

ELO-PROJEKTI d.o.o., Na Selah 18, 1431 Dol pri Hrastniku  
tel: 03-56-49-200, GSM: 041-719-169, mail: elodoo@siol.net

**Ocena tržne vrednosti najemnine**  
**boksarske telovadnice s spremljajočimi prostori v delu objekta na lokaciji**  
**Celovška cesta 25, Ljubljana**



Izdelal:

Srečko Koritnik, u.d.i.g.  
Cenilec za nepremičnine

Dol, 5. 4. 2023

# KAZALO

<b>poglavje</b>	<b>naslov</b>	<b>stran</b>
	<b>POVZETEK</b>	<b>3</b>
	<b>IZJAVA</b>	<b>5</b>
	<b>UVOD</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>OPIS NEPREMIČNINE</b>	<b>7</b>
1.1	Lokacija	7
1.2	Splošen opis	9
1.3	Površine	10
1.4	Zemljiškoknjižni podatki	11
<b>2</b>	<b>OCENA TRŽNE VREDNOSTI NAJEMNIN</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>15</b>
	<b>PRILOGE</b>	<b>16</b>

# POVZETEK

<b>Naročnik cenitve:</b>	JAVNI ZAVOD ŠPORT LJUBLJANA, CELOVŠKA CESTA 25, 1000 LJUBLJANA
<b>Zemljiškoknjžni lastnik nepremičnin:</b>	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 001, 1000 Ljubljana
<b>Izvajalec cenitve:</b>	ELO-PROJEKTI d.o.o., Na Selah 18, 1431 Dol pri Hrastniku
<b>Identifikacija in status cenilca, izjava cenilca o omejitvi uporabe kvalifikacije:</b>	<b>Srečko Koritnik</b> , u.d.i.grad., Na Selah 18, 1431 Dol pri Hrastniku, cenilec za nepremičnine. Licenca SICGRAS št. GR 031 z dne 23. 4. 2015
<b>Namen ocene vrednosti:</b>	ugotovitev tržne vrednosti najemnine
<b>Izjava cenilca, da je cenitev v skladu z MSOV:</b>	Izjavljam, da je cenitev izdelana v skladu z MSOV.
<b>Datum veljavnosti ocene vrednosti najemnin:</b>	31. 3. 2023
<b>Datum ogleda nepremičnine:</b>	31. 3. 2023

Predmet ocene vrednosti tržne najemnine:

ime	naslov	park oz. enota	k.o.	parc.št.	št. stavbe	površina (m2)
boksarska telovadnica	Celovška cesta 25, Ljubljana	objekt BAZEN TIVOLI	1740 Spodnja Šiška	1397/2	1762	233

Na osnovi vašega naročila sem izdelal oceno **tržne vrednosti najemnin** predmetne nepremičnine na dan 31. 3. 2023. Standard vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV opredeljena kot »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.« Ocena vrednosti je izdelana v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV.

Na osnovi dejstev, podatkov, informacij, analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša ocena **tržne vrednosti najemnin** predmetne nepremičnine na dan **31. 3. 2023**:

**1.000,00 €/mesec**

Ocenjena vrednost je podana v neto znesku.

Poročilo je bilo izdelano za podan namen in predstavlja poslovno tajnost, zato je zaupne narave. Objava dela ali celotnega poročila, sklicevanje na poročilo, sklicevanje na podatke iz poročila ali sklicevanje na avtorja tega poročila brez njegove pisne privolitve ni dovoljeno.

V kolikor imate glede poročila o oceni vrednosti, njegove vsebine ali zaključkov, kakršnokoli vprašanje, vas prosim, da me o tem obvestite. Glede vseh nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na poročilo, ki je pred vami.

OPOMBA: Nekatera mnenja temeljijo na izkušnjah avtorja ter niso nujno identična z izkušnjami drugih avtorjev in ocenjevalcev.

S spoštovanjem,

Srečko Koritnik  
Cenilec za nepremičnine

Dol, 5. 4. 2023

## I Z J A V A

Po mojem najboljšem poznavanju in prepričanju v zvezi s cenitvijo predmetne nepremičnine izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti,
- so informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo z omejitvenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede fizičnih in pravnih oseb, ki se jih ocena tiče,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila,
- moja analiza, mnenja in sklepi so izpeljani in to poročilo sestavljeno v skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin.

Srečko Koritnik, u.d.i.g.  
Cenilec za nepremičnine

Dol, 5. 4. 2023

## UVOD

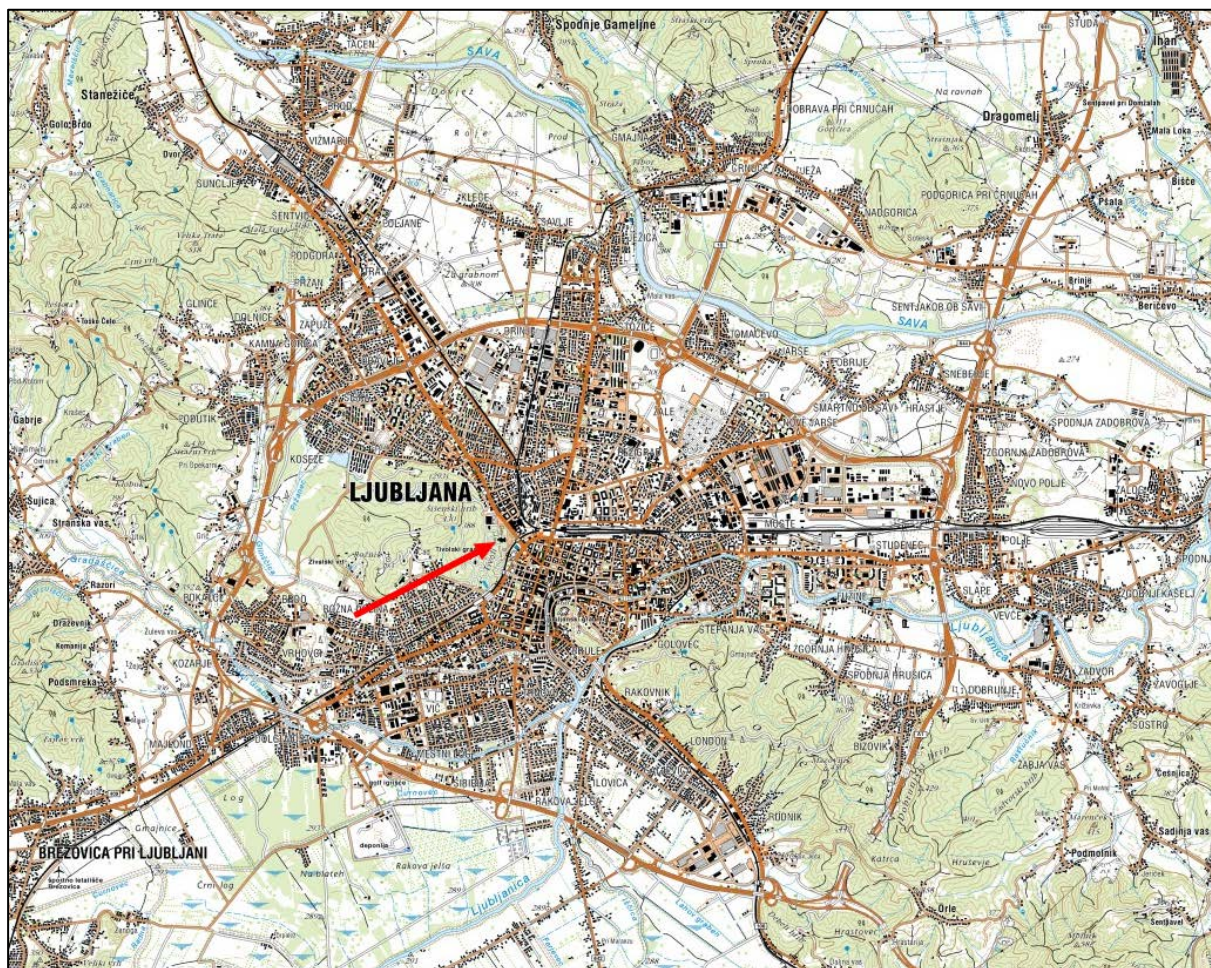
Po naročilu lastnika prostorov boksarske telovadnice s spremljajočimi prostori smo ocenili tržno vrednost najemnine. V ta namen smo si prostore ogledali in zbrali aktualne in relevantne podatke o primerljivih nepremičninah. V ta namen smo uporabili podatke GURS-a, objavljene na portalu TRGOSKOP.

Izračunali smo povprečno najemnino za podobne prostore v Ljubljani in nato na osnovi podatkov o velikosti, dostopnosti, osebni presoji in izračunih vplivov ponderirali povprečno vrednost in jo s tem prilagodili dejanskemu stanju obravnavane nepremičnine. Ena od osnov je bila površina nepremičnine. Prostore smo ob priliki ogleda izmerili.

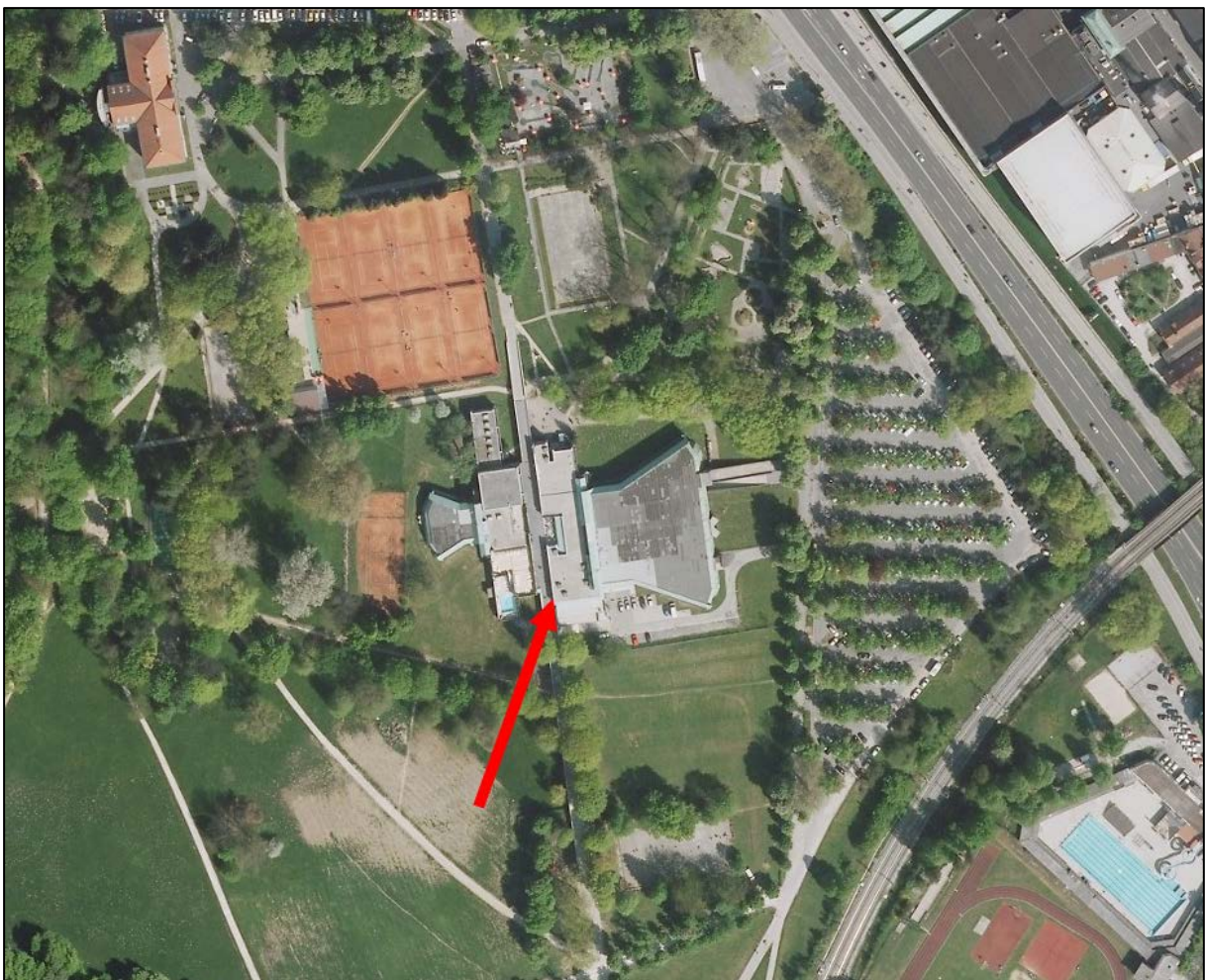
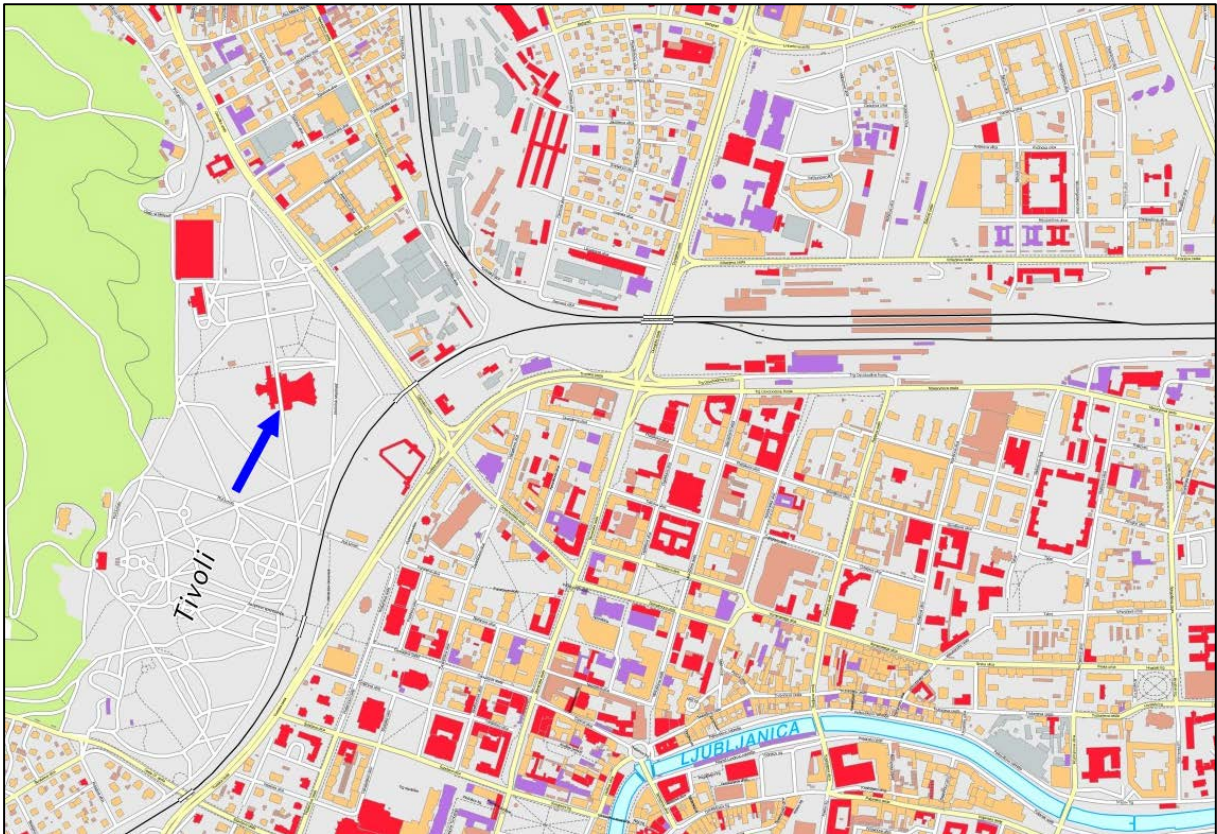
Pri najemih je upoštevano pravilo, da tekoče stroške plačuje najemnik (voda, elekrika, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ogrevanje, varovanje ipd.). Vgrajena oprema, ki je v prostorih, je sestavni del predmeta najema in mora biti v najemni pogodbi specificirana.

# 1 OPISI NEPREMIČNINE - boksarska telovadnica s spremljajočimi prostori v delu objekta kopališča Tivoli na lokaciji Celovška cesta 25, 1000 Ljubljana

## 1.1 Lokacija



makrolokacija obravnavane nepremičnine







## 1.2 Splošen opis

Objekt kot celota je bil zgrajen leta 1975.

### Konstrukcija

Kompletna nosilna konstrukcija je armiranobetonska. Predelni in zaporni zidovi so iz zidakov.

### Instalacije

Objekt ima standardne instalacije: elekrika, vodovod in radiatorsko centralno ogrevanje, vezano na sistem ogrevanja celotne stavbe.

Fasada je izolirana, izvedena na novo leta 2019.

Lokal je v drugi etaži na JZ delu objekta. Dostop je z »mostičča«, ki povezuje halo Tivoli s parkom Tivoli. Lokal je torej majhen sestavni del kopališča Tivoli, v kateri potekajo športne plavalne aktivnosti.

Obravnavano nepremičnino sestavljajo dve vadišči, garderoba (M in Ž), sanitarije, hodnik ter skladišče.

### Opis prostorov:

Gre za klasično vadišče za boks, katerega sestavljajo garderobe s sanitarijami in dva osrednja prostora z ringoma.

Podrobnosti obdelav so razvidne iz priloženih fotografij.

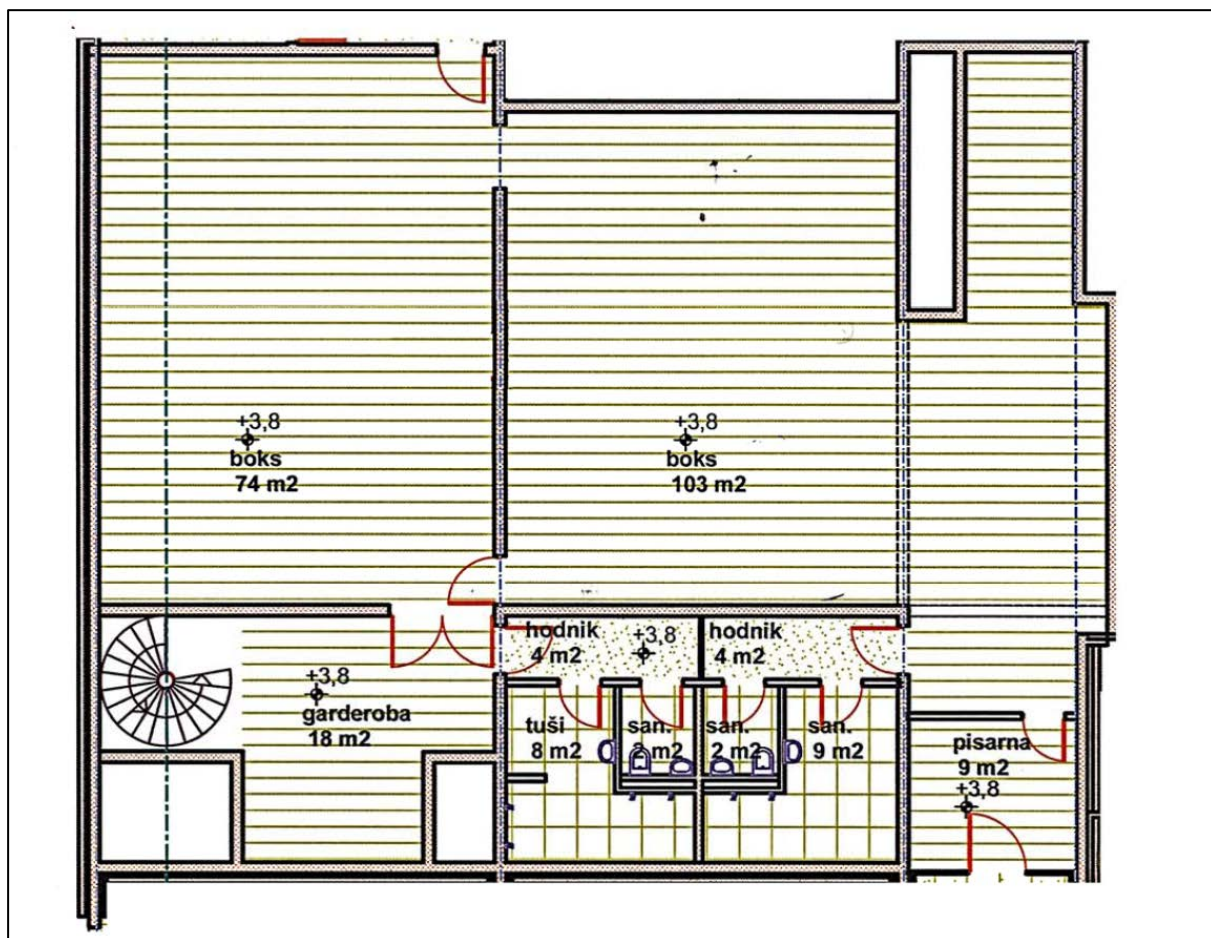
Prostore so uredili najemniki, tako da so vrednost najema prostori v »surovem« stanju.

Podrobnosti so razvidne iz priloženih fotografij.

### 1.3 Površine

prostor	površina (m <sup>2</sup> )
boks - vadišče 1	74,00
boks - vadišče 2	103,00
garderoba	18,00
hodnik	4,00
tuši	8,00
sanitarije	2,00
hodnik	4,00
sanitarije	2,00
sanitarije	9,00
pisarna	9,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>233</b>

Obračunska površina prostorov znaša 233 m<sup>2</sup>.

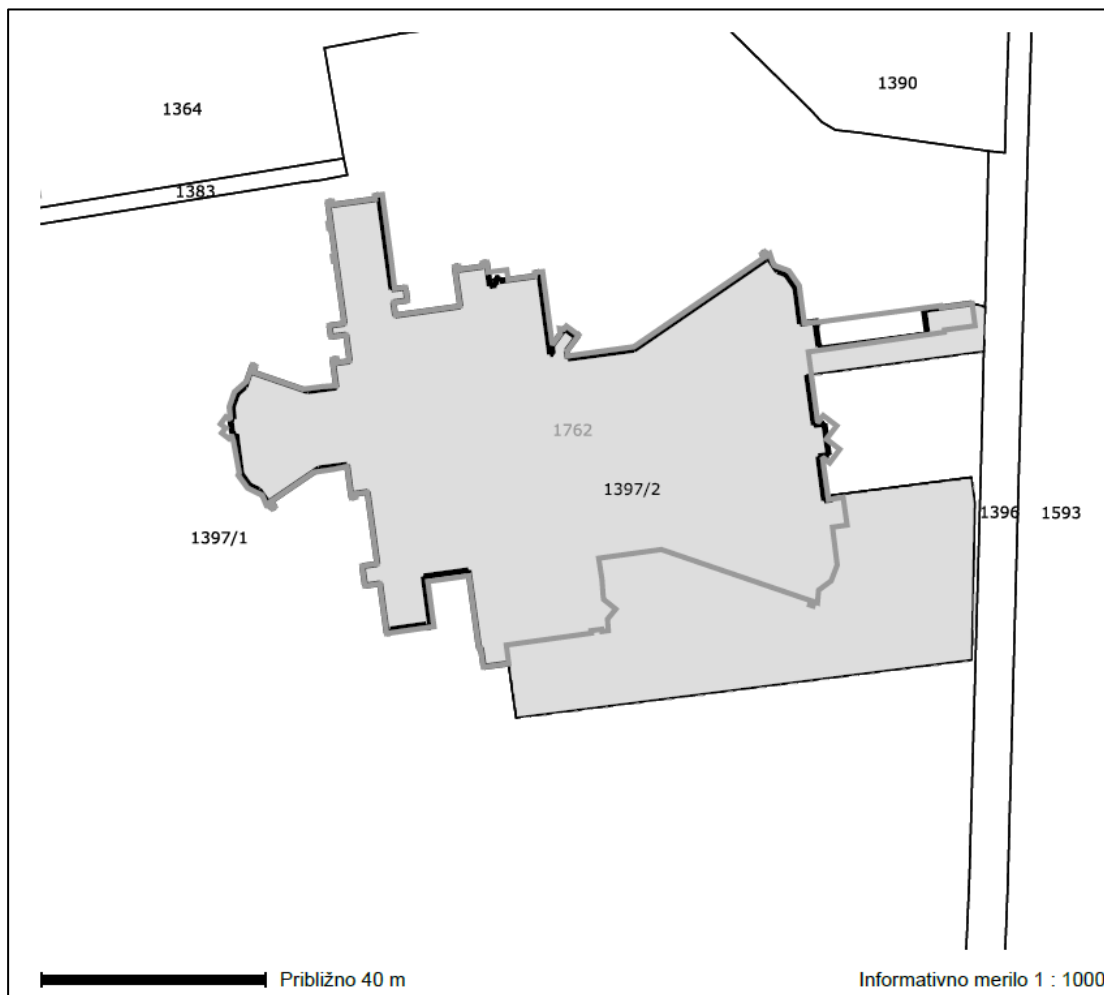


## 1.4 Zemljiškoknjižni podatki

k.o. 1740 Spodnja Šiška

parc.št. 1397/2

stavba 1762



vir: spletni portal GURS, april 2023



vir: spletni portal PISO, MO Ljubljana, april 2023

## 2 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NAJEMNINE

Oceno smo izdelali na osnovi ogleda, površine prostorov, katere nam je posredoval naročnik in podatkov iz portala TRGOSKOP o aktualnih višinah najemnin podobnih prostorov v Ljubljani.

prostori za šport, kulturo in izobraževanje, obdobje januar 2021 - marec 2023:

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena brez DDV (€/mesec)	Cena brez DDV [€/m <sup>2</sup> ]	Skupna površina delov stavb [m <sup>2</sup> ]	Naslov	Ime KO	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Leto izgradnje stavbe
508579	01.09.2020	800	6,57	121,8	Vodovodna cesta 99, Ljubljana	SPODNJA ŠIŠKA	3517	1	2002
525178	01.01.2021	837	7,95	105,2	Ulica Josipine Turnograjske 8, Ljubljana	AJDOVŠČINA	556	3	1720
529029	01.01.2021	1.000	7,44	134,5	Slovenska cesta 23, Ljubljana	AJDOVŠČINA	550	1	1750
534346	28.02.2021	20.817	7,00	2.974,0		MOSTE	200	1	1964
534348	28.02.2021	3.334	4,19	796,0		MOSTE	200	1	1964
556057	18.08.2021	1.343	4,60	292,0	Plečnikov trg 2A, Ljubljana	AJDOVŠČINA	558	1	1898
					Plečnikov trg 2A, Ljubljana	AJDOVŠČINA	558	2	1898
651655	14.03.2022	5.665	6,43	881,2	Dunajska cesta 49, Ljubljana	BEŽIGRAD	2746	17	1965
					Dunajska cesta 49, Ljubljana	BEŽIGRAD	2746	14	1965
					Dunajska cesta 49, Ljubljana	BEŽIGRAD	2746	18	1965
					Dunajska cesta 49, Ljubljana	BEŽIGRAD	2746	4	1965
					Dunajska cesta 49, Ljubljana	BEŽIGRAD	2746	5	1965
674650	17.10.2022	2.398	5,00	479,5	Slovenska cesta 23, Ljubljana	AJDOVŠČINA	550	1	1750
681861	23.12.2022	7.000	6,78	1.031,8	Ob Ijubljani 36, Ljubljana	UDMAT	1976	1	1924
682025	01.01.2023	1.049	7,80	134,5	Slovenska cesta 23, Ljubljana	AJDOVŠČINA	550	1	1750
685063	01.06.2022	5.205	3,50	1.487,0		MOSTE	200	2	1964

vir: spletni portal TRGOSKOP, marec 2023

Povprečna transakcijska cena znaša zaokroženo 6,00 €/m<sup>2</sup>/mesec.

Podrobnosti so v arhivu ocenjevalca.

Ugotavljamo, da je povprečna cena najema podobnih prostorov v Ljubljani zaokroženo 6,00 €/m<sup>2</sup>. To ceno uporabimo kot izhodiščno oz. povprečno ceno oziroma najemnino, po kateri se zgledujemo pri ugotovitvi tržne najemnine posameznega lokala. Referenčno najemnino za obravnavni prilagodimo lokal po sistemu neodvisnih odstotnih prilagoditev.

Pri tem upoštevamo relevantne vplive, ki so:

- dostopnost,
- velikost prostorov,
- fizično stanje,
- opremljenost in
- režim obratovanja.

Aritmetičnih oziroma statističnih osnov, za prilagoditve ni na razpolago, zato smo bili prisiljeni prilagoditve oceniti v dobri veri, da so ocene točne.

Rezultat je prikazan v spodnji tabeli.

boksarska telovadnica	
površina (m <sup>2</sup> )	233
referenčna najemnina (€/m <sup>2</sup> )	6,00
<b>PRILAGODITVE</b>	
dostopnost - ni vpliva	0 %
velikost - običajna	0 %
fizično stanje - »surovo« stanje	- 20 %
opremljenost - ni opreme	- 10 %
režim obratovanja - ni vpliva	0 %
<b>SKUPAJ PRILAGODITVE</b>	<b>- 30 %</b>

vir: lasten izračun

$$6,00 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 4,20 \text{ €/m}^2$$

Izračun mesečne najemnine:

$$233 \text{ m}^2 \times 4,20 \text{ €/m}^2/\text{mesec} = 979,00 \text{ €}$$

### **3. ZAKLJUČEK**

Po proučitvi vseh razpoložljivih podatkov o ocenjevanih nepremičninah menimo, da znaša tržna vrednost najemnine za obravnavano nepremičnino - boksarska telovadnica s spremljajočimi prostori v delu objekta kopališča Tivoli na naslovu Celovška cesta 25, 1000 Ljubljana, na dan **31. 3. 2023** zaokroženo:

**1.000,00 €/mesec**

Izdelal:

Srečko Koritnik, u.d.i.g  
Cenilec za nepremičnine

Dol pri Hrastniku, 5. 4. 2023

## **PRILOGE:**

- fotografije
- zemljiškoknjižni izpisek (vir: e-zemljiška knjiga, april 2023)
- opisni podatki o parceli (vir: spletni portal GURS, april 2023)
- opisni podatki o nepremičnini (vir: spletni portal GURS, april 2023)
- opisni podatki o območju (vir: spletni portal PISO, MO Ljubljana, april 2023)
- kvalifikacija ocenjevalca