



Statistični urad
Republike Slovenije

Center Ljubljane 4km

8.057m²

Zaščitene zelene površine

Obvoznica

Naprodaj

Oktober 2019

**ZEMLJIŠČE V LJUBLJANI Z
GRADBENIM DOVOLJENJEM ZA
GRADNJO 7-NADSTROPNE
POSLOVNE STAVBE**

Google^{IT}

2D

S-INVEST



LOKACIJA



Litostrojska 52, LJUBLJANA

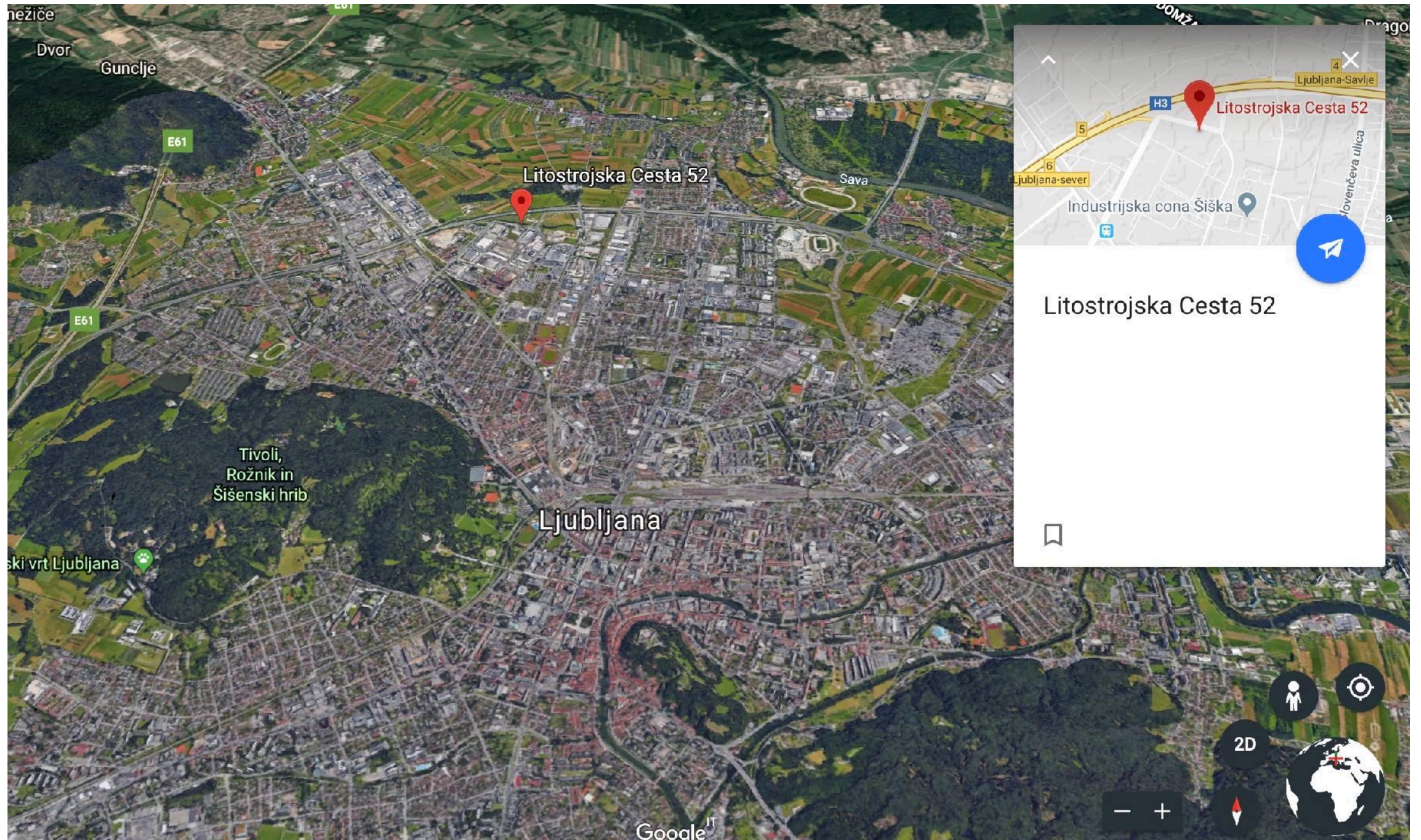


Ljubljana leži v osrčju Slovenije in je njeno glavno mesto. Ljubljanska urbana regija ima v Sloveniji največjo koncentracijo znanja, k vodilnem položaju pa prispevajo prometne povezave, koncentracija industrije, znanstvene in raziskovalne ustanove ter kulturna tradicija.

Število prebivalcev je 279.631, stopnja brezposelnosti je 8,1 % v primerjavi s slovenskim povprečjem 7,3 %, povprečna plača je 1.936,16 €/mesec v primerjavi s slovenskim povprečjem 1.681,55 €/mesec.

Zemljišče se nahaja le streljaj od ljubljanske obvoznice na Litostrojski cesti, ki vodi do središča mesta. V neposredni bližini sta dve poslovni zgradbi razreda A, ter pisarniške in industrijske nepremičnine. Farmacevtska družba Lek je oddaljena le 5 minut vožnje. Območje lahko opišemo kot razvojno območje, ki ima v planu gradnjo novega stanovanjskega kompleksa, le nekaj minut stran. Zemljišče je obkroženo s šolami, vrtci in rekreacijskimi objekti.

LOKACIJA





Povzetek

- Vabljeni k oddaji ponudbe za zemljišče v velikosti **8.057 m²** z gradbenim dovoljenjem za gradnjo 7 nadstropne stavbe s 388 pripadajočimi parkirnimi mesti. Komunalni prispevek v višini 643.476€ je bil že plačan lokalnim oblastem.
- Dovoljena gradbena bruto površina s pripadajočimi parkirnimi mesti, glede na gradbeno dovoljenje, znaša 18.978 m², medtem ko je dejanska gradbena površina pisarn in ostalih površin 11.004 m².
- Okvirna cena je **3,5 Mio EUR**
- Junija 2018 je bil sprejet nov mestni načrt, ki omogoča gradnjo večje stavbe, ob upoštevanju zazidalnega načrta. Največja dovoljena površina se bo povečala na 28.000 m², medtem ko bo mogoče graditi na 50% zemljišča, z le 20% zelenimi površinami.
- Območje je opisano kot centralno stanovanjsko, dovoljena je široka paleta dopustnih dejavnosti, vključno s hotelirstvom, industrijo in zdravstvom.
- Zemljišče je kvadratno in ravno, z vsemi priključki. Dostop do zemljišča je omogočen iz Litostrojske ceste.
- V Ljubljani primanjkuje poslovnih prostorov razreda A. Trenutno je na voljo manj kot 5.000 m² takšnih poslovnih prostorov. V načrtu ni večjih projektov za izgradnjo poslovnih stavb razreda A in verjetno tudi ne bodo prišle na trg pred letom 2022.
- Ljubljanska urbana regija ima v Sloveniji največ koncentracije znanja in ustvarjalnega potenciala, saj se v Ljubljani nahajajo ključne državne, znanstvene, raziskovalne, izobraževalne in kulturne ustanove. Zaradi velikega števila podjetij in delovnih mest, je regija ustvarila več kot tretjino slovenskega BDP. Število delovno aktivnih v Ljubljani julija 2019 je bilo 227.526, kar predstavlja 2-odstotno povečanje glede predhodno leto.
- Kupcem na zaračunamo provizije.
- Rok za oddajo nezavezujoče ponudbe je ponedeljek, **04. 11. 2019.**

An architectural rendering of a modern, multi-story office building. The building features a mix of light grey and reddish-orange facade panels. It has numerous windows, some of which are grouped in vertical columns. In the foreground, there is a paved parking lot with several cars parked and a few pedestrians walking. There are also some trees and a small landscaped area with a bench. The sky is clear and blue.

ZEMLIŠČE IMA ODOBRENO GRADBENO
DOVOLJENJE ZA GRADNJO POSLOVNIH
PROSTOROV V VELIKOSTI 18.978 M², S
PLAČANIM KOMUNALNIM PRISPEVKOM

	2017	2018F	2019F	2020F
GDP (EUR BN)	43.3	43.3	48.2	50.9
Population (mn)	2.1	2.1	2.1	2.1
GDP per capita (EUR, current prices)	20,951	21,267	23,350	24,641
Real economy yoy (%)				
GDP	4.9	4.5	3.2	2.8
Private Consumption: % of Nominal GDB	52.4	51.4	52.4	52.5
Exports	5.0	5.0	7.8	5.0
Imports	5.0	5.0	9.2	5.8
Unemployment rate (%)	9.5	8.3	7.3	/

Source: UMAR

SLOVENIJA

Perspektiva države

Slovenija je znana kot zadnji zeleni dragulj Evrope. Ima spektakularne gore, raznolike goste gozdove, kristalno čista jezera in reke, jadransko obalo in vinograde v toskanskem stilu. Velika je le 20.273 km² in meri približno 240 km od vzhoda do zahoda in 130 km severno proti jugu. Ima nekaj več kot dva milijona prebivalcev, od tega jih 350.000 živi v glavnem mestu Ljubljane. Leži severno od Jadranskega morja in meji na Italijo, Avstrijo, Madžarsko in Hrvaško. Država je postala del Zvezne skupščine SFRJ leta 1946, preden je leta 1991 razglasila neodvisnost in prešla na tržni kapitalizem. Slovenija je najbogatejša med državami pristopnicami z ocenjenim BDP na prebivalca 21.267 € v letu 2018, poroča Umar. 2,8-odstotna rast BDP je predvidena za letošnje leto; Predvideva se, da bo rast domače potrošnje še naprej močna. Slovenija je bila prva od desetih držav, ki so se pridružile EU, evrskemu območju, potem ko je valuto sprejela 1. januarja 2007. Slovenija se je pridružila Schengenskemu območju 21. decembra 2007. Posledica je da ni meja z Italijo, Avstrijo in Madžarsko. Turizem je tretji največji sektor gospodarstva. Neposredni prispevek turizma naj bi do leta 2028 narasel na 4% BDP. Slovenija je članica Nata in OECD.

PREGLED PISARNIŠKIH PROSTOROV, LJUBLJANA

Pregled

Market je doživel pomembne spremembe, ki so vodile do tržnega okrevanja.

- Skupna površina pisarniških prostorov v Ljubljani znaša približno 1mio m².
- Razpoložljivost pisarniških prostorov v stavbah razreda A se je zmanjšala za dobrih 39%, na 4.858 m².
- Skupna razpoložljivost pisarniških prostorov se je zmanjšala za 36%, na 102.000 m².
- Dosegljive najemnine v pisarniških prostorih razreda A se gibljejo od 12 - 17€/m²/mesec v zadnjem letu.
- Povpraševalne cene po pisarniških prostorih naraščajo zaradi močnega povpraševanja in pomanjkanja ponudbe.

DOVOLJENA GRADNJA 7 NADSTROPNE POSLOVNE STAVBE IN DVEH KLETI

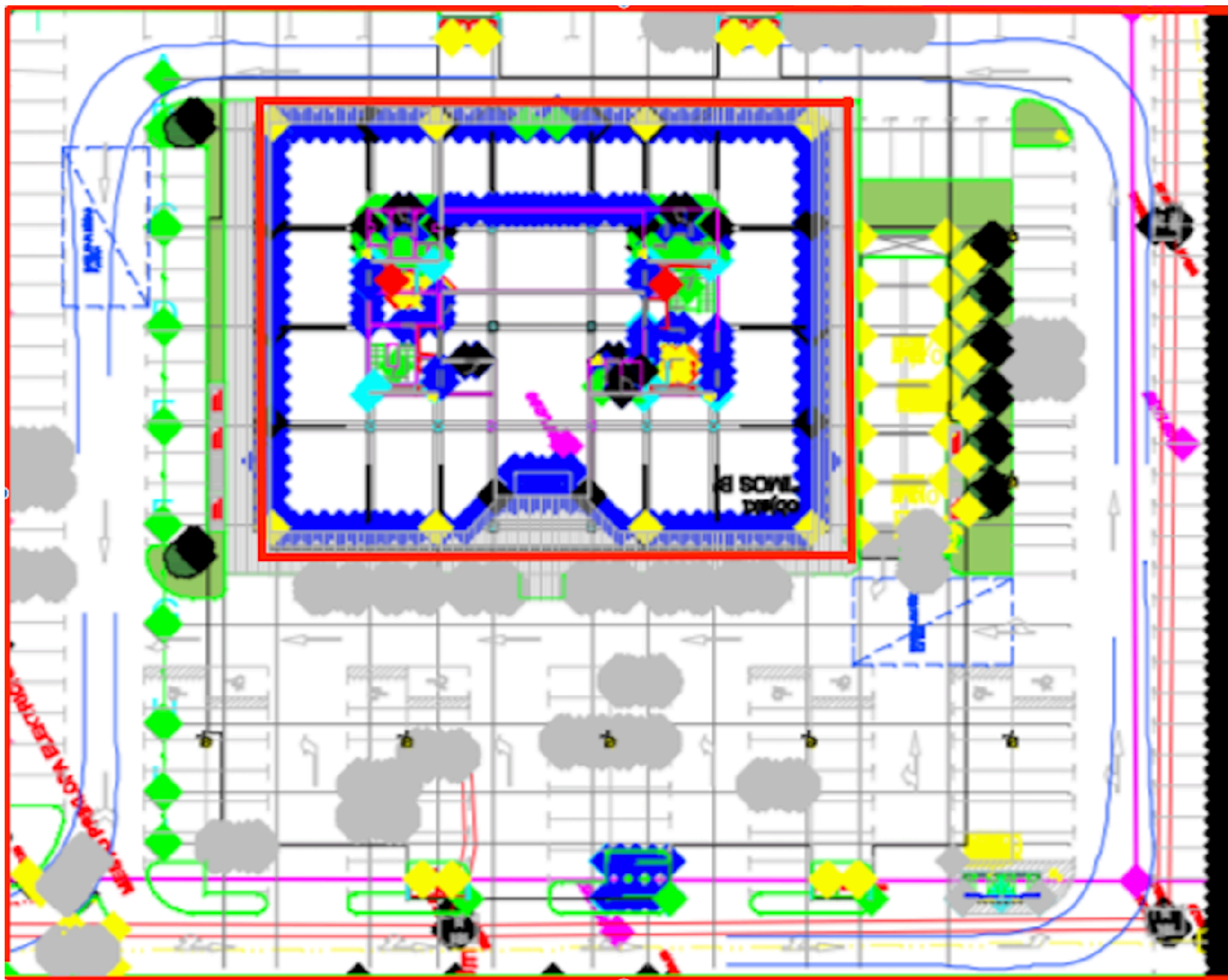


GRADBENO DOVOLJENJE - GRADBENA POVRŠINA

	Bruto m2	Neto m2
Pritličje	1.456	1.355
1	1.668	1.578
2	1.668	1.539
3	1.555	1.534
4	1.555	1.421
5	1.455	1.388
6	1.355	1.305
7	292	230
SKUPAJ	11.004	10.350

	Bruto m2	Neto m2	Število parkirnih mest
Klet 2	3.972	3.336	216
Klet	4.004	3.508	
Zunaj			172
SKUPAJ	7.976	6.844	388

2 kleti + 7 nadstropij = Bruto tlorisna površina 18.978 m2 (vključno s parkirnimi mesti v kleti in v pritličju)

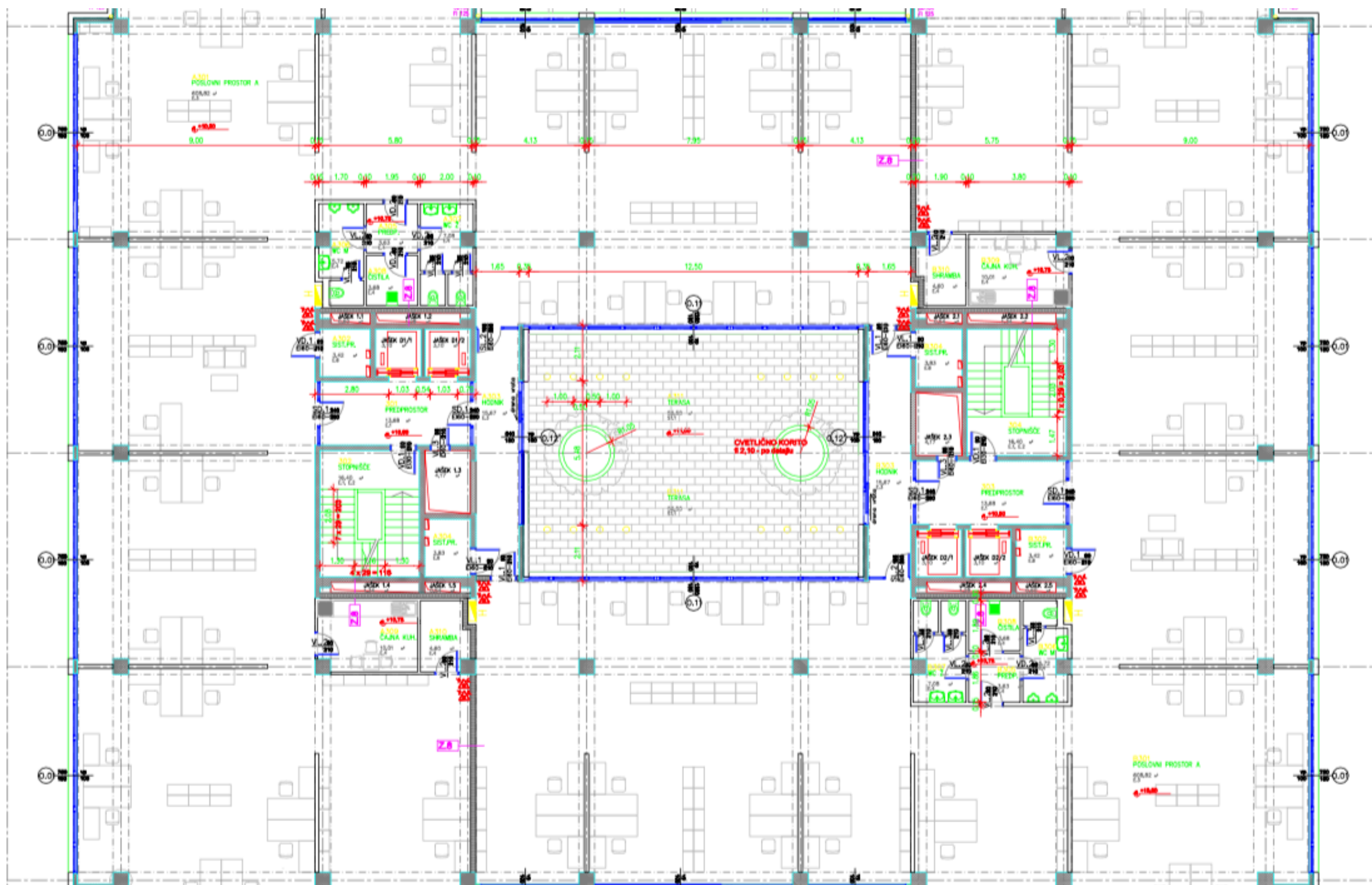


Zemljišče z gradbenim dovoljenjem za 7-nadstropno poslovno stavbo

NAČRT



Prvo in drugo nadstropje



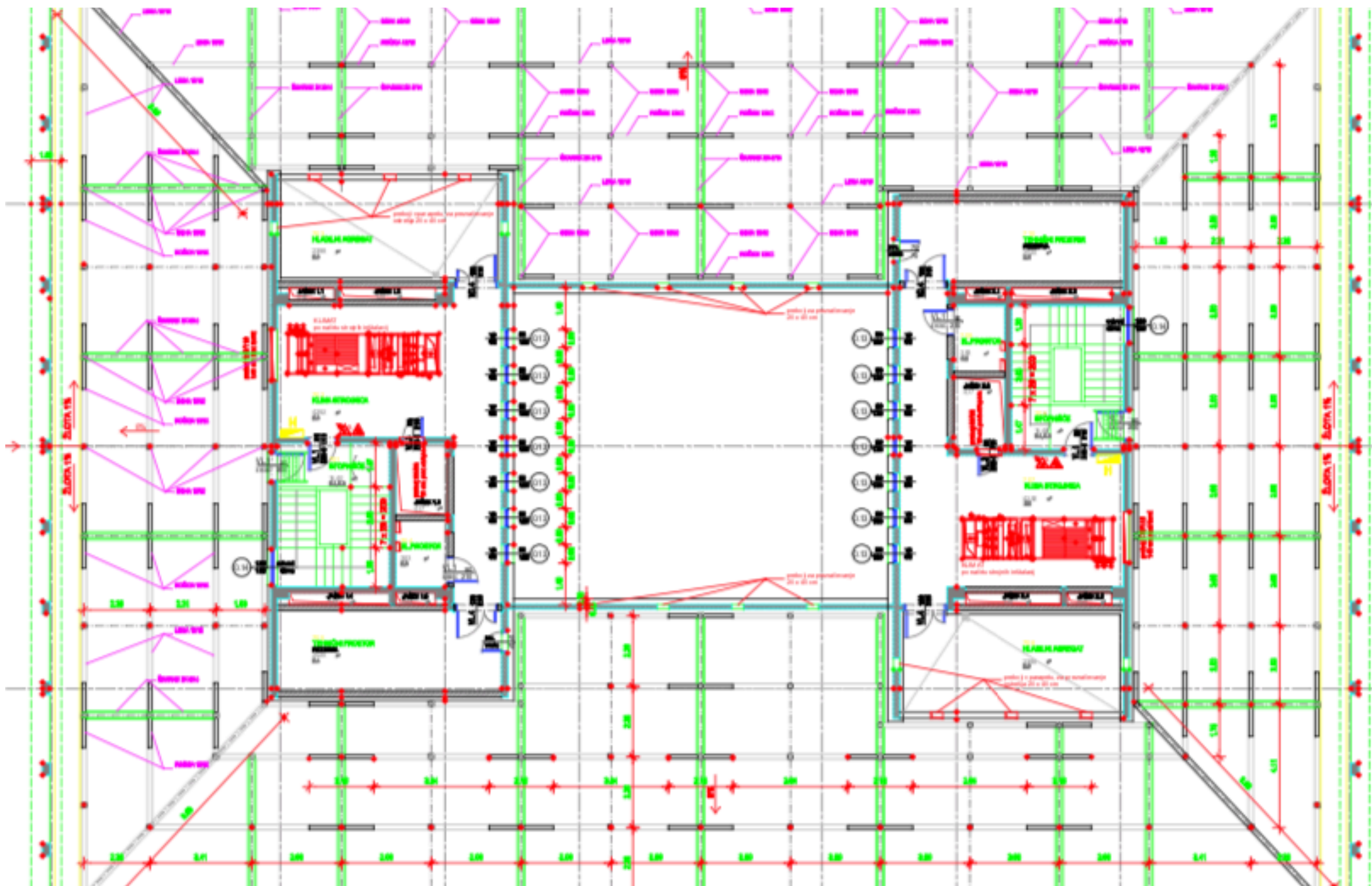
Tretje in četrto nadstropje

NAČRT



Peto in šesto nadstropje

© 2011 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 270: 103–111



ZEMLIŠČE MEJI NA DVE POSLOVNI ZGRADBI A RAZREDA



ZEMLJIŠKA KNJIGA

Prodaja se pet parcel, ki so vpisane v registru stavb in zemljiški knjigi pod katastersko občino Zgornja Šiška, 1991/298, 1991/419, 1991/418, 1991/420 and 1991/417



ZEMLJIŠČE

Panoramska slika



MESTO UMETNIŠKE ARHITEKTURE



Ponudbe

Sprejemamo ponudbe za nakup te nepremičnine. Svojo ponudbo pošljite na e-poštni naslov invest@s-invest.si, vsebuje pa naj naslednje podatke:

- ime, naslov in davčno številko kupca
- ceno v evrih, ki jo je kupec pripravljen plačati
- znesek bančnega financiranja, potrebnega za pridobitev nepremičnine
- znesek lastniškega kapitala, ki ga kupec namerava vložiti za pridobitev nepremičnine
- rok za oddajo nezavezujoče ponudbe je ponedeljek, 04. 11. 2019.

Namen tega informativnega memoranduma je obveščanje potencialnih vlagateljev o postopku zbiranja ponudb za prodajo nepremičnine in nudenje osnovnih informacij. Potencialni vlagatelji naj tega dokumenta ne uporabljajo kot podlago za sprejemanje odločitve o naložbi, niti ga naj ne obravnavajo kot oceno nepremičnine. Prodajalec; in S-Invest d. o. o., prodajni zastopnik in vsi njihovi zadevni direktorji, partnerji, zaposleni ali svetovalci, ali katera koli druga oseba, ne sprejemajo odgovornosti za kakršne koli predstavitve, jamstva ali izjave, izrecne ali implicirane v informativnem memorandumu, ali katerem koli drugem gradivu, posredovanem potencialnim vlagateljem, ali za kakršne koli nepopolne informacije. Informativni memorandum ni ponudba, niti ne predstavlja nobenega dela pogodbe. Prodajni zastopnik nima nikakršne obveznosti, da začne pogajanja s katerim koli prejemnikom tega dokumenta. Vse meritve so bile prepisane iz zemljiške knjige in niso preverjene. Tako prodajalec kot prodajni zastopnik ne sprejemata nobene odgovornosti za kakršno koli razliko med navedenimi in dejanskimi merami. Vse napovedi so samo ponazoritvene narave, zato ni nobenega jamstva o njihovi dosegljivosti. S sprejemom tega informativnega memoranduma se vsak prejemnik strinja, da bo ohranil zasebnost in zaupnost vseh tukaj navedenih informacij. Potencialni vlagatelji se prav tako strinjajo, da brez predhodnega pisnega soglasja prodajnega zastopnika ne bodo stopili neposredno v stik s prodajalcem, njegovim vodstvom ali zaposlenimi glede katere koli zadeve, povezane s prodajo.

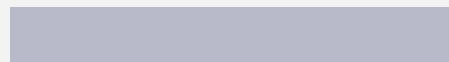
Prodajni zastopnik kot predstavnik prodajalca ni dolžan ščititi interesov katerega koli potencialnega vlagatelja. Vsem potencialnim vlagateljem se priporoča, da se posvetujejo s svojimi lastnimi finančnimi in pravnimi svetovalci, preden sprejmejo odločitev o nakupu nepremičnine. Ta informativni memorandum vsebuje informacije, ki lahko pomagajo pri ugotavljanju interesa za sodelovanje v tej priložnosti, pripravila ga je družba S-Invest d. o. o. za informativne namene. V vseh primerih naj zainteresirane strani opravijo svojo lastno analizo ali drugo preverjanje tukaj navedenih informacij, za vse nastale stroške so odgovorni sami. Prodajalec in prodajni zastopniki si pridružujejo pravico, da kadar koli spremenijo informativni memorandum ali katere koli druge dokumente. Prodajalec in prodajni zastopnik si pridružujeta pravico, da se lahko kadar koli pogajata z več kot enim vlagateljem, in prekličeta prodajni postopek brez pojasnila. S-Invest d. o. o. deluje izključno kot glavni svetovalac prodajalca in nima odgovornosti do nikogar drugega kot prodajalca za svetovanje v povezavi s prodajo nepremičnine in nobene odgovornosti dolžnosti skrbnega ravnanja do nobene druge osebe. Povrnjeni ne bodo nobeni stroški, nastali kateri koli osebi, prav tako so vse ponudbe, predlogi in predložitve v celoti izvedene na tveganje in stroške potencialnih vlagateljev. Slikovno gradivo je samo predstavitveno. Potencialne vlagatelje, ki ne spoštujejo postopkov in smernic tega informativnega memoranduma, se lahko izloči iz postopka zbiranja ponudb. Te podrobnosti so bile pripravljene septembra 2019.

POMEMBNE INFORMACIJE

Namen tega dokumenta



Kontaktne podatki



invest@s-invest.si
+386 (0)590 75 780
www.s-invest.si

