.	$18,03 \times 7,04$	=	<u>126.93 m²</u>
			<u>204.72 m²</u>

GARAŽE (od zahoda proti vzhodu)

3.12	6.64 x 3.15 =	<u>20.92 m2</u>
3.13	6.64 x 3.15 =	<u>20.92 m2</u>
3.14	6.64 x 3.62 =	<u>24.04 m2</u>
3.15	6.64 x 3.88 =	<u>25.76 m2</u>

3.20 I. NADSTROPJE

3.21 ALU

6.55 x 3.02 - 1.50 x 2.40 =	16.18 m2
6.67 x 3.80 =	25.35 m2
6.67 x 10.55 =	<u>70.37 m2</u>
	<u>111.90 m2</u>

3.22 ILIČ

3.21 x 2.04 =	6.55 m2
3.21 x 4.30 =	13.80 m2
7.03 x 3.90 =	27.42 m2
2.00 x 2.00 =	<u>4.00 m2</u>
	<u>51.77 m2</u>

3.23 UTENSILIA

5.00 x 4.10 - 2.00 x 2.00 =	16.50 m2
7.30 x 7.03 =	53.29 m2
25.79 x 10.45 =	269.51 m2
19.91 x 10.45 =	<u>217.02 m2</u>
	<u>556,32 m2</u>

3.30 II. NADSTROPJE

3.31 ALU

6.35 x 3.02 - 1.50 x 2.40 =	15.58 m2
14.68 x 6.67 =	97.92 m2
4.29 x 2.99 =	12.83 m2

$$\begin{array}{rcl} 4.29 \times 1.20 & = & 5.15 \text{ m}^2 \\ 4.72 \times 2.71 & = & 12.79 \text{ m}^2 \\ (4.60 + 2.40) \times 0.5 \times 6.05 & = & 21.18 \text{ m}^2 \\ & & \underline{165.45 \text{ m}^2} \end{array}$$

3.32 MELIK

$$\begin{array}{rcl} 7.30 \times 1.21 & = & 8.83 \text{ m}^2 \\ 3.39 \times (7.30 - 0.12) & = & 24.34 \text{ m}^2 \\ (7.20 - 0.15) \times (11.19 - 0.30) & = & 76.77 \text{ m}^2 \\ & & \underline{109.94 \text{ m}^2} \end{array}$$

3.33 UTENSILIA

$$\begin{array}{rcl} 1.90 \times 1.20 \times 2 + 3.37 \times 2.20 & = & 11.97 \text{ m}^2 \\ 25.92 \times 10.90 & = & 282.53 \text{ m}^2 \\ 24.27 \times 10.90 & = & 264.54 \text{ m}^2 \\ & & \underline{559.04 \text{ m}^2} \end{array}$$

3.40 III. NADSTROPJE

3.41 ALU

$$\begin{array}{rcl} 14.70 \times 6.68 & = & 98.20 \text{ m}^2 \\ 6.48 \times 1.20 & = & 7.78 \text{ m}^2 \\ 3.37 \times 6.48 & = & 21.84 \text{ m}^2 \\ 7.22 \times 11.27 & = & 81.37 \text{ m}^2 \\ 4.20 \times 3.37 & = & 14.15 \text{ m}^2 \\ & & \underline{223.34 \text{ m}^2} \end{array}$$

Severni trakt

$$\begin{array}{rcl} 25.24 \times 10.90 & = & 275.12 \text{ m}^2 \\ 25.86 \times 10.90 & = & 281.87 \text{ m}^2 \\ & & \underline{556.99 \text{ m}^2} \end{array}$$

4.00 CENITVENE OSNOVE

val. 31. 5. 1991 (indeks 146,63)

4.10 Stavbno zemljišče

7.50 % od GC za korist,
pripravo in lokacijo

$10.800,00 \times 7,50/100 \times 1,4663 = 1.187,70 \text{ din/m}^2$

4.20 Komunalno urejanje zemljišča

Opremljenost z objekti indivi-
dualne komunalne rabe: III. kat.,

2. skupina, faktor 1.00

$700,00 \text{ din/m}^2 \times 1,4663 = 1.026,41 \text{ din/m}^2$

Opremljenost z objekti kolek-
tivne komunalne rabe: III. kat.,

2. skupina, fa = 1.00

$820,00 \text{ din/m}^2 \times 1,4663 = 1.202,37 \text{ din/m}^2$

Skupaj zemljišče in oprema

3.416,48 din/m²

4.30 Gradbena vrednost

Poprečna cena končnega objekta

$1.30 \times 0.94 \times 1.15 \times 0.849 \times$

$\times 10.800,00 \times 1.4663 = 18.893,97 \text{ din/m}^2$

Vrednosti prostorov po etažah:

Vrednost garažnega prostora

gradbena vrednost

$0.50 \times 0.94 \times 0.849 \times 10.800,00 \times$

$\times 1.4663 = 6.319,06 \text{ din/m}^2$

zemljišče		<u>3.416,48 din/m²</u>
	skupaj	9.735,54 din/m ²
poprečna vrednost		
gradbena cena		18.893,97 din/m ²
zemljišče		<u>3.416,48 din/m²</u>
	skupaj	22.310,45 din/m ²
pritličje		
18.893,97 x 0.75 =		14.170,48 din/m ²
zemljišče		<u>3.416,48 din/m²</u>
	skupaj	17.586,96 din/m ²
južni trakt II. in III. n.		
18.893,97 x 0.97 =		18.327,15 din/m ²
zemljišče		<u>3.416,48 din/m²</u>
	skupaj	21.743,64 din/m ²
severni trakt I. n.		
18.893,97 x 0.95 =		17.949,27 din/m ²
zemljišče		<u>3.416,48 din/m²</u>
	skupaj	21.365,75 din/m ²
severni trakt II. in III. n.		
18.893,97 x 0.95 x 0.97 =		17.410,79 din/m ²
zemljišče		<u>3.416,48 din/m²</u>
	skupaj	20.827,27 din/m ²

5.00 VREDNOSTI POSAMEZNIH DELOV ZGRADBE

PRITLIČJE

5.11 UTENSILIA

204.72 m² x 17.586,96 = 3,653.163,30 din = 6.74 %

GARAŽE

5.12 20.92 m² x 9.735,54 = 203.667,49 din = 0.38 %

5.13 20.92 m² x 9.735,54 = 203.667,49 din = 0.38 %

5.14 24.04 m² x 9.735,54 = 234.042,38 din = 0.43 %

5.15 25.76 m² x 9.735,54 = 250.787,51 din = 0.46 %

I. NADSTROPJE

5.21 ALU

111,90 m² x 22.310,45 = 2,496.539,30 din = 4.61 %

5.22 ILIČ

51.77 m² x 22.310,45 = 1,155.011,90 din = 2.13 %

5.23 UTENSILIA

556,32 m² x 21.365,75 = 11,886.194,00 din = 21.94 %

II. NADSTROPJE

5.31 ALU

165,45 m² x 21.743,63 = 3,597.483,50 din = 6.64 %

5.32 MELIK

109,94 m² x 21.743,63 = 2,390.494,60 din = 4.41 %

5.33 UTENSILIA

559.04 m² x 20.827,27 = 11,643.277,00 din = 21.49 %

III. NADSTROPJE

5.41 ALU

223,34 m² x 21.743,63 = 4,856.222,30 din = 8.97 %

556,99 m² x 20.827,27 = 11,600.581,00 din = 21.42 %

Skupaj vrednost objekta

54,171.131,77 din = 100,00 %

R E K A P I T U L A C I J A

Deleži na objektu II po lastnikih znašajo:

UTENSILIA

5.11	ekspedit in čistilna naprava	6.74 %
5.12	garaža A	0.38 %
5.13	garaža B	0.38 %
5.14	garaža C	0.43 %
5.15	garaža D	0.46 %
5.23	I. nadstropje	21.94 %
5.33	II. nadstropje	21.49 %
	skupaj	<u>51.82 %</u>

ALU

5.21	I. nadstropje	4.61 %
5.31	II. nadstropje	6.64 %
5.41	III. nadstropje	8.97 %
	III. nadstropje	<u>21.42 %</u>
	skupaj	<u>41.64 %</u>

5.22	ILIČ I. nadstr.	<u>2.13 %</u>
5.32	MELIK II. nadstr.	<u>4.41 %</u>

6.00 DELITEV MED ALU IN MESTOM LJUBLJANA

V kupoprodajni pogodbi z dne 13. 12. 1990 med Utensilio kot prodajalcem in kupcema ALU in ML v 3. členu navedeno razmerje plačila kupnine. Za knjiženje etažnega deleža sta navedena deleža 3,5 : 2,5 samo izhodiščna zato, ker je obstoječe prostore potrebno adaptirati, vlaganja pa bo izvedel samo eden od sofinancerjev.

Razmerje za knjižno vrednost dobim iz elementov:
kupnina po pogodbi 6,000.000,00 din val. 13.12.1990

ponudba za adaptacijo GP Grosuplje v vrednosti
5,366.303,40 din po val. 12.4.1991.

Izračun deležev:

revalorizacijski faktor od 13.12.1990 do 12.4.1991
znaša 125,02.

Vlaganja ALU znašajo

kupnina

6,000.000,00 x 3,5/6 x 1,2502 = 4,375.700,00 din

investicija 5,366.303,40 din

skupaj 9,742.003,40 din

kar znese 75,71/100.

Vlaganja Mesta Ljubljane znašajo

kupnina

6,000.000,00 x 2,5/6 x 1,2502 = 3,125.500,00 din

kar znese 24,29/100.

6.10 V skupnem deležu na zgradbi to znese

ALU 41.64 % x 75,71/100 = 31,53/100

ML 41.64 % x 24,29/100 = 10,11/100

skupaj 41,64/100

6.20 Računska površina tega deleža znaša

3.21 I. nadstropje 111,90 m²

3.31 II. nadstropje 165,45 m²

3.41 III. nadstropje 223,34 m²

III. nadstropje 556,99 m²

skupaj 1057,68 m²

ALU	1057,68 m ² x 75,71/100	=	800,77 m ²
ML	1057,68 m ² x 24,29/100	=	<u>256,91 m²</u>
	skupaj		<u>1057,68 m²</u>

7.00 ZAKLJUČEK

7.10 Lastniški deleži na objektu II znašajo

Utensilia	51,82/100
Akademija za likovno umetnost (tč. 6.10)	31,53/100
Mesto Ljubljana (tč. 6.10)	10,11/100
Ilič	2,13/100
Melik	<u>4,41/100</u>
skupaj	100,00/100

7.20 Lastniški delež na parc.št. 2353/4

Lastniški delež Akademije za likovno umetnost pod lesenimi objekti IX in X, po obrazložitvi v tč. 2.33 tega poročila znaša 7,15 %

7.30 Služnost na parc. št. 2353/4 in parkirnem prostoru ob Dolenjski cesti

Vknjiži se pravica služnosti pravice prostega dohoda in dovoza vsem solastnikom iz tč. 7.1 tega poročila.

Ljubljana, 8.6.1991

ARNAR BOŽO, gradb. inž. Božo Arnar
stalni sodni izvedenec za
gradbeno stroko in cenitve
61260 LJ. - POLJE, Kašeljška c. 150
Tel.: 486-918



DOPOLNITEV IZRAČUNA

etažnih deležev v objektu II.
na Dolenjski c. št. 83 v Ljubljani

Ljubljana, 7.septembra 1991

DOPOLNITEV IZRAČUNA ETAŽNIH DELEŽEV

NA PODLAGI VREDNOSTI

1.00 SPLOŠNI PODATKI

1.10 PREDHODNI ELABORAT

Za izračun etažnih deležev sem že izdelal izračun z dne 8. junija 1991, ki je sestavni del te dopolnitve.

1.20 OBSEG DOPOLNITVE

Dopolnitev se nanaša na primer izkoriščenja podstrešja za poslovno dejavnost. S tem se spremenijo razmerja v celotni zgradbi.

1.30 UPORABLJENI DODATNI PREDPISI

Za izračun niso uporabljeni nobeni dodatni predpisi. Upoštevati je potrebno le pravne uzance, da morajo za posege v vsakem delu hiše ali spremembe namembnosti podati soglasje vsi solastniki.

2.00 NAČIN IZRAČUNA

Etažni deleži so računani na vrednost posameznih prostorov. Smiselno dosedanjemu izračunu za podstrešje upoštevam predpostavljeno končno stanje, ki ga ocenjujem s faktorjem 0.60 od uporabne vrednosti zadnje etaže. Računske vrednosti so povezane po cenah na dan 31. maja 1991 iz osnovnega elaborata.

3.00 VREDNOST PODSTREŠNIH PROSTOROV

Površine podstrešja povzemam po površinah in cenah III. nadstropja z upoštevanjem faktorja za konstrukcijo. Tako dobim:

223.34 m ² x 21.743,63 x 0.60	=	2,913.733,30 din
556.99 m ² x 20.827,27 x 0.60	=	6,960.348,60 din
skupaj		<u>9,874.081,90 din</u>

Kot lastnika tega deleža upoštevam Utensilio.

4.00 SLUŽNOST PARC.ŠT. 2353/4 - DOPOLNITEV

Služnost na tem zemljišču je obdelana v tč. 2.33 osnovnega elaborata. Pri tem nisem upošteval dovozne rampe do lesenih objektov, kar dopolnjujem s tem izračunom.

Velikost celotne parcele		<u>3.712 m²</u>
leseni objekt	33.0 x 3.5 =	115.50 m ²
leseni objekt	25.0 x 6.0 =	150.00 m ²
rampa	24.0 x 3.90 =	<u>93.60 m²</u>
skupaj		<u>359.10 m²</u>

Poleg souporabe navedenega zemljišča ima ALU še izključni delež na tej parceli v višini

$$359.10 \text{ m}^2 : 3712 \text{ m}^2 = 0.0967 \text{ ali } \underline{9,67/100}$$

kar bo potrebno upoštevati v dokumentih o medsebojnih odnosih.

5.00 IZRAČUN DELEŽEV PO ETAŽAH

- Označbe so identične z označbami v osnovnem elaboratu.
- Vrednosti so zaokrožene na cele dinarje.

Naziv		Din	Delež
PRITLIČJE			
5.10	Utensilia	3,653.163.-	5,70 %
5.12	Garaža	203.667.-	0.32 %
5.13	Garaža	203.667.-	0.32 %
5.14	Garaža	234.042.-	0.37 %
5.15	Garaža	250.788.-	0.39 %
I. NADSTROPJE			
5.21	ALU	2,496.539.-	3.90 %
5.22	Ilič	1,155.012.-	1.80 %
5.23	Utensilia	11,886.194.-	18.56 %
II. NADSTROPJE			
5.31	ALU	3,597.484.-	5.62 %
5.32	Melik	2,390.495.-	3.73 %
5.33	Utensilia	11,643.277.-	18.18 %
III. NADSTROPJE			
5.41	ALU	4,856.222.-	7.58 %
	ALU	11,600.581.-	18.11 %
PODSTREŠJE			
5.50	Utensilia	9,874.082.-	15.42 %
SKUPAJ		64,045.213.-	100.00 %

R E K A P I T U L A C I J A

Deleži na objektu II po lastnikih znašajo:

UTENSILIA

5.11	Ekspedit in čistilna naprava	5.70 %
5.12	Garaža A	0.32 %
5.13	Garaža B	0.32 %
5.14	Garaža C	0.37 %
5.14	Garaža D	0.39 %
5.23	I. nadstr.	18.56 %
5.33	II. nadstr.	18.18 %
5.50	Podstrešje	15.42 %
	skupaj	<u>59.26 %</u>

ALU

5.21	I. nadstropje	3.90 %
5.31	II. nadstropje	5.62 %
5.41	III. nadstropje	7.58 %
	III. nadstropje	18.11 %
	skupaj	<u>35.21 %</u>
5.22	Ilič I. nadstr.	<u>1.80 %</u>
5.32	Melik II. nadstr.	<u>3.73 %</u>

6.00 DELITEV MED ALU IN MESTOM LJUBLJANA

Izračunano razmerje med ALU in ML ostane nespremenjeno
75,71 : 24,29, kar predstavlja v deležu na objektu:

ALU 75,71 % od 35,21 % = 26,66/100

ML 24,29 % od 35,21 % = 8,55/100

Deleži izraženi v uporabnih površinah so:

ALU	800,77 m ²
ML	256,91 m ²

7.00 ZAKLJUČEK

7.10 V primeru izrabe podstrešja znašajo deleži v zgradbi

Utensilia	59,26/100
ALU	26,66/100
Mesto Ljubljana	8,55/100
Ilič	1,80/100
Melik	3,73/100

7.20 Osnovni elaborat z dne 8. junija 1991 je sestavni del tega izračuna.

ARNAR DOŽI, gradb. inž.
stalni sodni izvedenec za
gradbeno stroko in cenvite
61260 LJ. - POLJE, Katedralna c. 150
Tel.: 486-918

Božo Arhar

UTENSILIJA, Tovarna tekstilnih potrebščin,

Poklopčarjeva 25, Ljubljana,

ki jo zastopa Vasja Kovič, pomočnik generalnega direktorja,

kot prodajalec

in

AKADEMIJA ZA LIKOVNO UMETNOST

Erjavčeva 22, Ljubljana,

ki jo zastopa dekan dr. Tomaž Broje, red. prof.

ter

MESTO LJUBLJANA

Mestni trg 1, Ljubljana,

ki ga zastopa predsednik IS SM Ljubljana Marjan Vidmar

sklenejo

A N E K S

k kupoprodajni pogodbi z dne 13. 12. 1990

1. člen

Pogodbene stranke so dne 13. 12. 1990 sklenile kupoprodajno pogodbo, s katero sta kupca kupila poslovne prostore v stavbi na parceli št. 2353/13 k. o. Rudnik ter objekte in del zemljišča parc. št. 2353/4 k. o. Rudnik, vse opisano v vl. št. 1188.

Pogodbene stranke s tem aneksom natančneje določajo predmet pogodbe ter idealne deleže kupljenih neopremičnin z namenom, da se kupca vknjižita v zemljiško knjigo.

2. člen

Pogodbene stranke ugotavljajo, da je v skladu s 11. členom kupoprodajne pogodbe stalni sodni izvedenec za gradbeno stroko in cenvitve Božo Arhar, grad. ing. v

svojem izvedeniškem poročilu z dne 8. 6. 1991 in 7. 9. 1991, izračunal idealne deleže kupljenih nepremičnin. Izvedeniško poročilo je priloga aneksa.

3. člen

Iz izvedeniškega poročila je razvidno, da so pri vrednosti idealnih deležev upoštevana tudi vlaganja ALU v adaptacijo kupljenih prostorov. Zato se poleg razmerja pri plačilu kupnine, kar je določeno v 3. členu kupoprodajne pogodbe, za vključbo idealnih deležev upoštevajo tudi vlaganja ALU. Upošteva je navedeno je razmerje med kupcema glede poslovnih prostorov naslednje:

ALU	75,71 %
Mesto Ljubljana	24,29 %

4. člen

Idealni deleži kupljenih nepremičnin znašajo:

- I. Pri pisarniških in proizvodnih prostorih v I., II. in III. etaži objekta na parc. št. 2353/13 - stavbišče s poslovno stavbo 845 m², vpisano v vl. št. 1188 k. o. Rudnik, vključno z dvema podestoma, ki vodita iz III. etaže do lesenih lop na parc. št. 2353/4.

ALU	26,66/100
Mesto Ljubljana	8,55/100

Prodajalec dovoljuje, da se ALU vključi kot solastnik oz. imetnik pravice uporabe nepremičnine vl. št. 1188 k. o. Rudnik, parc. št. 2353/13 - stavbišče s poslovno stavbo 845 m², do višine idealnega deleža 26,66/100, Mesto Ljubljana pa do višine idealnega deleža 8,55/100.

- II. Pri zemljišču pod dvema lesenima objektoma in dovozni rampi v II. in III. etažo, kar vse je del nepremičnine parc. št. 2353/4 - dvorišče 3712 m², vpisane v vl. št. 1188 k. o. Rudnik

ALU	9,67/100
-----	----------

Prodajalec dovoljuje, da se ALU vknjiži kot solastnik oz. imetnik pravice uporabe nepremičnine vl. št. 1188 k. o. Rudnik, parc. št. 2353/II - dvorišče 3712 m², do višine idealnega deleža 9,67/100.

4. člen

Prodajalec dovoljuje, da se pri nepremičnini vl. št. 1775 k. o. Karlovško predmestje vknjiži služnost parkiranja v korist ALU in Mesta Ljubljane.

5. člen

Pogodbene stranke se strinjajo, da se podstrešje objekta na parc. št. 2352/13 ne šteje za skupni del stavbe in ni predmet kupoprodajne pogodbe. Prodajalec zagotavlja, da ob morebitni prodaji podstrešnih prostorov novi lastnik ne bo motil dejavnosti ALU.

6. člen

Vsaka pogodbeni stranka je upravičena predlagati zemljiškoknjižne vpise na svoje stroške. Prodajalec se obvezuje, da bo overil svoj podpis na aneksu.

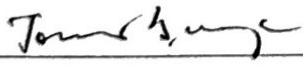
7. člen

Aneks je napisan v devetih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka tri izvode.

Ljubljana 4. 10. 1991

KUPCA:

Akademija za likovno umetnost

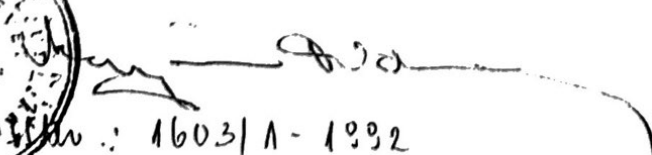

dr. Tomaž Brejc, red. prof.

PRODAJALEC:

Utensilija


Vasil Kovič
Ljubljana, Ljubljankarjeva 35

Mesto Ljubljana


Marjan Vidmar


Št. : 1603/A - 1992
Datum : 15. 10. 1992

11
11
JAVNO PRAVNO
LJUBLJANA
Ley: 11-17-11
Datum: 1. 25. 6. 1991

Javno pravno, Ljubljana, obdobje, da se
b' l. omatitok studija predložena dne 15. 11. 1991.

11
11
Ljubljana
JAVNO PRAVNO
LJUBLJANA
Datum: 1. 25. 6. 1991

STROŠKI ADAPTACIJSKIH DEL

v III. nadstropju objekta II. na Dolenjski c. št. 83 v
Ljubljani

Prostori Akademije za likovno umetnost v industrijskem kompleksu "Utensilije" so v II. in III. nadstropju objekta II. na Dolenjski c. 83 v Ljubljani. V severnem traktu v III. nadstropju je poleg prenovitvenih del potrebno izvesti še sanacijsko rekonstrukcijo stropa ter protipotresne povezave objekta.

1.00 Stroške za izvedbo povzeman po dokumentih in navedenih izračunih.

1.10 Obseg obnove

Površina 557 m² po tč. 3.41 izračuna etažnih deležev z dne 8.6.1991.

1.20 Stroški statične sanacije

Elaborat GF Grosuplje z dne 31.7.1991 za etažo (brez temeljev) severnega trakta v višini 2,435.344.- din po val. 31.7.1991.

1.30 Stroški obnovitvenih del

Gradbena pogodba z dne 7.5.1991 v višini 5,366.303.- din po val. 12.4.1991 za 1.057 m².

1.40 REVALORIZIRANE VREDNOSTI

Vrednosti so računane na dan 30.9.1991.

Reval. faktorji

od 12.4. so 30.9.1991 znaša 1,7194

od 31.7. do 30.9.1991 znaša 1,2265

Statična sanacija

2,435.344 x 1,2265 = 2,986.949,00 din

Obnovitvena dela

5,366.303 : (1057 x 557 m²) x

x 1,7194 = 4,862.194,00 din

SKUPAJ INVESTICIJSKA SREDSTVA 7,849.163,00 din

Poprečna vrednost 14.092,00 din/m².

2.00 Drugi podatki

2.10 Lastništvo prostorov (končna delitev)

ALU 75,71/100

Mesto Ljubljana 24,29/100

na podlagi kupoprodajne pogodbe z dne 13.12.1990.

2.20 Parcelne številke

stavbišče št. 2353/13 k.o. Rudnik

dvorišče št. 2353/4 k.o. Rudnik

2.30 Zemljiškoknjižni vpis

z.k. vl. št. 1188 k.o. Rudnik

Etažni deleži še niso vpisani.

2.40 Pripadajoče zemljišče

parc.št. 2353/13

845 m² : 2631m² x 557 = 179 m²

parc.št. 2353/4

3712 - 359 = 3353

3353 : 2631 x 557 = 710 m²

leseni objekti 359 m²

Skupaj

1.248 m²

2.50 Vrednost nakupa

6,000.000.- din za 1.057 m² val. 1.1.1991

Pripadajoča vrednost

6,000.000.- : 1.057 x 557 = 3,161.779,00 din

Revalorizirana vrednost val. 30.9.1991

3,161.779.- x 2,1037 = 6,651.434,00 din

Ljubljana, 17. oktobra 1991.

Božo Arhar

