



Dušan Murovec, univ.dipl.inž.arh.
stalni sodni izvedenec in cenilec
za arhitekturo in gradbeništvo
Borova vas 11, 2000 Maribor

Opr.št.: VL 27353/2024

12

Zadeva : **CENILNI ZAPISNIK O OCENITVI TRŽNE VREDNOSTI
POSLOVNEGA PROSTORA – LOKALA ID 680-5125-13 in
TERASE ID 680-5125-12
Prvomajska ulica 24, 2000 Maribor**

Naročnik : Okrajno sodišče v Mariboru,
Sklep opr. št. VL 27353/2024 z dne 15.7.2024

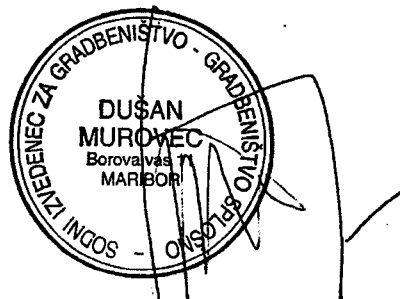
Lokacija : Prvomajska ulica 24, 2000 Maribor

Ogled : 26.7.20224 ob 13:00
Prisotni : -

Namen : Opredelitev tržne vrednosti za potrebe sodišča

Datum izdelave : 9.8.2024

Izdelal: Cenilec
Dušan murovec, univ.dipl.inž.arh



VSEBINA

Naslovnica	1
Vsebina	2
Izjava cenilca	2
I. Osnove	3
II. Opis nepremičnin	3
III. Primerljive prodaje	6
IV. Cenitev skupaj terasa in lokal	9
V. Cenitev terase	10
Cenitev lokala	10

IZJAVA CENILCA

Dušan Murovec, univ.dipl.ing.arh.
stalni sodni izvedenec in cenilec
za gradbeništvo in arhitekturo

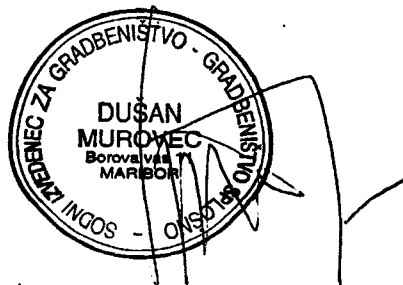
IZJAVLJAM

po svojem najboljšem prepričanju, da :

- so podatki in informacije, ki so prikazane v poročilu, preverjene v skladu z možnostmi ter uporabljene v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se predmet obravnave tiče;
- plačilo za storitev ni vezano na vnaprej določeno oceno predmeta obravnave, ki bi bila ugodna za naročnika, niti na doseganje rezultata ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem osebno opravil ogled posesti, ki je predmet tega poročila;
- mi pri izdelavi poročila ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

Maribor, 9.8.2024

Dušan MUROVEC, univ.dipl.inž.arh.



OSNOVE

Nepremičnine obsegajo

- poslovni prostor - lokal ID 680-5125-13 v neto površini 79,40 m², v pritličju večstanovanjske hiše (bloka) Prvomajska ulica 24 v Mariboru, in

- teraso ID 680-5125-12, s kvadraturo tlorisne površine 150,70 m², južno ob lokalu.

Nepremičnine sem si ogledal iz zunanosti, ker dostop zaradi neudeležbe vabljenih ni bil mogoč.

Uporabil sem podatke Registra nepremičnin RS in Katastra stavb RS iz portala Prostor, GURS, oktober 2020, verzija 1.0.1., prilagam pa fotografije iz ogleda.

Oceno tržne vrednosti nepremičnin sem opravil z uporabo določil SPS-2 (Ur.l.RS, št.56/01), po pristopu primerljivih prodaj.

Cenilni zapisnik vsebuje **10** strani.

II. OPIS NEPREMIČNIN

VEČSTANOVANJSKA HIŠA, BLOK

Stavba je leta 2008 zgrajena večstanovanjska hiša etažnosti K+P+4N.

V stavbi so v kleti servisni prostori in shrambe, v pritličju poslovni prostori in v nadstropjih stanovanjski prostori.

Nosilna konstrukcija je armirano betonska. Obod je zidan s ploščami penjenega betona debeline 20 cm in dodatno toplotno izoliran z demit fasadnim slojem in obložen s fasadnimi max ploščami.

Notranje nosilno zidovje je betonsko, predelne stene so iz mavčno-betonskih panelov deb. 10 cm, vse kitano in pleskano s poldisperzijsko zidno barvo.

Streha je toplotno in hidro izolirana sektorsko nagnjena vrhnja etažna plošča na ravni stropni plošči zadnje etaže. Toplotne in hidro izolacije stavbe so dobre, ustrezne.

Komunalna oprema stavbe je mestni plin, elektrika (3f), KTV (internet), vodovod, javna kanalizacija in centralno gretje (plin) z radiatorji. Stavba nima osebnih dvigal.

Stavba je večstanovanjski blok ob asfaltirani ulici z odvodnjavanjem, javno razsvetljavo, parkiriščem za stanovalce in obiskovalce poslovnih prostorov, dostopna z motornimi vozili in javnim mestnim avtobusnim prometom. V neposredni bližini (50 m) je center osnovne oskrbe, živilska tržnica (200 m) in druga trgovska in gostinska ponudba. Osnovna šola in otroški vrtec sta 500 oz. 200 m oddaljena. Stanovanjska soseska je organizirana, sedaj v fazi zgodnje stagnacije.



Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	
680 TEZNO	5125	DA	45	
Legenda podatkov:	Register nepremičnin	Kataster stavb	Zbirni kataster GJL	Drugi
upravljavci				
Katastrska občina 680 številka stavbe 5125				
Podrobni podatki o stavbi				
NASLOV STAVBE		Maribor, Prvomajska ulica 26 Maribor, Prvomajska ulica 24		
POVRŠINA STAVBE (M2)		3.568,6		

DEJANSKA RABA STAVBE

stanovanjska 11

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
680 TEZNO	372/8	821
ŠTEVILO ETAŽ	6	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	16,4	
LETO IZGRADNJE STAVBE	2008	
ŠTEVILO STANOVANJ	22	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	12	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobeton	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da	
VPLIVNO OBMOČJE	bližina ceste 1. ali 2. reda do 50m	
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK	Ne	
PRIKLJUČEK NA KOMPRIMIRAN ZRAK	Ne	
NAČIN TEMELJENJA	1 - pasovni, točkovni temelji	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	Da	
POSEBNA KANALIZACIJA ALI ČISTILNA NAPRAVA	Ne	
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN	Ne	

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER

OMOGOČENA ZMOGLJIVOST

Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o.

120 Mb/s

TELEKOM SLOVENIJE, d.d.

100 Mb/s

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

Deli stavbe z energetske izkaznico: 9, 15, 104, 113

Seznam delov stavbe

ŠT. DELA STAVBE	ŠT. STAN. ALI POSL. PROST.	DEJANSKA RABA	KATAST. VPIS	VREDNOST NEPR.
-----------------	-------------------------------	---------------	--------------	----------------



Legenda podatkov: **Register nepremičnin** **Kataster stavb** **Drugi upravljavci**
Katastrska občina 680 številka stavbe 5125 številka dela stavbe 12 ID 680-5125-12

Pred lokalom je terasa, ki je trenutno izkoriščena kot parkirišče.

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Prvomajska ulica 24
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Terasa
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Terasa, balkon, loža
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	150,7
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	150,7
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	2 (pritličje)
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Da

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	150,70

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih ↴



Legenda podatkov: **Register nepremičnin** **Kataster stavb** **Drugi upravljavci**
Katastrska občina 680 številka stavbe 5125 številka dela stavbe 13 ID 680-5125-13

Lokal je v pritličju stanovanjsko poslovnega bloka, prvi (zahodni) v nizu poslovnih prostorov v pritličju stavbe, ob robu večje ploščadi, trenutno izkoriščene kot parkirišče. Južna fasada lokala je zastekljena v Al oknih in vratih. Dostop v lokal je iz ploščadi ob nizu lokalov. Prostor je urejen, kitan in pleskan, s keramiko na tleh. Ogrevanje je radiatorsko, enotno za celo stavbo. Lokal ima popolno komunalno opremo in klimo.

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Maribor, Prvomajska ulica 24
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Restavracija, gostilna

NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prehrambni gostinski obrat (trenutno ni v obratovanju)
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	79,4
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	79,4
ŠTEVILKA ETAŽE	2 (pritličje)
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	3
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Da
KLIMA	Da
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	3
VHOD IZ ULICE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
lokal, prodajalna	79,40

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih ↴



III. PRIMERLJIVE PRODAJE

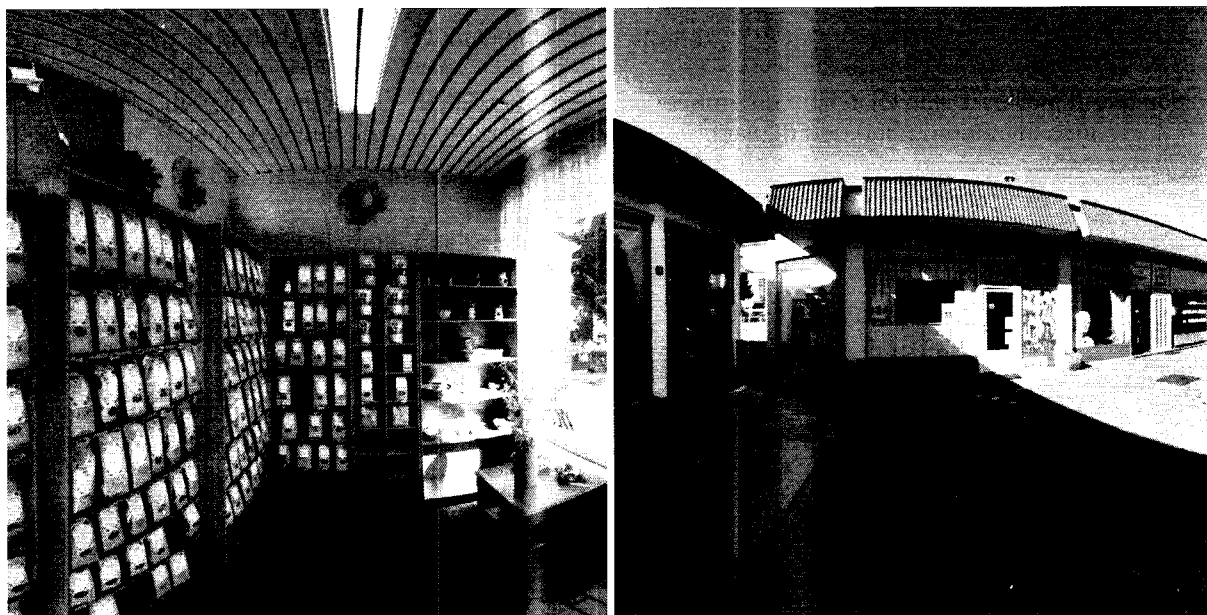
Za primerjavo sem izbral podobne poslovne prostore iz bližnjih sosesk, ki imajo podobno opremljenost s komunalno infrastrukturo in podobne druge karakteristike.

Lokal 1:

Maribor, Tezno, prodaja
Poslovni prostor, kombiniran prostor, parkirna mesta
ID: 107194-212
cena nepremičnine **125.000,00 eur**
Velikost **52,10 m²**
Parcela **173 m²**
Etaža: **Pritličje**
Zgrajeno **1979**
Adaptirano **2020**

Ob lokalu 2 parkirni mesti.
Povprečni mesečni stroški (elektrika, komunala, ogrevanje) cca 100 €.
Lastno plinsko ogrevanje.
Nova PVC troslojna okna in vrata. Obnovljena ravna streha.

Zaradi upokojitve prodamo lokal z dejavnostjo zeliščne lekarne na odlični lokaciji z velikim brezplačnim parkiriščem. V ceni je vključena tudi prodajna zaloga v vrednosti 20.000,00€ po nabavni ceni.



Lokal 2:

Maribor, Tezno, prodaja
Površina: **97 m²**, gostinski lokal, **v stavbi zgrajeni l. 1997**, adaptiran l. 2018. Cena: **160.000,00 eur**
Energ. razred: El: Izračun ni mogoč

Lastnosti nepremičnine
Velikost: 97,00 m²
Etaža: P
Shramba
Ločen WC
Atrij
Parkirno mesto

Primerno za invalide
Terasa
Ogrevanje na plin in na elektriko
Protivlomna vrata



Lokal 3:

BREZJE

Površina 104,6 m²,

kombiniran prostor v stavbi, zgrajeni l. 1997

Cena: 231.800,00 eur (190.000 € + 22%DDV)

Dodaten opis

POSLOVNI PROSTORI V BREZJU

V centru Brezja prodamo etažirane poslovne prostore v poslovno stanovanjski stavbi.

Nahajajo se v pritličju, trenutno urejenem kot dva ločena poslovna prostora (po tleh je položena keramika, stropovi so višine 3,5 m in v Armstrong izvedbi, zahodna stran je v steklenih površinah, prav tako vhodna vrata). Primerni so za raznolike dejavnosti od trgovine do pisarn. Pred stavbo je možnost parkiranja.

Stavba, letnika 1997, je betonske konstrukcije, streha je polkrožna, prekrita s pločevinasto kritino.

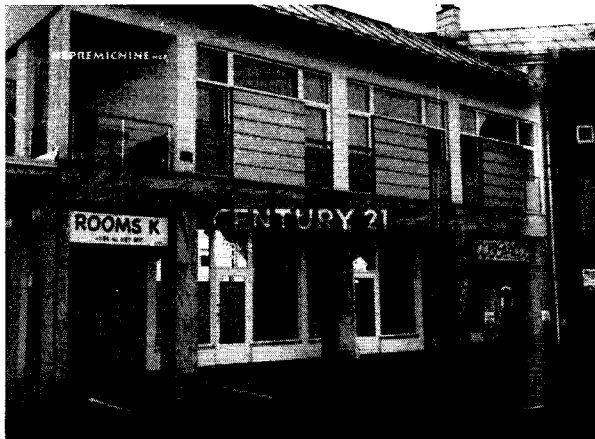
Stavbno pohištvo je v PVC izvedbi.

Ogrevanje stavbe je urejeno na olje z razvejanim radiatorskim sistemom. Števci za elektriko so delno ločeni. Le-ta je trifazna, obračunske moči 17 (3 x 25 A). Vsi prostori so klimatizirani. Internetni priključek - operater je Telemach, optike še ni.

Uporabno dovoljenje je pridobljeno za poslovno stanovanjski objekt.

Lokacija objekta je hitro dostopna, do uvoza AC je 500m, v bližini je vsa potrebna infrastruktura (šola, vrtec Brezje, lokalna trgovina in trgovski centri na bližnjem Pobrežju.

Prodajna cena je 190.000 € + 22%DDV.



IV. CENITEV

HIŠA	LETO GRADNJE	NETO POVRŠINA m ²	ZEMLJIŠČE m ²	PRODAJNA VREDNOST
L ₁	1979, 2020 = 2000	52,10	173	125.000 eur
L ₂	1997, 2018 = 2000	97,00	100	160.000 eur
L ₃	1997, - = 1997	104,60	104	231.800 eur
L ₀	2008, - = 2008	79,40	150	

Prilagoditve:

Starost :

L ₁ =	2000 : 2008 =	0,996
L ₂ =	2000 : 2008 =	0,996
L ₃ =	1997 : 2008 =	0,994
L ₀ =	2008 : 2008 =	1,000

Koristna površina:

L ₁ =	79,40 : 52,10 =	1,523
L ₂ =	79,40 : 97,00 =	0,818
L ₃ =	79,40 : 104,60 =	0,692
L ₀ =	79,40 : 79,40 =	1,000

Površina zemljišča:

L ₁ =	150 : 173 =	0,867
L ₂ =	150 : 100 =	1,500
L ₃ =	150 : 104 =	1,442
L ₀ =	150 : 150 =	1,000

LOKAL	STAROST	KORISTNA POVRŠINA m ²	ZEMLJIŠČE m ²	VREDNOST eur
L ₁	2000	52,10	173	125.000
Prilagoditev	x 0,996	x 1,523	x 0,867	x 1,315 = 164.375 ≈ 164.400 eur
L ₂	2000	97,00	100	160.000
Prilagoditev	x 0,996	x 0,818	x 0,867	x 0,706 = 113.019 ≈ 113.000 eur
L ₃	1997	104,60	104	231.800
Prilagoditev	x 0,994	x 0,692	x 1,442	x 0,991 = 229.713 ≈ 229.700 eur
L ₀	2008	79,40 m ²	150 m ²	

Srednja vrednost prilagojenih primerljivih prodaj:

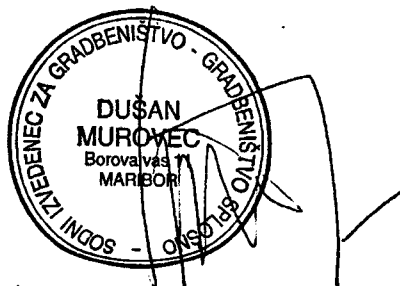
$$(164.400 + 113.000 + 229.700) : 3 = 507.100 : 3 = 169.033 \approx 169.000 \text{ eur}$$

Tržna vrednost lokala št.1 s teraso je v avgustu 2024 =

169.000,00 eur

Cenilec:

Dušan Murovec, univ.dipl.inž.arh.



V. CENITEV

Cenitev terase:

Tržna vrednost terase avgusta 2024:

Tržna vrednost m2 nepozidanega stavbnega zemljišča v tej soseski cca 110,00eur/m2

Tržna vrednost m2 pozidanega stavbnega zemljišča v soseski cca 10% ≈ 11,00 eur/m2

Tržna vrednost zemljišča terase v obsegu 150,70 m2: 150,70 m2x 11 ≈ 1.650,00 eur

Ureditve terase: tlak 30,00 eur/m2 = 4.500,00 eur

Skupaj tržna vrednost terase: 6.150,00 eur

Cenitev lokala:

Tržna vrednost lokala avgusta 2024:

Tržna vrednost lokala št. 1 s teraso = 169.000,00 eur

Tržna vrednost lokala brez terase = 169.000,00 eur – 6.150,00 eur = 162.850,00 eur

Cenilec:

Dušan Murovec, univ.dipl.inž.arh.

