Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
VL 75045/2022, I 187/2022

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

del stavbe 1200-292-40, del stavbe 1200-292-42, ki je v naravi stanovanje s shrambo v poslovno stanovanjski stavbi na naslovu Aškerčev trg 14, 3240 Šmarje pri Jelšah

Vojnik, 21.2.2024

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
HELENA COLARIČ PRITEKELJ
Arclin 29 C
ŠKOFJA VAS

POVZETEK OCENE VREDNOSTI

Naročnik ocene vrednosti:	Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
Uporabniki poročila o oceni vrednosti:	Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
Izdelovalec ocene vrednosti nepremičnin:	Helena Colarič Pritekelj sodni cenilec za gradbeništvo
Namen ocenjevanja vrednosti:	Prodaja nepremičnin v izvršilnem postopku
Identifikacija ocenjevanih nepremičnin:	Predmet ocene vrednosti sta nepremičnini: del stavbe 1200-292-40, del stavbe 1200-292-42, ki sta v naravi stanovanje s shrambo v poslovno stanovanjski stavbi na naslovu Aškerčev trg 14, 3240 Šmarje pri Jelšah. Imetnika lastninske pravice sta: • Monika Čakš Lorger, Aškerčev trg 014, 3240 Šmarje pri Jelšah, do ½ celote, • Sebastijan Lorger, Aškerčev trg 014, 3240 Šmarje pri Jelšah, do ½ celote.
Podlaga vrednosti:	Ocenjena je tržna vrednost nepremičnine, to je ocenjeni znesek za prenos pravic na nepremičninah med voljnim kupcem in voljnim prodajalcem na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
Uporabljeni standardi ocenjevanja vrednosti:	Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.
Datum ocene vrednosti:	15.2.2024
Datum ogleda:	6.10.2023
Datum izdelave poročila:	21.2.2024
Ocenjena vrednost celote nepremičnin:	**226.000,00 €**
Ocenjena vrednost solastnega dela ½ nepremičnin:	**101.700,00 €**

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
HELENA COLARIČ PRITEKELJ
Arclin 29 C
ŠKOFJA VAS

Vojnik, 21.2.2024

KAZALO VSEBINE

1 UVODNI DEL 4

1.1 PODATKI O NAROČNIKU 4
1.2 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI IN NALOGE 4
1.3 PODLAGA VREDNOSTI 4
1.4 UPORABNIKI POROČILA O OCENI VREDNOSTI 4
1.5 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN IN PRAVIC NA NEPREMIČNINI 4
1.6 POMEMBNI DATUMI 4
1.7 PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI 5
1.8 RAZKRITJA IN PREDPOSTAVKE 5
1.9 OMEJITVE UPORABE 5
1.10 OPIS OPRAVLJENEGA DELA ZA OCENO VREDNOSTI 5
1.11 UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI 6

2 OPIS NEPREMIČNIN 6

2.1 LOKACIJA 6
2.2 STANOVANJE 7

3 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN 10

3.1 GOSPODARSKO STANJE 10
3.2 ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA 11

4 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE 16

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI 16

5.1 OCENA VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV 16
5.1.1 Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin 16
5.1.2 Mreža prilagoditev in indikacija vrednosti po načinu tržnih primerjav 18
5.2 KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN 19
5.3 ZMANJŠANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, V KOLIKOR JE PREDMET PRODAJE LE SOLASTNI DEL NEPREMIČNIN 19

6 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI 19

1 UVODNI DEL

1.1 Podatki o naročniku

Naročnik ocene vrednosti je Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, sklep št. VL 75045/2022, I 187/2022 z dne 6.9.2023.

1.2 Namen ocenjevanja vrednosti in naloge

Ocena vrednosti je izdelana za namen prodaje nepremičnin v izvršilnem postopku.

Po sklepu sodišča je potrebno izvesti ogled nepremičnin: del stavbe 1200-292-40, del stavbe 1200-292-42 in izdelati cenitev nepremičnin po tržni vrednosti na dan cenitve. Iz cenitve mora biti razvidno:

- Ali bi se s prodajo nepremičnin po delih ali po skupinah delov dosegla višja cena,
- Ali in koliko so nepremičnine manjvredne zaradi vknjižene služnosti in stvarnega bremena,
- Ali na zmanjšanje vrednosti vpliva okoliščina, da je predmet izvršbe le del nepremičnin,
- Seznam družinskih članova ali drugih oseb, ki prebivajo oz. imajo sedež v stanovanju, ki je predmet cenitve,
- Ocena vrednosti tudi po posameznih parcelnih številkah.

1.3 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je izbrana glede na namen, t.j. tržna vrednost (MSOV, 104-Podlage vrednosti).

Tržna vrednost nepremičnin je ocenjeni znesek za prenos pravic na nepremičninah med voljnim kupcem in voljnim prodajalcem na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.4 Uporabniki poročila o oceni vrednosti

Uporabnik tega poročila je naročnik Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah skladno z namenom ocene vrednosti.

1.5 Identifikacija nepremičnin in pravic na nepremičnini

Predmet te ocene vrednosti sta nepremičnini: del stavbe 1200-292-40, del stavbe 1200-292-42, ki sta v naravi stanovanje s shrambo v poslovno stanovanjski stavbi na naslovu Aškerčev trg 14, 3240 Šmarje pri Jelšah.

ID znak nepremičnine	Dejanska raba GURS	Neto tlorisna površina GURS (m2)	Uporabna tlorisna površina GURS (m2)	Imetnik lastninske pravice v ZK	Solast. delež	Omejitve lastninske pravice v ZK
del stavbe 1200-292-40	stanovanje	125,9	106,2	Monika Čakš Lorger, Aškerčev trg 014, 3240 Šmarje pri Jelšah	1/2	hipoteka
				Sebastijan Lorger, Aškerčev trg 014, 3240 Šmarje pri Jelšah	1/2	6x hipoteka
del stavbe 1200-292-42	shramba	4,1		Monika Čakš Lorger, Aškerčev trg 014, 3240 Šmarje pri Jelšah	1/2	hipoteka
				Sebastijan Lorger, Aškerčev trg 014, 3240 Šmarje pri Jelšah	1/2	6x hipoteka

Tabela 1: Podatki iz katastra nepremičnin, zemljiške knjige, vir: GURS, e-zemljiška knjiga

1.6 Pomembni datumi

- ogled nepremičnin je opravljen dne 6.10.2023
  na podlagi obvestila vsem strankam in njihovim zastopnikom, ogleda se ni udeležil nihče, ogled notranjosti stanovanja ni bil omogočen.
- ocena vrednosti je izdelana na dan 15.2.2024
- poročilo je izdelano dne 21.2.2024

1.7 Podatki o izvajalcu ocenjevanja vrednosti

Helena Colarič Pritekelj, Arclin 29C, 3211 Škofja vas, univ. dipl. inž. gradb., sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo, z:

- licenco Ministrstva za infrastrukturo in prostor št. 02243 za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami,
- licenco SICGRAS št. GR 079 za opravljanje nalog izvedenke gradbene stroke in cenilke stvarnega premoženja-nepremičnine,
- dovoljenjem Slovenskega inštituta za revizijo za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin št. DON-P-2/22-589.

1.8 Razkritja in predpostavke

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere kot ocenjevalka menim, da so zanesljivi in predpostavljam, da so resnični.
- Podatki o pravicah na nepremičninah so povzeti iz zemljiške knjige.
- Površine stanovanja so povzete po podatkih iz katastra nepremičnin pri GURS.
- Predpostavljam, da nepremičnina ni kontaminirana ali obremenjena z drugimi okoljskimi tveganji.
- Morebitne skrite napake, ki jih pri običajnem pregledu ni mogoče opaziti in nanje nisem bila posebej opozorjena, niso upoštevane pri izdelavi ocene vrednosti.
- Podatki, uporabljeni pri ocenjevanju vrednosti po načinu tržnih primerjav, so povzeti brez vpogleda v pogodbene dokumente.
- Vrednost nepremičnin je ocenjena na stanje v času ogleda nepremičnin.
- Ocenjena vrednost nepremičnin je vrednost lastninske pravice na nepremičninah brez omejitev, če le-te v poročilu niso posebej opredeljene.
- Iz javno dostopnih podatkov je razvidno, da je bilo za 14 stanovanj v 3. in 4. nadstropju stavbe 1200-292 izdano uporabno dovoljenje št. 351-160/2019 z dne 18.3.2019. V zemljiški knjigi ni vpisnih zaznamb nedovoljenih gradenj. Pri oceni vrednosti upoštevam, da gre za legalno gradnjo s skladno uporabo.
- Dostop in dovoz do stanovanjskega dela stavbe je v naravi urejen neposredno s kategorizirane javne lokalne ceste.

1.9 Omejitve uporabe

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah in se lahko uporabljajo le za namen, ki je naveden v tem poročilu.

1.10 Opis opravljenega dela za oceno vrednosti

V zvezi z izvajanjem ocenjevanja vrednosti nepremičnin so bila izvedena naslednja dejanja:

- Identifikacija naročnika in opredelitev naloge
- Identifikacija ocenjevanih nepremičnin in pravic
- Zbiranje podatkov o ocenjevanih nepremičninah:
  - Podatki iz katastra nepremičnin pri GURS
  - ZK podatki
  - Podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin
  - Podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah primerljivih nepremičnin
- Ogled nepremičnin
- Izdelava analiz
- Izvajanje ocenjevanja vrednosti po različnih načinih
- Presoja rezultatov
- Izdelava sklepa o oceni vrednosti
- Izdelava pisnega poročila
- Predaja poročila naročniku
- Arhiviranje dokumentacije

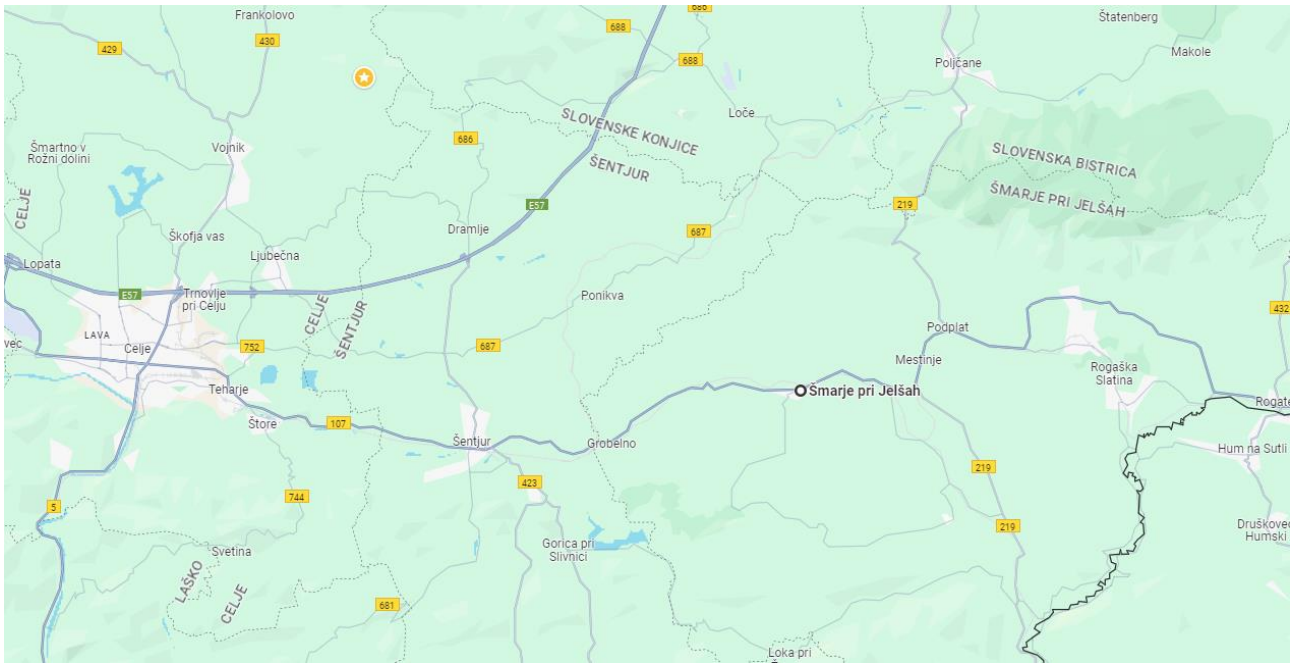
1.11 Uporabljena literatura in viri

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (UL št. 106/10, 91/12, 2/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)
- Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT, 16/19 – ZNP-1, 104/20, 203/20 – ZIUPOPDVE in 18/23 – ZDU-1O)
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B, 36/21, 81/22 – odl. US in 81/22 – odl. US)
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti
- Standardi za lastnosti stavb - Definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine SIST ISO 9836
- Gradivo za izobraževanje za naziv ocenjevalec vrednosti nepremičnin na Slovenskem inštitutu za revizijo
- Dr. Igor Pšunder, dr. Renato Vrenčur: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2012
- Javno dostopni podatki na raznih spletnih naslovih

2 OPIS NEPREMIČNIN

2.1 Lokacija

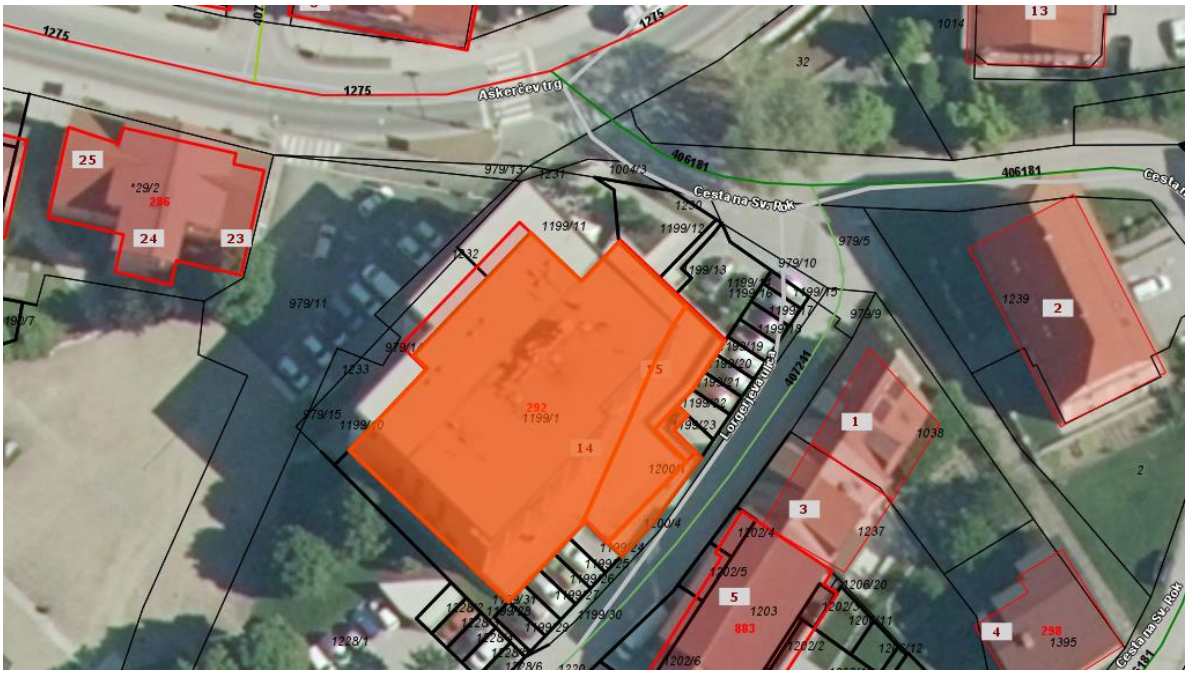
Nepremičnina leži v središču Šmarja pri Jelšah, ki je tudi središče Občine Šmarje pri Jelšah. Soseska je komunalno opremljena. Dostop in dovoz do stanovanjskega dela stavbe je urejen neposredno s kategorizirane javne lokalne ceste.



Slika 1: Lokacija nepremičnin, vir: Google maps

Slika 2: Soseska, vir: Google maps

Občina Šmarje pri Jelšah je del savinjske statistične regije. Meri 108 km2. Po površini se med 212 slovenskimi občinami uvršča na 62. mesto. Občina ima približno 10.390 prebivalcev in se po številu prebivalcev med slovenskimi občinami uvršča na 53. mesto. Občina ni znana po gospodarstvu, je pa pomembno upravno središče. Je kmetijska občina, kjer sta razvita vinogradništvo in živinoreja, vse bolj pa se razvijajo dopolnilne dejavnosti in kmečki turizem. Za razvoj podjetništva je občina uredila poslovno-obrtne cone.



Slika 3: Parcele, ki pripadajo stavbi, vir: Prostorski informacijski sistem občin

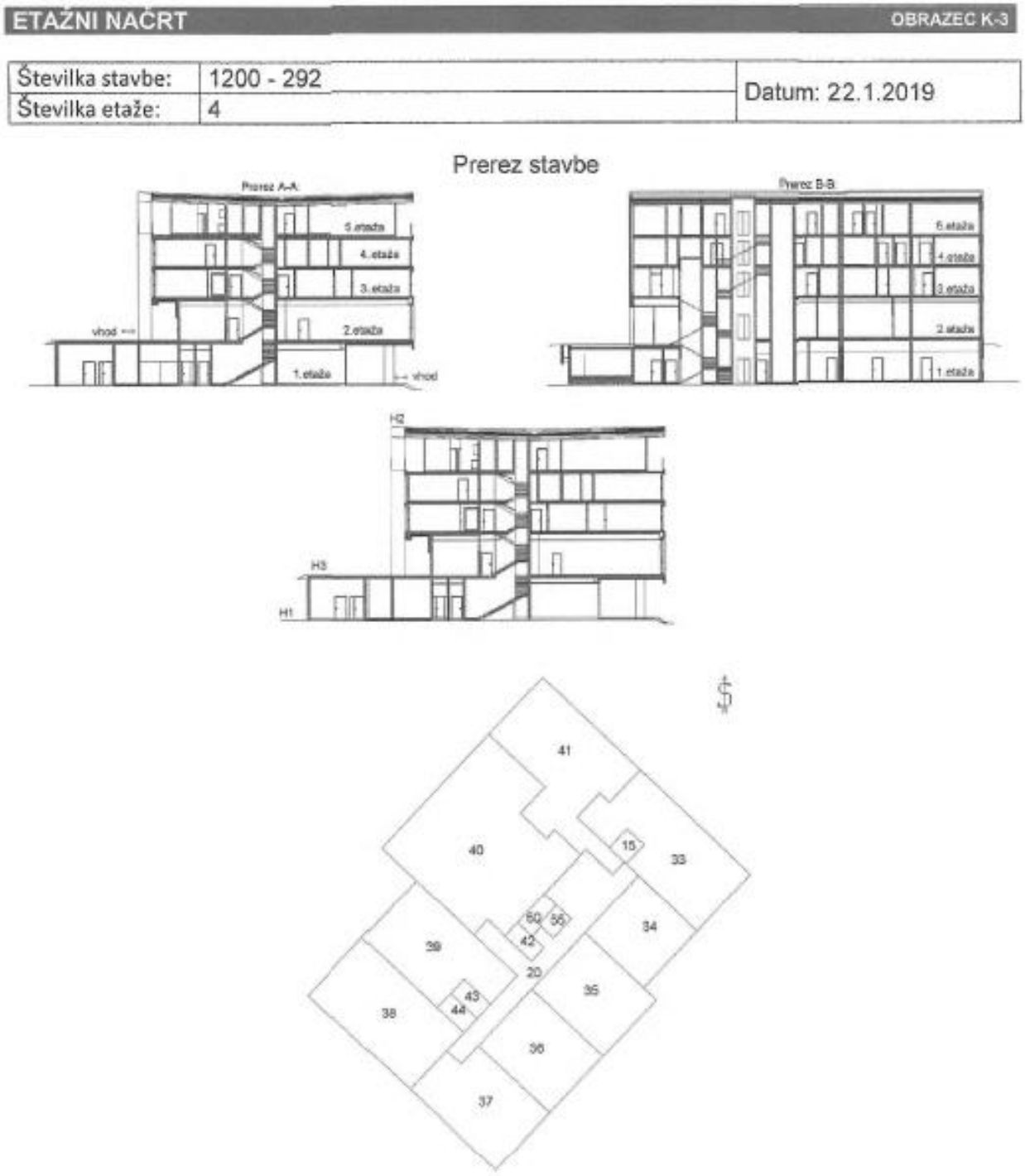
2.2 Stanovanje

Stanovanje – del stavbe 1200-292-40, del stavbe 1200-292-42 se nahaja v 2. nadstropju poslovno-stanovanjske stavbe, v kateri je skupno 14 stanovanj in 31 poslovnih prostorov v etažni lastnini. Poslovni prostori se nahajajo v 1., 2. in 3. etaži stavbe, stanovanja pa v 4 in 5. etaži. Vhodi v poslovne

prostore in v stanovanjski del stavbe so ločeni. Stavbi pripadajo: parcela 1200-1199/1, parcela 1200-1200/1, parcela 1200-1200/4, ki predstavljajo zemljišče pod stavbo. Parkiranje je mogoče na javnih parkiriščih v lasti Občine Šmarje pri Jelšah. Stavba je etažnosti: klet, pritličje, 3 nadstropja, z dvigalom. Stavba je bila zgrajena leta 1979, leta 2018 pa nadzidana in v celoti obnovljena v skladu s takrat veljavno zakonodajo v smislu učinkovite rabe energije. Stavba je masivne gradnje, sodobne zasnove in je v dobrem fizičnem stanju.

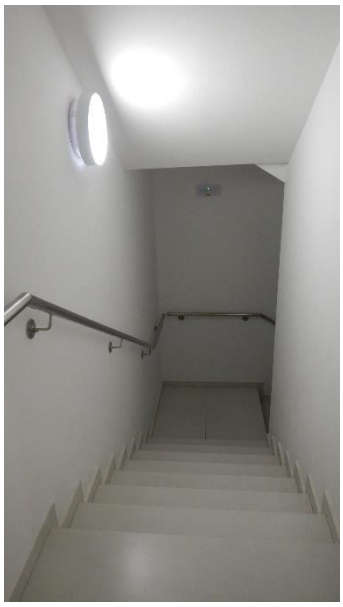
Ogled notranjosti stanovanja ni bil omogočen. Pri oceni vrednosti upoštevam, da je stanovanje v dobrem fizičnem stanju z vgrajenimi materiali višjega cenovnega razreda. Površino stanovanja povzamem iz katastra nepremičnin pri GURS (izveden je katastrski vpis stavbe po ZEN): neto tlorisna površina 125,9 m2 (bivalni prostori + loža), uporabna površina 106,2 m2. Kot neto tlorisno površino upoštevam tudi shrambo 4,1 m2.

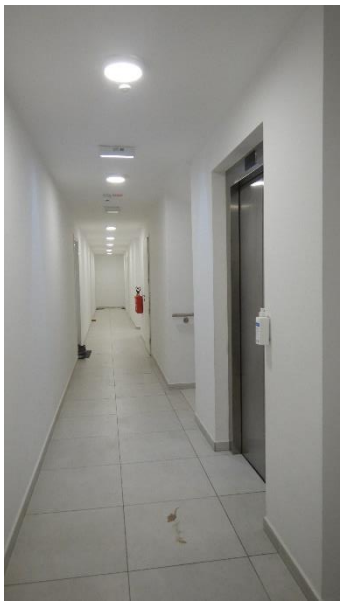
V stanovanju prebiva lastnik stanovanja z družino.



Slika 4: Lokacija stanovanja (št. 40) in shrambe (št. 42) iz elaborata za katastrski vpis stavbe pri GURS

Stanje nepremičnin je razvidno tudi iz fotografij pri ogledu:





3 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

3.1 Gospodarsko stanje

Na vrednost nepremičnin vplivajo družbeni in gospodarski procesi. Ti lahko vplivajo na nivoju soseščine, mesta, regije, države ali pa imajo mednarodni vpliv.

Vir: UMAR: Poročilo o razvoju 2023, maj 2023:
Slovensko gospodarstvo je ob podpori ekspanzivno naravnane fiskalne politike po epidemiji hitro okrevalo. BDP na prebivalca po kupni moči je lani dosegel 92 % povprečja EU, kar je največ doslej. Ukrepi za podporo prebivalstvu med epidemijo in energetsko draginjo so močno ublažili vpliv obeh kriz na socialni in materialni položaj prebivalstva. Javnofinančni položaj se je po umiku ukrepov za blažitev posledic epidemije in močnem gospodarskem okrevanju v letih 2021–2022 postopno izboljševal, vendar je primanjkljaj lani še vedno znašal 3 % BDP. V letu 2022 se je visoka pokovidna gospodarska rast z energetsko krizo in povečano negotovostjo v mednarodnem okolju umirila, s ponudbenim energetskim in surovinskim šokom pa se je v razmerah okrepljene pokovidne zasebne potrošnje in pomanjkanja delovne sile zvišala inflacija. Velik razvojni zaostanek na področju produktivnosti se ob prepočasni preobrazbi v pametno in zeleno gospodarstvo le postopno zmanjšuje. Počasen napredek v produktivnosti je posledica nizkega obsega investicij. Vlaganja v RRD, IKT, druge stroje in opremo, ki so tesno povezana s pametno preobrazbo, so kljub postopni rasti v zadnjih letih nizka tako v primerjavi z vodilnimi inovatorkami kot tudi višegrajskimi državami. Na področju inovacij je po letu 2016 prišlo do premikov, a se podjetja procesov modernizacije, digitalne in zelene preobrazbe pogosto lotevajo preveč površinsko in brez celostnih organizacijskih sprememb, premalo pa se zavedajo tudi koristi in nujnosti ekosistemskega povezovanja. Pospešitev avtomatizacije in reorganizacije delovnih procesov je vse bolj nujna tudi z vidika pomanjkanja delovne sile. Premajhna so tudi vlaganja za zeleni prehod. Slovenija je v tem kontekstu v preteklih letih naredila določen napredek le pri rabi energije, zaostanek za povprečjem EU v energetski produktivnosti gospodarstva se je tako LETA 2021 zmanjšal na 8 %. Zaostanka glede emisijske in snovne produktivnosti pa se že daljše obdobje ohranjata na okoli 10 %. Še bistveno manj uspešna je pri obnovljivih virih energije, saj se je njihov delež v skupni rabi energije po letu 2005 povečal najmanj med vsemi članicami EU, cilj za leto 2020 pa ni bil dosežen. Epidemija je prekinila dolgoletni trend izboljševanja zdravstvenega stanja prebivalstva, vzpostavitev finančno vzdržnega in odpornega zdravstvenega sistema in sistema dolgotrajne oskrbe ostaja pomembna razvojna naloga Slovenije. Ključni kazalniki zdravstvenega stanja prebivalstva (pričakovano trajanje življenja, prezgodnja umrljivost, leta zdravega življenja) so se v desetletju pred nastopom epidemije izboljševali, leta zdravega življenja pa so po zadnjih podatkih višja od povprečja EU. Z epidemijo pa se je močno povečala presežna umrljivost in poslabšala dostopnost do zdravstvenih storitev, ki je bila že pred tem resna težava zaradi pomanjkanja družinskih zdravnikov in dolgih čakalnih dob. Ob

tem se je povečal tudi delež neposrednih izdatkov iz žepa v potrošnji gospodinjstev. Slabša dostopnost zdravstvenih storitev je najbolj prizadela bolnike s kroničnimi nenalezljivimi boleznimi in znova povečala neenakosti v zdravju. Med epidemijo so se izrazito povečale tudi že pred tem rastoče težave v duševnem zdravju, zlasti otrok in mladostnikov. Dodatno so se poslabšale razmere v dolgotrajni oskrbi, predvsem zaradi pomanjkanja kadrov v domovih za starejše in slabo razvite oskrbe na domu. Javni izdatki za dolgotrajno oskrbo kljub pospešeni rasti v zadnjih letih še zaostajajo za povprečnimi v EU, javni izdatki za zdravstvo pa so po rasti v zadnjih letih blizu povprečja držav EU (oboje v deležu BDP). Za blažitev težav v zdravstvenem sistemu in dolgotrajni oskrbi so bili v letih 2020–2022 sprejeti začasni in srednjeročni ukrepi, podprti z večjimi izdatki iz državnega proračuna, znatna sredstva so bila namenjena za investicije v zdravstvu. Ključen izziv v obeh sistemih pa ostaja povečanje dostopnosti z zagotovitvijo zadostnega obsega kadrov, skrajšanjem čakalnih dob, digitalizacijo in vzpostavitvijo vzdržnega financiranja obeh sistemov.

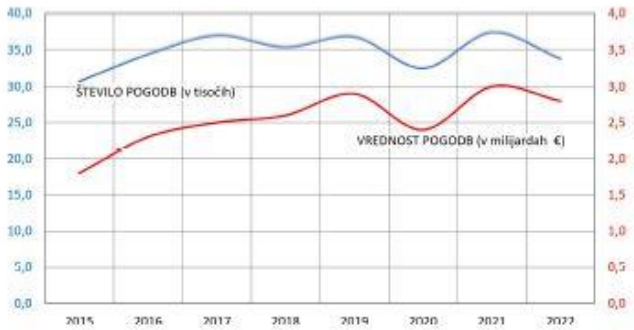
Vir: UMAR, Jesenska napoved gospodarskih gibanj, september 2023:
Gospodarska rast se v letu 2023 umirja, zlasti v izvoznem delu gospodarstva, nižja kot lani je tudi rast zasebne potrošnje, nadaljuje pa se rast investicij v zgradbe in objekte. V letu 2023 se predvideva 1,6-odstotno realno rast bruto domačega proizvoda (BDP). Spremenili so se kazalniki stopnje varčevanja gospodinjstev, ki je precej višja, in produktivnosti, predvsem v predelovalnih dejavnostih, ki je upadla. Rast izvoza blaga in storitev bo letos tako nekoliko zaostajala za rastjo tujega povpraševanja. Pričakuje pa se nadaljevanje visoke aktivnosti pri investicijah v zgradbe in objekte, ki se bo umirjala. Odpravljanje posledic avgustovskih poplav bo na aktivnost v gradbeništvu vplivalo spodbudno. Predvideva se prehoden negativen vpliv poplav na aktivnost predelovalnih dejavnosti in transporta ter izvoza, zato vpliv kljub veliki prizadetosti na lokalnih ravneh, na makroekonomski ravni ne bo velik. Rast zasebne potrošnje bo nižja kot lani. Pričakuje se, da se bo v drugi polovici leta zmerno povečevala, na kar bodo vplivali visoka zaposlenost, nadaljnja zmerna realna rast plač ter vladni ukrepi za blažitev rasti cen energentov in odpravo posledic naravnih nesreč, v manjši meri pa tudi nadomestitve poškodovanih proizvodov v avgustovskih poplavah. V letu 2024 se pričakuje ponovno nekoliko višja rast BDP, 2,8 %. S postopno višjo rastjo tujega povpraševanja se pričakuje ponovna rast izvoza in krepitev rasti dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, nadaljevala se bo rast storitvene menjave. Za leto 2024 se napoveduje nadaljnja rast investicij, spodbujeno s sanacijo in obnovo po letošnjih poplavah in ponovno rastjo podjetniških investicij v opremo in stroje. Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta do konca letošnjega leta še umirjala, veliko pomanjkanje delovne sile pa tudi v prihodnjih letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. V nadaljevanju leta 2023 se bo inflacija še naprej umirjala, a manj izrazito kot v preteklih mesecih. Proti 2 % bi se lahko postopoma znižala šele konec leta 2025. Negotovosti, povezane z uresničitvijo tokratne napovedi, izhajajo zlasti iz gospodarskih razmer v mednarodnem okolju, kjer se aktivnost umirja, širših gospodarskih posledic nedavnih poplav v Sloveniji, hitrosti umirjanja inflacije in vplivov poslabševanja stroškovne konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva.

3.2 Analiza nepremičninskega trga

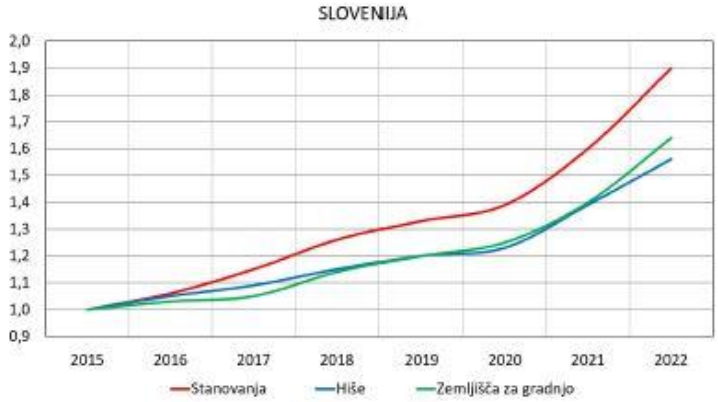
Vir: GURS, marec 2023: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022:
V letu 2022 je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je zmanjšalo za slabih 15 odstotkov. Tudi število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. To gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladitve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela. V letu 2022 se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih

hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila in v največjih mestih praktično stagnirala. Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi v letu 2023. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Kdaj bo prišlo do takega upada trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani. V glavnem mestu, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji. Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej presegla plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je to zgodilo ob krizi leta 2008. Poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2022



Slika 9: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2022 so cene stanovanj na ravni države še naprej rasle. Srednja cena stanovanja (2.400 €/m2) se je v primerjavi s prej rekordnim letom 2021 zvišala kar za 340 evrov na kvadratni meter. Cene stanovanj na letni ravni so bile še vedno najvišje v Ljubljani, a so jih v zadnjem četrtletju, prvič po letu 2017, ponovno prehitele cene na Obali. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani (3.950 €/m2) je bila lani v primerjavi z letom 2021 sicer višja za 540 evrov na kvadratni meter, srednja cena na Obali (3.770 €/m2), ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran, pa kar za 720 evrov. Na tretjem mestu po ravni cen stanovanj je bilo lani Alpsko turistično območje (srednja cena 3.580 €/m2), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Na tem območju se je lani srednja cena prodanih stanovanj v primerjavi z letom 2021, ko smo tu zabeležili izredno rast cen stanovanj, zvišala za 320 evrov na kvadratni meter. Nad slovenskim povprečjem so bile lani, tako kot leto prej, še srednje cene prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (3.120 €/m2), srednja cena na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (3.060 €/m2), ter v Kranju z okolico (2.890 €/m2). Nekoliko pod slovenskim povprečjem so bile cene stanovanj na območju Gorenjske (brez Kranja in podalpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer je bila srednja cena 2.310 €/m2. Tik za njim pa območji Novega mesta z okolico (ki vključuje tudi Trebnje) in Nove Gorice z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja enaka, 2.230 €/m2. Tako kot že leto prej so bila lani najcenejša stanovanja v Beli Krajini, kjer pa je srednja cena stanovanja (1.100 €/m2) prvič prebila mejo tisoč evrov na kvadratni meter. Pod mejo 1.200 €/m2 je bila lani sicer le še srednja cena stanovanj v Prekmurju (1.140 €/m2).

Preglednica 7: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m² (mediana)
SLOVENIJA	**6.351**	**2.400**	**3.094**	**132.000**	**1.637**	**53**
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	--	--	24	195.000	25	50

Opombe:
- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen;
- Analitična območja so razvrščena padajoče po velikosti vzorca za stanovanja;
- Podatki za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« niso prikazani, ker je vzorec premajhen.

Slika 63: Tržno analitično območje (TAO) Haloze, Boč in lokalna analitična območja (LAO)

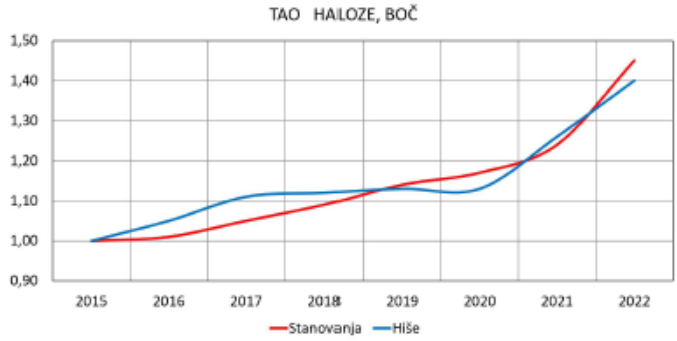
Preglednica 145: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Haloze, Boč, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO HALOZE, BOČ	**41**	**900**	**1.210**	**1.460**	**1978**	**54**
LAO ROGAŠKA SLATINA	23	1.050	1.240	1.360	1975	54

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Slika 64: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Haloze, Boč, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



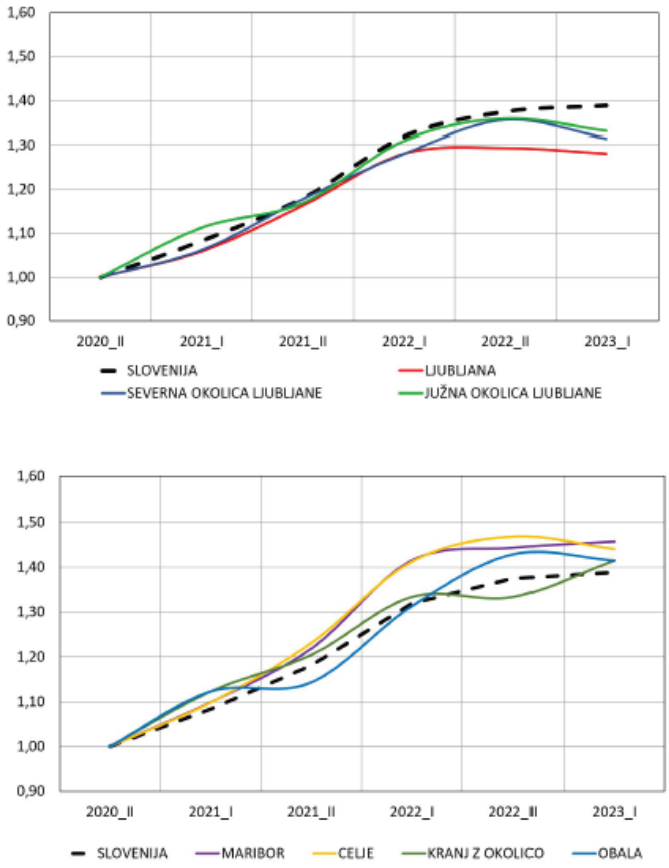
Vir: GURS, oktober 2023, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2023:
V prvem polletju 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, skokovita rast cen nepremičnin, ki smo ji bili priča predvsem v prvi polovici leta 2022, pa se je povsem umirila. Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov. V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov. Kljub občutnemu zmanjšanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo upad števila transakcij na ravni države še ni tako drastičen, da bi že lahko govorili o novi krizi slovenskega nepremičninskega trga. Očitno pa je zmanjšanje plačilno sposobnega povpraševanja, ki so ga načele visoke cene in obresti, in posledično manjše število transakcij že vplivalo na rast cen nepremičnin. Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno

zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 odstotkov, cene hiš za 8 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov, se je rast cen pričela umirjati. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici leta 2023 so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke. O obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu sicer še ne moremo govoriti, bi pa morda do njega lahko prišlo že letos oziroma v naslednjem letu. Nenadnega velikega padca cen nepremičnin tudi po obratu ne gre pričakovati.

Preglednica 11: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih), 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25. percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
SLOVENIJA	**2.701**	**1.840**	**2.550**	**3.540**	**1974**	**51**
LJUBLJANA	677	3.410	3.880	4.500	1972	52
OBALA	144	3.210	3.690	4.480	1975	50
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	139	2.750	3.210	3.610	1982	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	80	2.660	3.070	3.600	2000	52
KRANJ Z OKOLICO	116	2.690	3.010	3.600	1973	47
CELJE	123	1.880	2.120	2.400	1970	51
MARIBOR	359	1.690	2.040	2.310	1968	51

Slika 12: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po izbranih analitičnih območjih, 2. polletje 2020 (osnova) – 1. polletje 2023



4 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi (vir: MSOV).

V konkretnem primeru gre za sodobno stanovanje v poslovno-stanovanjski stavbi v centru Šmarja pri Jelšah. Stavba ima še precejšnjo preostalo ekonomsko dobo uporabe, zato menim, da obstoječa uporaba ustreza kriterijem najgospodarnejše rabe zemljišča.

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Po MSOV se ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah izvaja z uporabo treh načinov ocenjevanja vrednosti:

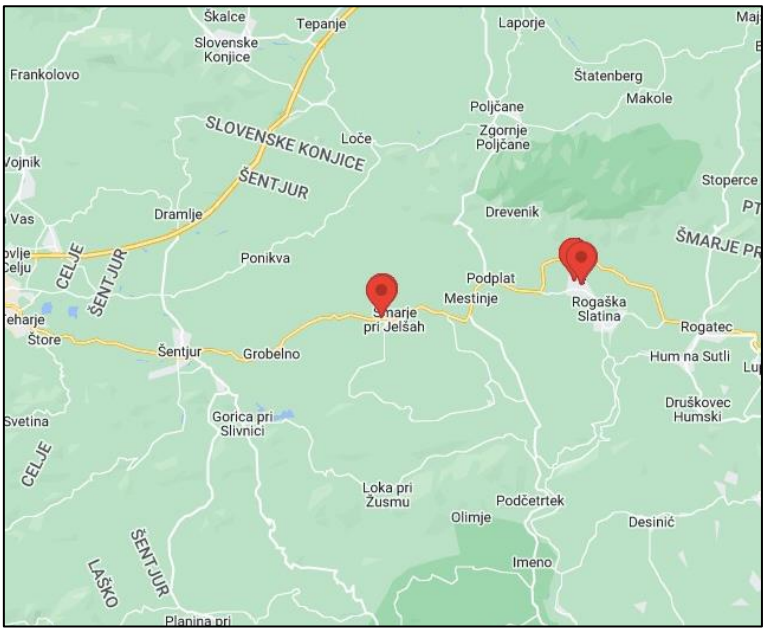
- Način tržnih primerjav je najbolj neposreden odraz nepremičninskega trga in se običajno uporablja pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin. Izpolnjen pa mora biti pogoj, da je na voljo dovolj uporabnih podatkov z nepremičninskega trga. Način tržnih primerjav temelji na primerjavi ocenjevane nepremičnine s primerljivimi prodanimi, lahko tudi ponujenimi nepremičninami na trgu, ki se od ocenjevane nepremičnine razlikujejo v fizičnih, pravnih in ekonomskih značilnostih. Cene primerljivih nepremičnin na izbrano enoto primerjave zato prilagodimo ocenjevani nepremičnini s postopkom prilagoditev. Prilagojene cene primerljivih nepremičnin so indikacije vrednosti ocenjevane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost nepremičnin s pretvorbo prihodnjih dejanskih ali ocenjenih donosov od nepremičnin (najemnine, zmanjšane za stroške in tveganja) v sedanjo vrednost. Gre za določitev sedanje vrednosti prihodnjih donosov nepremičnine v dobi njene koristnosti. Ta način se prednostno uporablja za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki so sposobne ustvarjati donos (npr. trgovski lokali).
- Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost nepremičnin z uporabo ekonomskega načela, da kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev nepremičnine enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti nepremičnine z odbitki za fizično, funkcionalno in gospodarsko poslabšanje. Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega toka donosa, ki bi pritekal lastniku nepremičnine.

Oceno vrednosti konkretne nepremičnine izvedem po načinu tržnih primerjav, ki je najbolj neposreden odraz stanja na nepremičninskem trgu.

5.1 Ocena vrednosti po načinu tržnih primerjav

5.1.1 Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Realizirane prodaje primerljivih nepremičnin poiščem v GURS: Evidenca trga nepremičnin z aplikacijo TRGOSKOP in preverim aktualno ponudbo za prodajo primerljivih nepremičnin: http://www.slonep.net/, http://www.nepremicnine.net/. Izmed vseh izvršenih prodaj in ponudb izberem za analizo tržne vrednosti po načinu tržnih primerjav naslednje nedavno prodane primerljive nepremičnine na prostem trgu v bližini ocenjevanih nepremičnin:



Slika 5: Lokacija primerljivih nepremičnin, vir: TRGOSKOP

Primerljive nepremičnine:

Slika 6: Cankarjeva 13, Šmarje pri Jelšah

Slika 8: Kolodvorska 40, Šmarje pri Jelšah

Slika 7: Prvomajska 17, 17A, Rogaška Slatina

Slika 9: Žibernik 39, Rogaška Slatina

ID posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Ime KO	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m2]	Uporabna površina dela stavbe [m2]	Površina zemljišča [m2]	Cena na m2 NTP
647041	16.03.2022	97.000 €	Stanovanje	Cankarjeva ulica 13, Šmarje pri jelšah	ŠMARJE PRI JELŠAH	ŠMARJE PRI JELŠAH		905	5	2000	68,8	60,9		1.410 €
685165	22.11.2022	210.676 €	Stanovanje	Prvomajska ulica 17, Rogaška slatina	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA		1989	12	2022	79,6	74,2		2.487 €
			Tehnični ali pomožni prostori		ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA		1988	32	2022	5,1	5,1		
			Garaža		ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA		1988	7	2022	12,5	12,5		
			Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče		ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA	586/16						13	
685167	14.12.2022	202.000 €	Stanovanje	Prvomajska ulica 17A, Rogaška slatina	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA		1990	11	2022	73,2	63,8		2.538 €
			Garaža		ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA		1988	16	2022	12,5	12,5		
			Tehnični ali pomožni prostori		ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA		1988	20	2022	6,4	6,4		
734682	04.03.2023	188.000 €	Stanovanje	Kolodvorska ulica 40, Šmarje pri jelšah	ŠMARJE PRI JELŠAH	ŠMARJE PRI JELŠAH		918	19	2009	120,8	65,9		1.556 €
751328	03.08.2023	95.000 €	Stanovanje	Žibernik 39, Rogaška slatina	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA		1631	24	2004	78,4	73,5		1.212 €
			Parkirni prostor	Žibernik 39, Rogaška slatina	ROGAŠKA SLATINA	ROGAŠKA SLATINA		1631	42	2004	16,1	16,1		

Tabela 2: Opis primerljivih nepremičnin

5.1.2 Mreža prilagoditev in indikacija vrednosti po načinu tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Prilagoditve									
		Primerljiva nepremičnina 1		Primerljiva nepremičnina 2		Primerljiva nepremičnina 3		Primerljiva nepremičnina 4		Primerljiva nepremičnina 5	
		%	€/m2	%	€/m2	%	€/m2	%	€/m2	%	€/m2
Cena		97.000 €	1.410 €	210.676 €	2.487 €	202.000 €	2.538 €	188.000 €	1.556 €	95.000 €	1.212 €
Prodaja/ponudba		prodaja	0 €	prodaja	0 €	prodaja	0 €	prodaja	0 €	prodaja	0 €
		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Čas prodaje	15.02.2024	16.3.2022	0 €	22.11.2022	0 €	14.12.2022	0 €	4.3.2023	0 €	3.8.2023	0 €
	0%	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Prilagojena cena			**1.410 €**		**2.487 €**		**2.538 €**		**1.556 €**		**1.212 €**
Neto tlorisna površina	130,0	68,8	-86 €	84,7	-113 €	79,6	-128 €	120,8	-14 €	78,4	-63 €
		-6,1%		-4,5%		-5,0%		-0,9%		-5,2%	
UP/NTP	81,7%	88,5%	-53 €	93,6%	-163 €	88,2%	-91 €	54,6%	232 €	93,8%	-80 €
		-3,8%		-6,6%		-3,6%		14,9%		-6,6%	
Starost v letih	6	24	81 €	2	-32 €	2	-32 €	15	45 €	20	54 €
		5,8%		-1,3%		-1,3%		2,9%		4,5%	
Lokacija	Šmarje pri Jelšah	primerljiva	0 €	boljša	-124 €	boljša	-127 €	primerljiva	0 €	primerljiva	0 €
		0,0%		-5,0%		-5,0%		0,0%		0,0%	
Etažnost	3. nadstropje z dvigalom	primerljivo	0 €	primerljivo	0 €	primerljivo	0 €	primerljivo	0 €	primerljivo	0 €
		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Fizično stanje stavbe	dobro	slabše	70 €	boljše	-25 €	boljše	-25 €	slabše	47 €	slabše	61 €
		5,0%		-1,0%		-1,0%		3,0%		5,0%	
Fizično stanje stanovanja	dobro	slabše	141 €	primerljivo	0 €	primerljivo	0 €	slabše	78 €	slabše	121 €
		10,0%		0,0%		0,0%		5,0%		10,0%	
Parkirna mesta, garaža	javna	podobna	0 €	boljše	-130 €	boljše	-101 €	podobna	0 €	boljše	-38 €
		0,0%		-5,2%		-4,0%		0,0%		-3,2%	
Urejenost soseske	dobra	podobna	0 €	podobna	0 €	podobna	0 €	podobna	0 €	podobna	0 €
		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Dostop	zagotovljen	podoben	0 €	podoben	0 €	podoben	0 €	podoben	0 €	podoben	0 €
		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Skupaj			**1.563 €**		**1.900 €**		**2.034 €**		**1.944 €**		**1.267 €**
Ponder			20,0%		20,0%		20,0%		20,0%		20,0%
Ocena vrednosti	**na m2 NTP**	**1.742 €**									
	nepremičnine	**226.405 €**									

Tabela 3: Izračun prilagoditev cen primerljivih nepremičnin in indikacija vrednosti ocenjevane nepremičnine po načinu tržnih primerjav

5.2 Končna ocena vrednosti nepremičnin

Tržno vrednost nepremičnin: del stavbe 1200-292-40, del stavbe 1200-292-42 ocenjujem na dan 15.2.2024
zaokroženo v višini 226.000,00 €.

Oba dela stavbe ni mogoče prodajati ločeno, saj skupaj predstavljata funkcionalno celoto.

Ocenjena vrednost nepremičnin je brez stroškov prodaje in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

5.3 Zmanjšanje vrednosti nepremičnin, v kolikor je predmet prodaje le solastni del nepremičnin

Ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičnin manjša za 10%, v kolikor je predmet prodaje le solastni del ½ celote nepremičnin in znaša:

$$226.000{,}00\ € * 90\% * \frac{1}{2} = 101.700{,}00\ €$$

Tržno vrednost solastnega dela ½ nepremičnin: del stavbe 1200-292-40, del stavbe 1200-292-42 ocenjujem na dan 15.2.2024
v višini 101.700,00 €.

6 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) brez odstopanja od njihovih določil.
- Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom 2 (SPS-2): Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (UL RS, št. 48/18) in v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/10, 91/12, 2/15).
- Imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti predmetnih nepremičnin.
- Ocenjevanje vrednosti je izvedeno objektivno in nepristransko.
- Pridobila sem vse informacije, ki bistveno vplivajo na oceno vrednosti ocenjevane nepremičnine.
- Informacije in podatki, uporabljeni pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine, so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, da so točni.
- Analize in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in pogoji, opisanimi v poročilu.
- Nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, sem si osebno ogledala.
- Pri izdelavi naloge mi ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči.
- Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in sem nepristranska do oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih nismo opravljali storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila.

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
HELENA COLARIČ PRITEKELJ
Arclin 29 C
ŠKOFJA VAS

Vojnik, 21.2.2024

Priloge:

- ZK izpiski

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za stavbo / del stavbe iz zemljiške knjige in katastra stavb

čas izdelave izpisa: 19.2.2024 - 9:16:30

Nepremičnina

tip nepremičnine: 2 - stavba
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: stavba 1200-292

katastrska občina 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 (ID 6953032)
opis:
naslov: AŠKERČEV TRG 14, 3240 Šmarje pri Jelšah

Podatki o stavbi, vpisani v katastru stavb:

število etaž: 5
številka pritlične etaže: 2

Plombe:

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

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

1. **vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
   delež: 1/1
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 16 (ID 6952990)
   ID pravice 19968463

2. **vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
   delež: 1/1
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 17 (ID 6952991)
   ID pravice 19968464

3. **vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
   delež: 1/1
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **parcela** 1200/4 (ID 6926581)
   ID pravice 19799626

4. **vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
   delež: 1/1
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **parcela** 1200/1 (ID 6926579)
   ID pravice 19799624

5. **vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
   delež: 1/1
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **parcela** 1199/1 (ID 6926584)

	ID pravice	19799629
6.	**vrsta pravice:**	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
	delež:	1/1
	na nepremičnini:	**katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 57 (ID 6953031)
	ID pravice	19968602
7.	**vrsta pravice:**	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
	delež:	1/1
	na nepremičnini:	**katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 21 (ID 6952995)
	ID pravice	19968534
8.	**vrsta pravice:**	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
	delež:	1/1
	na nepremičnini:	**katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 22 (ID 6952996)
	ID pravice	19968535
9.	**vrsta pravice:**	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
	delež:	1/1
	na nepremičnini:	**katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 29 (ID 6953003)
	ID pravice	19968548
10.	**vrsta pravice:**	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
	delež:	1/1
	na nepremičnini:	**katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 55 (ID 6953029)
	ID pravice	19968599
11.	**vrsta pravice:**	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
	delež:	1/1
	na nepremičnini:	**katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 19 (ID 6952993)
	ID pravice	19968499

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19968384
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/458
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 1 (ID 6952975)

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

ID osnovnega položaja: 19968385
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/916
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 2 (ID 6952976)

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

ID osnovnega položaja: 19968386
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/916
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 3 (ID 6952977)

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

ID osnovnega položaja: 19968387
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 5/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 4 (ID 6952978)

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

ID osnovnega položaja: 19968388
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 5/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 5 (ID 6952979)

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

ID osnovnega položaja: 19968389
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 5/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 6 (ID 6952980)

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

ID osnovnega položaja: 19968390
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 3/1832
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 7 (ID 6952981)

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

ID osnovnega položaja: 19968391
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/916
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 8 (ID 6952982)

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

ID osnovnega položaja: 19968392
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/916
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 9 (ID 6952983)

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

ID osnovnega položaja: 19968393
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 3/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 10 (ID 6952984)

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

ID osnovnega položaja: 19968394
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 3/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 11 (ID 6952985)

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

ID osnovnega položaja: 19968395
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 15/1832
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 12 (ID 6952986)

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

ID osnovnega položaja: 19968396
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 59/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 13 (ID 6952987)

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

ID osnovnega položaja: 19968397
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 87/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 14 (ID 6952988)

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

ID osnovnega položaja: 19968398
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 43/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 15 (ID 6952989)

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

ID osnovnega položaja: 19968399
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 9/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 18 (ID 6952992)

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

ID osnovnega položaja: 19968400
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 81/1832
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 20 (ID 6952994)

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

ID osnovnega položaja: 19968401
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 6/229
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 23 (ID 6952997)

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

ID osnovnega položaja: 19968402
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 155/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 24 (ID 6952998)

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

ID osnovnega položaja: 19968403
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 79/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 25 (ID 6952999)

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

ID osnovnega položaja: 19968404
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 215/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 26 (ID 6953000)

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

ID osnovnega položaja: 19968405
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/458
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 27 (ID 6953001)

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

ID osnovnega položaja: 19968406
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 43/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 28 (ID 6953002)

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

ID osnovnega položaja: 19968407
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 869/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 30 (ID 6953004)

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

ID osnovnega položaja: 19968408
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 35/1832
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 31 (ID 6953005)

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

ID osnovnega položaja: 19968409
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 155/1832
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 32 (ID 6953006)

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

ID osnovnega položaja: 19968410
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 71/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 33 (ID 6953007)

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

ID osnovnega položaja: 19968411
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 19/1832
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 34 (ID 6953008)

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

ID osnovnega položaja: 19968412
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 47/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 35 (ID 6953009)

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

ID osnovnega položaja: 19968413
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 47/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 36 (ID 6953010)

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

ID osnovnega položaja: 19968414
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 27/1832
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 37 (ID 6953011)

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

ID osnovnega položaja: 19968415
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 67/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 38 (ID 6953012)

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

ID osnovnega položaja: 19968416
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 57/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 39 (ID 6953013)

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

ID osnovnega položaja: 19968417
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 63/1832
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 40 (ID 6953014)

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

ID osnovnega položaja: 19968418
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 79/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 41 (ID 6953015)

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

ID osnovnega položaja: 19968419
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/916
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 42 (ID 6953016)

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

ID osnovnega položaja: 19968420
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/916
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 43 (ID 6953017)

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

ID osnovnega položaja: 19968421
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/916
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 44 (ID 6953018)

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

ID osnovnega položaja: 19968422
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 129/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 45 (ID 6953019)

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

ID osnovnega položaja: 19968423
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 55/1832
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 46 (ID 6953020)

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

ID osnovnega položaja: 19968424
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 135/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 47 (ID 6953021)

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

ID osnovnega položaja: 19968425
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 73/1832
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 48 (ID 6953022)

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

ID osnovnega položaja: 19968426
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 25/916
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 49 (ID 6953023)

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

ID osnovnega položaja: 19968427
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/916
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 50 (ID 6953024)

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

ID osnovnega položaja: 19968428
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 7/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 51 (ID 6953025)

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

ID osnovnega položaja: 19968429
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/916
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 52 (ID 6953026)

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

ID osnovnega položaja: 19968430
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 1/916
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 53 (ID 6953027)

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

ID osnovnega položaja: 19968431
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 7/3664
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 54 (ID 6953028)

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

ID osnovnega položaja: 19968432
vrsta osnovnega položaja: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 67/1832
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 56 (ID 6953030)

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

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za stavbo / del stavbe iz zemljiške knjige in katastra stavb

čas izdelave izpisa: 19.2.2024 - 9:17:06

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 1200-292-40

katastrska občina 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 40 (ID 6953014)
vrsta: 1 - stanovanje
opis:
naslov: AŠKERČEV TRG 14, 3240 Šmarje pri Jelšah

Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:

dejanska raba: Stanovanje
številka etaže: 4
neto tlorisna površina (m2): 125,9

Plombe:

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

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: 63/1832
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 (ID 6953032)
   ID pravice 19968417

2. **vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
   delež: 18/185
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 20 (ID 6952994)
   ID pravice 19968518

3. **vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
   delež: 18/185
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 18 (ID 6952992)
   ID pravice 19968483

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20786427
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2

imetnik:

1. EMŠO: 2308986******
   osebno ime: Monika Čakš Lorger
   naslov: Aškerčev trg 014, 3240 Šmarje pri Jelšah

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20857080	30.04.2020 10:29:44	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 20786428
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:

1. EMŠO: 0108980******
   osebno ime: Sebastijan Lorger
   naslov: Aškerčev trg 014, 3240 Šmarje pri Jelšah

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20857080	30.04.2020 10:29:44	401 - vknjižena hipoteka
22667116	05.04.2022 09:20:46	401 - vknjižena hipoteka
22912496	24.11.2022 09:01:05	401 - vknjižena hipoteka
23059639	09.02.2023 15:09:35	401 - vknjižena hipoteka
23551447	13.10.2023 14:22:45	401 - vknjižena hipoteka
23666242	17.11.2023 09:02:38	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 20857080
čas začetka učinkovanja 30.04.2020 10:29:44
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 40 (ID 6953014)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 95.000,00 EUR
obresti 3 mesečni Euribor + 1,55 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 18.05.2040
dodatni opis:
-☐glavnica: 95.000,00 EUR,
-☐pogodbena obrestna mera: 3 mesečni Euribor + 1,55 % letno, pogodbena obrestna mera je sestavljena iz referenčne obrestne mere 3 mesečni Euribor in obrestnega pribitka v višini 1,55 % letno, letni pribitek je fiksen in se v času do dokončnega vračila kredita ne spreminja, razen v primeru dogovora iz 15. člena pogodbe Pogodbe za stanovanjski kredit številka 537943 -002, v primeru, da je referenčna obrestna mera negativna, se šteje, da leta znaša 0,00 %, obresti tečejo od dneva črpanja kredita,
-☐zamudna obrestna mera: v višini predpisane letne obrestne mere zakonitih zamudnih obresti,
-☐način vračila kredita skupaj z obrestmi in datum zapadlosti zadnje anuitete: v zaporednih mesečnih anuitetah v višini, določeni v Pogodbi za stanovanjski kredit številka 537943 -002, ki zapadejo v plačilo 18. dan v mesecu, zapadlost glavnice je v roku 240 mesecev od zadnjega črpanja kredita, vendar najkasneje do 18.05.2040, oziroma je zapadlost terjatve odvisna od odpoklica banke na podlagi 14. člena navedene pogodbe za stanovanjski kredit,
-☐ostali pogoji so določeni v notarskem zapisu notarja Sergeja Rojsa v Šmarju pri Jelšah opr. št. SV 171/20 z dne 30.4.2020.
imetnik:

1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20786427
20786428

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20857081	30.04.2020 10:29:44	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 20857081
čas začetka učinkovanja 30.04.2020 10:29:44
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarja Sergeja Rojsa v Šmarju pri Jelšah opr. št. SV 171/20 z dne 30.4.2020 za celotno terjatev banke po Pogodbi za stanovanjski kredit številka 537943 -002.

ID pravice / zaznambe 22667116
čas začetka učinkovanja 05.04.2022 09:20:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **parcela** 169/24 (ID 6826191)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 95.000,00 EUR
obresti s pripadki
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 09.06.2022
dodatni opis:
Se v vrstnem redu predznamovane hipoteke vknjiži hipoteka za zavarovanje plačila obveznosti za terjatev kot izhaja iz odločbe FURS št. DT 0610-4496/2020-29-12-510-08 z dne 9.5.2022. Vknjižba hipoteke učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje predznamba navedene hipoteke.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20786428

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22667117	05.04.2022 09:20:46	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22667117
čas začetka učinkovanja 05.04.2022 09:20:46
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi odločbe FURS št. DT 0610-4496/2020-29-12-510-08 z dne 9.5.2022 se zaznamuje neposredna izvršljivost

ID pravice / zaznambe 22912496
čas začetka učinkovanja 24.11.2022 09:01:05
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **parcela** 169/24 (ID 6826191)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 7.943,30 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 7943,30 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 75045/2022, z dne 20.10.2022.
imetnik:
1. matična številka: 6635245000

firma / naziv: ELITIS, nespecializirana trgovina na debelo, d.o.o.
naslov: Arja vas 102, 3301 Petrovče
zveza - ID osnovnega položaja:
20786428

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22912497	24.11.2022 09:01:05	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22912497
čas začetka učinkovanja 24.11.2022 09:01:05
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 75045/2022
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je dovoljena na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 75045/2022, z dne 20.10.2022.

ID pravice / zaznambe 23059639
čas začetka učinkovanja 09.02.2023 15:09:35
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 218 **del stavbe** 7 (ID 6303083)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 40.000,00 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 40.000,00 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah I 187/2022 z dne 9.2.2023 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah opr. št. I 187/2022 z dne 28.12.2022.
imetnik:
1. EMŠO: 1607981******
   osebno ime: Branimir Čeko
   naslov: Pot na Rakovo jelšo 027, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20786428

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23059640	09.02.2023 15:09:35	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23059640
čas začetka učinkovanja 09.02.2023 15:09:35
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka I 187/2022
dodatni opis:
Zaznamba izršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah I 187/2022 z dne 9.2.2023 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah opr. št. I 187/2022 z dne 28.12.2022.

ID pravice / zaznambe 23551447
čas začetka učinkovanja 13.10.2023 14:22:45
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **parcela** 169/24 (ID 6826191

)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 12.170,43 EUR
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 11.10.2023
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 12.170,43 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 12.10.2023, Z 40/2023.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20786428

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23551448	13.10.2023 14:22:45	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23551448
čas začetka učinkovanja 13.10.2023 14:22:45
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka Z 40/2023
dodatni opis:
Na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 12.10.2023, Z 40/2023, se zaznamuje izvršljivost terjatve.

ID pravice / zaznambe 23666242
čas začetka učinkovanja 17.11.2023 09:02:38
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 218 **del stavbe** 7 (ID 6303083)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 3.796,96 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 3.796,96 EUR s pripadki in dospelostjo, kot je podrobneje opisano v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 76408/2023 z dne 13.10.2023.

imetnik:

1. matična številka: 6635245000
   firma / naziv: ELITIS, nespecializirana trgovina na debelo, d.o.o.
   naslov: Arja vas 102, 3301 Petrovče

zveza - ID osnovnega položaja:
20786428

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23666243	17.11.2023 09:02:38	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23666243
čas začetka učinkovanja 17.11.2023 09:02:38
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 76408/2023

dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 76408/2023 z dne 13.10.2023.

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za stavbo / del stavbe iz zemljiške knjige in katastra stavb

čas izdelave izpisa: 19.2.2024 - 9:17:25

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 1200-292-42

katastrska občina 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 42 (ID 6953016)
vrsta: 2 - shramba
opis:
naslov: AŠKERČEV TRG 14, 3240 Šmarje pri Jelšah

Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:

dejanska raba: Poslovni prostor
številka etaže: 4
neto tlorisna površina (m2): 4,1

Plombe:

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

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: 1/916
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 (ID 6953032)
   ID pravice 19968419

2. **vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
   delež: 4/1295
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 20 (ID 6952994)
   ID pravice 19968520

3. **vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
   delež: 4/1295
   na nepremičnini: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 18 (ID 6952992)
   ID pravice 19968485

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20786429
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2

imetnik:

1. EMŠO: 2308986******
   osebno ime: Monika Čakš Lorger
   naslov: Aškerčev trg 014, 3240 Šmarje pri Jelšah

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20857080	30.04.2020 10:29:44	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 20786430
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:

1. EMŠO: 0108980******
   osebno ime: Sebastijan Lorger
   naslov: Aškerčev trg 014, 3240 Šmarje pri Jelšah

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20857080	30.04.2020 10:29:44	401 - vknjižena hipoteka
22667116	05.04.2022 09:20:46	401 - vknjižena hipoteka
22912496	24.11.2022 09:01:05	401 - vknjižena hipoteka
23059639	09.02.2023 15:09:35	401 - vknjižena hipoteka
23551447	13.10.2023 14:22:45	401 - vknjižena hipoteka
23666242	17.11.2023 09:02:38	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 20857080
čas začetka učinkovanja 30.04.2020 10:29:44
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 292 **del stavbe** 40 (ID 6953014)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 95.000,00 EUR
obresti 3 mesečni Euribor + 1,55 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 18.05.2040
dodatni opis:
-☐glavnica: 95.000,00 EUR,
-☐pogodbena obrestna mera: 3 mesečni Euribor + 1,55 % letno, pogodbena obrestna mera je sestavljena iz referenčne obrestne mere 3 mesečni Euribor in obrestnega pribitka v višini 1,55 % letno, letni pribitek je fiksen in se v času do dokončnega vračila kredita ne spreminja, razen v primeru dogovora iz 15. člena pogodbe Pogodbe za stanovanjski kredit številka 537943 -002, v primeru, da je referenčna obrestna mera negativna, se šteje, da leta znaša 0,00 %, obresti tečejo od dneva črpanja kredita,
-☐zamudna obrestna mera: v višini predpisane letne obrestne mere zakonitih zamudnih obresti,
-☐način vračila kredita skupaj z obrestmi in datum zapadlosti zadnje anuitete: v zaporednih mesečnih anuitetah v višini, določeni v Pogodbi za stanovanjski kredit številka 537943 -002, ki zapadejo v plačilo 18. dan v mesecu, zapadlost glavnice je v roku 240 mesecev od zadnjega črpanja kredita, vendar najkasneje do 18.05.2040, oziroma je zapadlost terjatve odvisna od odpoklica banke na podlagi 14. člena navedene pogodbe za stanovanjski kredit,
-☐ostali pogoji so določeni v notarskem zapisu notarja Sergeja Rojsa v Šmarju pri Jelšah opr. št. SV 171/20 z dne 30.4.2020.
imetnik:

1. matična številka: 5026237000
   firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
   naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20786429
20786430

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20857081	30.04.2020 10:29:44	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 20857081
čas začetka učinkovanja 30.04.2020 10:29:44
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarja Sergeja Rojsa v Šmarju pri Jelšah opr. št. SV 171/20 z dne 30.4.2020 za celotno terjatev banke po Pogodbi za stanovanjski kredit številka 537943 -002.

ID pravice / zaznambe 22667116
čas začetka učinkovanja 05.04.2022 09:20:46
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **parcela** 169/24 (ID 6826191)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 95.000,00 EUR
obresti s pripadki
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 09.06.2022
dodatni opis:
Se v vrstnem redu predznamovane hipoteke vknjiži hipoteka za zavarovanje plačila obveznosti za terjatev kot izhaja iz odločbe FURS št. DT 0610-4496/2020-29-12-510-08 z dne 9.5.2022. Vknjižba hipoteke učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje predznamba navedene hipoteke.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20786430

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22667117	05.04.2022 09:20:46	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22667117
čas začetka učinkovanja 05.04.2022 09:20:46
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi odločbe FURS št. DT 0610-4496/2020-29-12-510-08 z dne 9.5.2022 se zaznamuje neposredna izvršljivost

ID pravice / zaznambe 22912496
čas začetka učinkovanja 24.11.2022 09:01:05
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **parcela** 169/24 (ID 6826191)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 7.943,30 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 7943,30 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 75045/2022, z dne 20.10.2022.
imetnik:
1. matična številka: 6635245000

firma / naziv: ELITIS, nespecializirana trgovina na debelo, d.o.o.
naslov: Arja vas 102, 3301 Petrovče

zveza - ID osnovnega položaja:
20786430

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22912497	24.11.2022 09:01:05	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22912497
čas začetka učinkovanja 24.11.2022 09:01:05
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka VL 75045/2022
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je dovoljena na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 75045/2022, z dne 20.10.2022.

ID pravice / zaznambe 23059639
čas začetka učinkovanja 09.02.2023 15:09:35
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 218 **del stavbe** 7 (ID 6303083)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 40.000,00 EUR
valorizacija "
obresti "glej opis"
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena za zavarovanje denarne terjatve v znesku 40.000,00 EUR s pripadki, ki so podrobneje opisani v sklepu Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah I 187/2022 z dne 9.2.2023 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah opr. št. I 187/2022 z dne 28.12.2022.
imetnik:
1. EMŠO: 1607981******
   osebno ime: Branimir Čeko
   naslov: Pot na Rakovo jelšo 027, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20786430

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23059640	09.02.2023 15:09:35	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23059640
čas začetka učinkovanja 09.02.2023 15:09:35
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka I 187/2022
dodatni opis:
Zaznamba izršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah I 187/2022 z dne 9.2.2023 in sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah opr. št. I 187/2022 z dne 28.12.2022.

ID pravice / zaznambe 23551447
čas začetka učinkovanja 13.10.2023 14:22:45
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **parcela** 169/24 (ID 6826191

)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 12.170,43 EUR
obresti "glej opis"
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 11.10.2023
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 12.170,43 EUR s pp., ki so podrobneje opisani v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 12.10.2023, Z 40/2023.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20786430

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23551448	13.10.2023 14:22:45	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23551448
čas začetka učinkovanja 13.10.2023 14:22:45
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah
opr. št. postopka Z 40/2023
dodatni opis:
Na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Šmarju pri Jelšah z dne 12.10.2023, Z 40/2023, se zaznamuje izvršljivost terjatve.

ID pravice / zaznambe 23666242
čas začetka učinkovanja 17.11.2023 09:02:38
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1200 ŠMARJE PRI JELŠAH **stavba** 218 **del stavbe** 7 (ID 6303083)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 3.796,96 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 3.796,96 EUR s pripadki in dospelostjo, kot je podrobneje opisano v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 76408/2023 z dne 13.10.2023.

imetnik:

1. matična številka: 6635245000
   firma / naziv: ELITIS, nespecializirana trgovina na debelo, d.o.o.
   naslov: Arja vas 102, 3301 Petrovče

zveza - ID osnovnega položaja:
20786430

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23666243	17.11.2023 09:02:38	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23666243
čas začetka učinkovanja 17.11.2023 09:02:38
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 76408/2023

dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 76408/2023 z dne 13.10.2023.