

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl. inž. grad.  
Travniška ulica 15  
2310 SLOVENSKA BISTRICA

---

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

## **CENITVENO POROČILO**

### **OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

GRAD FRAJŠTAJN SPODNJA POLSKAVA S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA ZEMLJIŠČEMA  
K.O. 748 SPODNJA POLSKAVA PARCELA 202/1 IN 202/3

POMOŽNA OBJEKTA S PRIPADAJOČIMI STAVBNIMI ZEMLJIŠČI  
K.O. 748 SPODNJA POLSKAVA PARCELA 202/5, 203/1, 203/2 IN ZEMLJIŠČEM  
K.O. 742 ZGORNJA POLSKAVA PARCELA 651/1

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

GRAD FRAJŠTAJN SPODNJA POLSKAVA S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA ZEMLJIŠČEMA  
K.O. 748 SPODNJA POLSKAVA PARCELA 202/1 IN 202/3

POMOŽNA OBJEKTA S PRIPADAJOČIMI STAVBNIMI ZEMLJIŠČI  
K.O. 748 SPODNJA POLSKAVA PARCELA 202/5, 203/1, 203/2 IN ZEMLJIŠČEM  
K.O. 742 ZGORNJA POLSKAVA PARCELA 651/1

NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE SLOVENSKA BISTRICA
ŠTEVILKA ZADEVA:	VL 102305/2023
DOLŽNIK:	GRAJSKA PRAVLJICA, MLINSKA ULICA 22, MARIBOR
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
IZDELAL:	BOŠTJAN GABRIJAN, sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine
DATUM OGLEDA:	5. 3. 2024
VREDNOST NA DAN:	5. 3. 2024
DATUM IZDELAVE:	11. 3. 2024

**POVZETEK**

1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo Grad Frajštajn in pomožna objekta s pripadajočimi zemljišči k.o. 748 Spodnja Polskava parcela 202/1, 202/3, 202/5, 203/1, 203/2 ter zemljiščem k.o. 742 Zgornja Polskava parcela 651/1.

2/ Lastnik obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic je Grajska pravljica, zasebni zavod za varstvo kulturna dediščine Maribor, Mlinska ulica 22, Maribor, do 1/1 (celote) nepremičnin.

3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Okrajno sodišče Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica.

4/ Namen ocenjevanja je oceniti tržno vrednost nepremičnin, v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov.

5/ Tržna vrednost predstavlja ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti, v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija, namembnost, velikost ter stanje obravnavanih objektov, kakor tudi raba in oblika zemljišč.

7/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti nepremičnin (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način).

8/ V obravnavanem primeru sem za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav ter nabavnovrednostni način.

9/ Prodaja nepremičnin po delih ali sklopih je načeloma možna, saj obravnavane nepremičnine predstavljajo dve zaključeni celoti. Pri prodaji je potrebno upoštevati, da obravnavne nepremičnine razen zemljišča k.o. 742 Zgornja Polskava parcela 651/1 predstavljajo kulturni spomenik lokalnega pomena.

10/ Zmanjšanje vrednosti nepremičnine zaradi prodaje solastniškega deleža, eventualno vknjiženih služnosti in stvarnih bremen se upošteva v samem postopku določanja tržne vrednosti nepremičnin.

11/ Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladih kot približno srednjo vrednost, ki sem jo dobil po obeh načinih ocenjevanja, saj sem pri izvedbi posamezne ocene vrednosti imel na razpolago podobno kvalitetne podatke.

12/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša;

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

GRAD FRAJŠTAJN SPODNJA POLSKAVA S PRIPADAJOČIMA STAVBNIMA ZEMLJIŠČEMA

K.O. 748 SPODNJA POLSKAVA PARCELA 202/1 IN 202/3

**189.000,00 EUR**

POMOŽNA OBJEKTA S PRIPADAJOČIMI STAVBNIMI ZEMLJIŠČI

K.O. 748 SPODNJA POLSKAVA PARCELA 202/5, 203/1, 203/2 IN ZEMLJIŠČEM

K.O. 742 ZGORNJA POLSKAVA PARCELA 651/1

**149.000,00 EUR**

Sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine  
Boštjan Gabrijan



## KAZALO

<b>1.0 SPLOŠNI PODATKI .....</b>	<b>6</b>
1.1 PREDMET CENITVE.....	6
1.2 NAROČNIK CENITVE.....	6
1.3 NAMEN CENITVE .....	6
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN.....	6
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI .....	7
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV .....	7
1.7 UPOŠTEVANI POGOJI.....	7
<b>2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA .....</b>	<b>8</b>
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI.....	8
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI .....	8
2.3 OCENA VREDNOSTI .....	9
2.4 POSTOPEK DELA .....	9
<b>3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....</b>	<b>10</b>
3.1 TRG NEPREMIČNIN .....	10
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN .....	11
<b>4.0 PREDMET OCENJEVANJA .....</b>	<b>15</b>
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI.....	15
4.2 PODATKI O OBJEKTIH.....	18
<b>5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN .....</b>	<b>22</b>
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV .....	23
5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN .....	25
<b>6.0 ZAKLJUČEK .....</b>	<b>30</b>
6.1 ANALIZA PRISTOPOV.....	30
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI .....	30
<b>7.0 IZJAVA CENILCA .....</b>	<b>31</b>
<b>8.0 PRILOGE .....</b>	<b>32</b>
8.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS .....	32
8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISI .....	55

## 1.0 SPLOŠNI PODATKI

### 1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo Grad Frajštajn in pomožna objekta s pripadajočimi zemljišči k.o. 748 Spodnja Polskava parcela 202/1, 202/3, 202/5, 203/1, 203/2 ter zemljiščem k.o. 742 Zgornja Polskava parcela 651/1.

### 1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Okrajno sodišče Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica.

### 1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih sodnih postopkov.

### 1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

Obravnavne nepremičnine predstavljajo Grad Frajštajn ter pomožne objekte zgrajene okoli leta 1570. Objekti predstavljajo kulturni spomenik lokalnega pomena. Grad je v zelo slabem stanju, prazen ter potreben generalne obnove. Pomožni objekti, ki se nekoč verjetno predstavljali konjušnico so delno vzdrževani, v njih pa se nahaja stanovanje in zasebna razstava srednjeveškega orožja. Objekt je prav tako potreben generalne obnove. Dostop do objektov je direktno iz krajevne ceste preko neurejenega priključka. Okolica ni urejena.

Obravnavana zemljišča kot celota so dokaj pravilne oblike, večje velikosti ter popolnoma ravninska. Lokacija je glede na namembnost nepremičnin slabša.

#### Neto tlorisna površina objektov - GURS

<b>Grad Frajštajn, št. stavbe 509</b>	<b>Neto tlorisna površina (m<sup>2</sup>)</b>
P – neurejeni kletni prostori	306,00
N 1 - neurejeni bivalni prostori	294,20
N 2 - neurejeni bivalni prostori	313,20
<b>Skupaj</b>	<b>913,40</b>

#### Raba ter velikost zemljišč – GURS

<b>K.o.</b>	<b>Parcela</b>	<b>Dejanska raba</b>	<b>Namenska raba</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>V naravi</b>
Sp. Polskava	202/3	kmetijska zemlji. poseljena zemlji. tloris stavbe	stanovanjske površine	1.011	pozidano ter funkcionalno zemljišče
Sp. Polskava	202/1	kmetijska zemlji. poseljena zemlji.	stanovanjske površine	344	funkcionalno zemljišče
<b>Skupaj</b>				<b>1.355</b>	

#### Neto tlorisna površina objektov - GURS

<b>Pomožni objekt, št. stavbe 510</b>	<b>Neto tlorisna površina (m<sup>2</sup>)</b>
P – pomožni ter razstavni prostori	
N – stanovanjski, pomožni ter razstavni prostori	
<b>Skupaj</b>	<b>697,20</b>
<b>Pomožni objekt, št. stavbe 1910</b>	<b>Neto tlorisna površina (m<sup>2</sup>)</b>
P - pomožni prostori	179,30
<b>Skupaj pomožna objekta</b>	<b>876,50</b>

## Raba ter velikost zemljišč – GURS

K.o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m²)	V naravi
Sp. Polskava	203/2	kmetijska zemlji. poseljena zemlji. vodna zemljišča tloris stavbe	stanovanjske površine	838	pozidano ter funkcionalno zemljišče
Sp. Polskava	203/1	poseljena zemlji. tloris stavbe	stanovanjske površine	231	pozidano zemljišče
Sp. Polskava	202/5	kmetijska zemlji. poseljena zemlji.	stanovanjske površine	1.347	funkcionalno zemljišče
Zg. Polskava	651/1	kmetijska zemlji. vodna zemljišča	stanovanjske površine	658	funkcionalno zemljišče
Skupaj				<b>3.074</b>	

## Lastništvo nepremičnin

Naziv	Naslov	Matična št.	Delež	Status
Grajska pravljica	Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1	lastnik

## 1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost predstavlja ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

## 1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV,
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015),
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah ([www.gu.gov.si](http://www.gu.gov.si), [www.slonep.net](http://www.slonep.net)),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative ter
- ogled na kraju samem.

## 1.7 UPOŠTEVANI POGOJI

- Lastništvo, površino zemljišč in rabo sem povzel iz portala Geodetske uprave RS, ter podatkov zemljiške knjige.
- Iz podatkov GURS-a izhaja, da so obravnavana zemljišča po namenski rabi opredeljena kot stanovanjske površine.
- Velikost, stanje ter namembnost obravnavanih objektov sem povzel na podlagi opravljenega ogleda, podatkov najemnika in podatkov GURS-a.
- Ugotavlja se, da obravnavani objekti predstavljajo kulturni spomenik lokalnega pomena za katerega velja varstveni režim, ki določa:

- varovanje umetnostnih, arhitekturnih in krajinskih vrednot v celoti, njihovi izvirnosti in neokrnjenosti;
  - podrejanje vsake rabe in vseh posegov v spomenik ohranjanju in varovanju spomeniških lastnosti;
  - prepoved predelav vseh likovnih in stavbnih prvin, ki so ovrednotene kot del spomenika;
  - strokovno vzdrževanje in obnavljanje vseh neokrnjenih prvin arhitekture po načelu ohranjanja izvirne tlorisne zasnove, gabaritov, lege in materialov;
  - omogočanje predstavitve celote in posameznih zaščitenih elementov ter dostopnost javnosti v meri, ki ne ogroža varovanja spomenika in ne moti v njem odvijajoče se dejavnosti;
  - v območju spomenika je prepovedano posegati v prostor s postavljanjem objektov trajnega in začasnega značaja, vključno z nadzemno infrastrukturo ter nosilci reklam.
- Zavarovano območje je namenjeno:
- ohranitvi arhitekturnih, likovnih in krajinskih vrednot;
  - povečanju pričevalnosti kulturnega spomenika;
  - predstavitvi kulturnih vrednot spomenika in situ, tisku in drugih medijih;
  - učno-demonstracijskem delu in znanstveno-raziskovalnem delu.
- Na podlagi ZK izpisov se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanimi nepremičninami.

## 2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

### 2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

### 2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.



- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

## 2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).
- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

## 2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,
- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno,
- vrednost izboljšav objektov sem ocenjeval na podlagi njihovega dejanskega prispevka k vrednosti zemljišča.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladił:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti,
- primerljive podatke o prihodkih od najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, ki so primerni za ocenjevanje poslovnih odhodkov za obravnavano nepremičnino,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje stopnje kapitalizacije,
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za ocenjevanje stroškov novega objekta oziroma izboljšav,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in sedanjo vrednostjo objekta.

Opravił sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji. Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Pred izvedbo ocene tržne vrednosti sem prikazal opravljeno analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje trga nepremičnin na širšem in ožjem območju obravnavane nepremičnine.

### **3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN**

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

#### **3.1 TRG NEPREMIČNIN**

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

#### **Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami**

Lani 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 število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. Kar 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 ohladi tve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021. Lani 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. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.

V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 odstotkov, cene hiš za okoli 55 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 odstotkov.

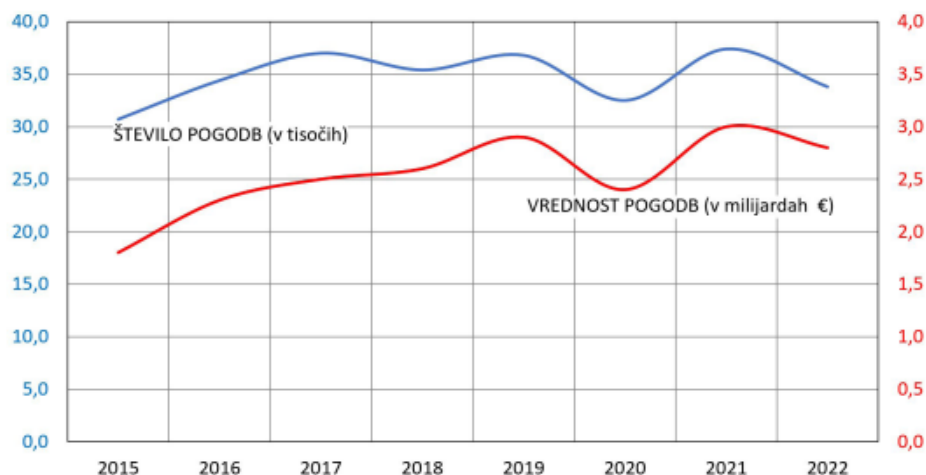
Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

### 3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Za leto 2022 je bilo do sredine letošnjega februarja na ravni države evidentirali okoli 33.800 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Na podlagi začasnih podatkov in glede na to, da je zaznati trend zmanjševanja prometa z nepremičninami, se ocenjuje, da končno število kupoprodajnih pogodb za leto 2022 ne bo preseglo 35 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijarde evrov.

V primerjavi z letom prej se glede na vrsto kupoprodajnega posla struktura poslov lani ni bistveno spremenila. Glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb so posli na prostem trgu predstavljali slabih 95 odstotkov vseh poslov z nepremičninami. Delež prostovoljnih javnih prodaj je znašal okoli 1,5 odstotka, delež prisilnih javnih prodaj v izvršbah in stečajih pa okoli 2,5 odstotka. Deleža kupoprodaj med povezanimi osebami in finančnih lizingov nepremičnin sta ostala zanemarljiva.

## Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2022



Mesečni podatki o sklenjenih kupoprodajnih pogodbah kažejo, da sta se v prvih treh mesecih leta 2022 v primerjavi z letom prej število in skupna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami še povečevala. Število evidentiranih pogodb je bilo v prvem četrletju leta 2022 v primerjavi s prvim četrletjem leta 2021 večje za 25 odstotkov. Od aprila 2022 dalje pa sta se število in skupna vrednost sklenjenih poslov v primerjavi s primerljivimi meseci leta 2021 zmanjševala, kar nedvoumno kaže na ohlajanje slovenskega nepremičninskega trga.

Najbolj izrazito je bilo v primerjavi z letom prej zmanjšanje prometa z nepremičninami prav ob koncu leta 2022. Po naši oceni sta se v primerjavi z decembrom 2021 tako število kot skupna vrednost sklenjenih poslov zmanjšala za dobrih 30 odstotkov.

## Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.099	39,7%
Hiše	828	29,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	401	14,5%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	90	3,3%
Pisarne	80	2,9%
Industrijske nepremičnine	65	2,3%
Kmetijska zemljišča	64	2,3%
Pozidana zemljišča	43	1,6%
Gozdna zemljišča	37	1,3%
Turistični objekti	28	1,0%
Garaže in parkirni prostori	17	0,6%
Ostale nepremičnine	19	0,7%

**Zemljišča za gradnjo stavb**

Po trendu rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč, ki je bil v Sloveniji prisoten od leta 2015, posebno izrazit pa je bil leta 2021, ko je število realiziranih transakcij poskočilo kar za 35

odstotkov, se je leta 2022 ta trend obrnil, saj se je po naši oceni število transakcij zmanjšalo za več kot 15 odstotkov.

Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2022 v Sloveniji znašala 53 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom prej se ni spremenila, kljub temu, da so cene zazidljivih zemljišč na ravni države v zadnjem letu rekordno zrasle in so, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, na zgodovinsko visoki ravni.

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 €/m <sup>2</sup> (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>6.351</b>	<b>2.400</b>	<b>3.094</b>	<b>132.000</b>	<b>1.637</b>	<b>53</b>
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
KRAŠ	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

Tudi v letu 2022 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ostale daleč najvišje v Ljubljani, kjer jih je bila večina prodanih po ceni od 350 do 790 €/m<sup>2</sup>. Sledita Alpsko turistično območje, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 510 €/m<sup>2</sup> in Obala, kjer se jih je večina prodala po ceni od 170 do 330 €/m<sup>2</sup>. Precej nad slovenskim povprečjem oziroma nad mejo 100 €/m<sup>2</sup> so bile še srednje cene v Severni okolici Ljubljane, v Kranju z okolico in na Gorenjskem območju (brez Kranja in okolice in alpskih turističnih krajev), kjer se je sicer večina zazidljivih zemljišč lani prodala po cenah od 130 do 650 €/m<sup>2</sup>.

V Celju in Mariboru so bile tudi lani cene zazidljivih zemljišč, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, zelo podobne, zemljišča pa so se večinoma prodala po cenah od 90 do 160 €/m<sup>2</sup>.

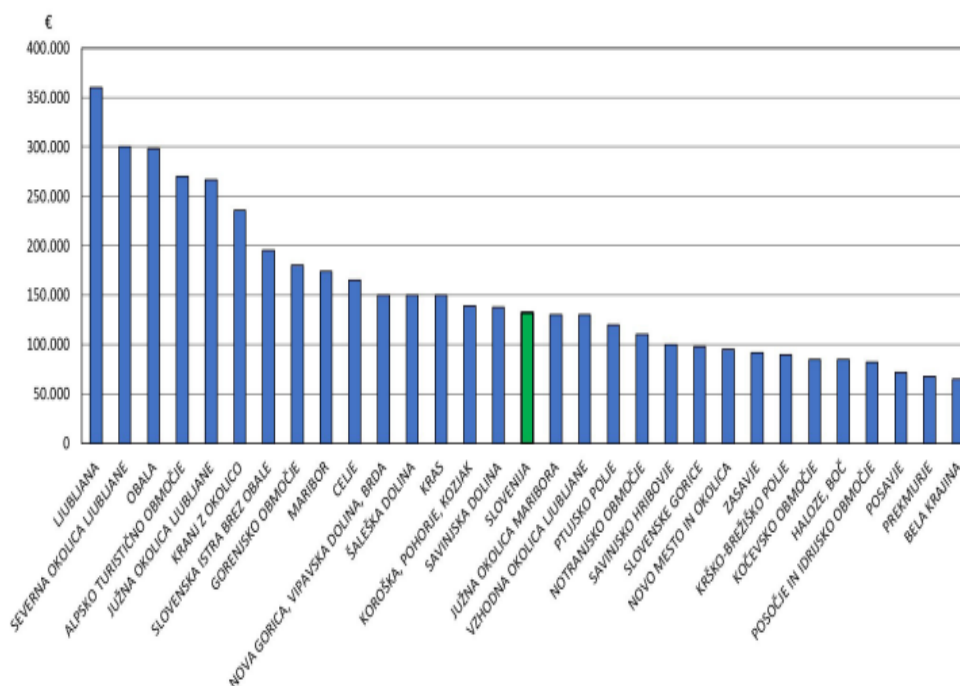
Kot običajno so bila lani zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb najcenejša v Prekmurju, kjer so se večinoma prodala po cenah od 10 do 25 €/m<sup>2</sup>. Med najcenejšimi so bili še Bela Krajina, Slovenske Gorice in Zasavje, kjer so se zemljišča večinoma prodala po cenah od 25 do 40 €/m<sup>2</sup>.

### Stanovanjske hiše

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je lani v Sloveniji nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš, cene pa so dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 22.000 evrov, pri čemer so se v povprečju prodajale dve leti mlajše hiše, večje za 11 kvadratnih metrov in z enako velikim pripadajočim zemljiščem.

Po cenah hiš na prvem mestu tudi lani ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbeni cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov.

Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022



Na drugo mesto po ravni cen hiš se je lanske leto prebila Severna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 300.000 evrov. Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju Obale (srednja cena 298.000 evrov) in Alpskem turističnem območju (270.000 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbeni cena v Južni okolici Ljubljane (267.000 evrov) in na območju Kranja z okolico (236.000 evrov).

Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 kvadratnih metrov manjše hiše, s 70 kvadratnih metrov večjim zemljiščem.



Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. Kot običajno so bile cene hiš tudi v lanskem letu najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov).

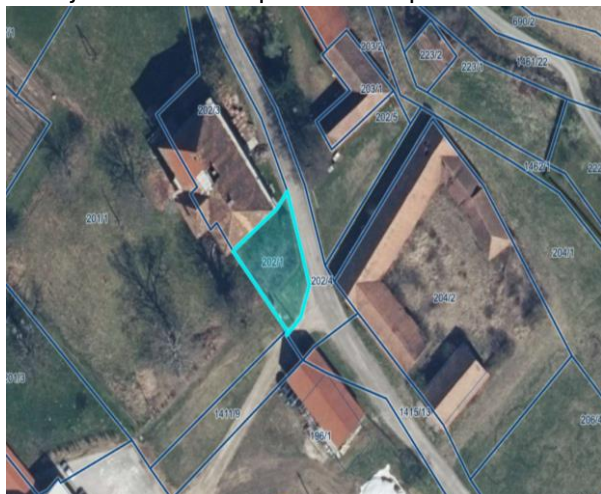
#### 4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo Grad Frajštajn ter pomožne objekte s pripadajočimi zemljišči k.o. 748 Spodnja Polskava parcela 202/1, 202/3, 202/5, 203/1, 203/2 ter zemljiščem k.o. 742 Zgornja Polskava parcela 651/1.

#### 4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

Obravnavana zemljišča kot celota so dokaj pravilne oblike, večje velikosti ter popolnoma ravninska.

Zemljišče k.o. 748 Sp. Polskava parcela 202/1



Zemljišče k.o. 748 Sp. Polskava parcela 202/3



Zemljišče k.o. 748 Sp. Polskava parcela 203/2



Zemljišče k.o. 748 Sp. Polskava parcela 203/1





Zemljišče k.o. 748 Sp. Polskava parcela 202/5



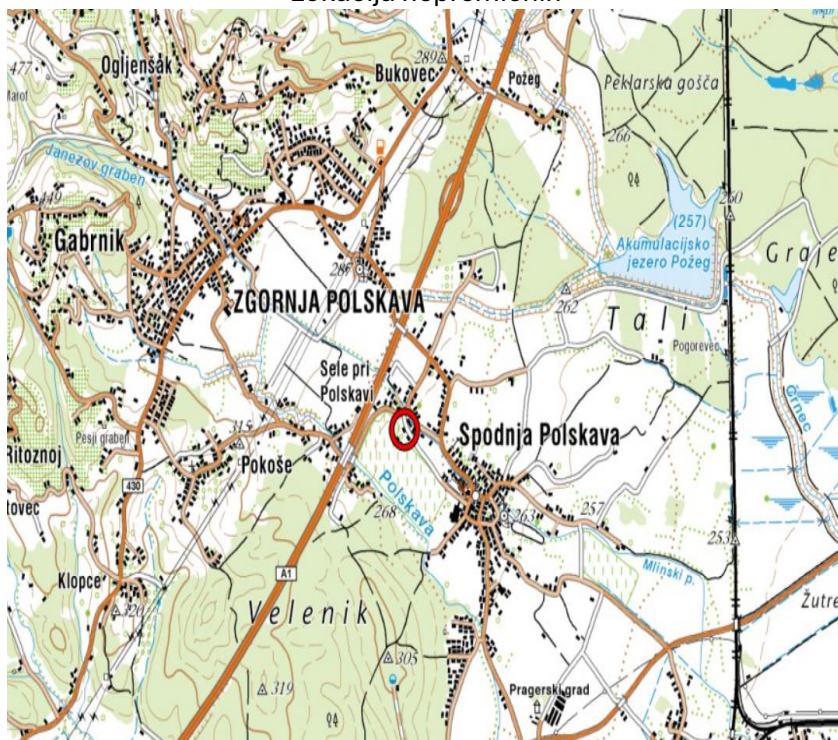
Zemljišče k.o. 742 Zg. Polskava parcela 651/1



### Lokacija nepremičnin

Lokacija je glede na namembnost nepremičnin slabša.

### Lokacija nepremičnin



### Možnost dostopa

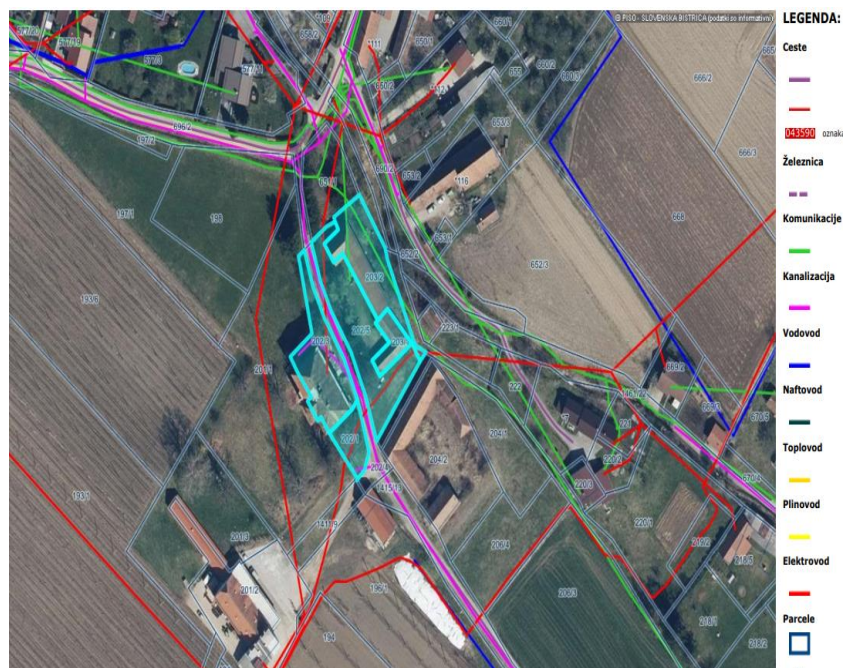
Dostop do objektov je iz asfaltirane krajevne ceste, preko slabše utrjenega priključka.

### Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Zemljišča so v pozidanem delu komunalno urejena (voda, elektrika, TK, kanalizacija).



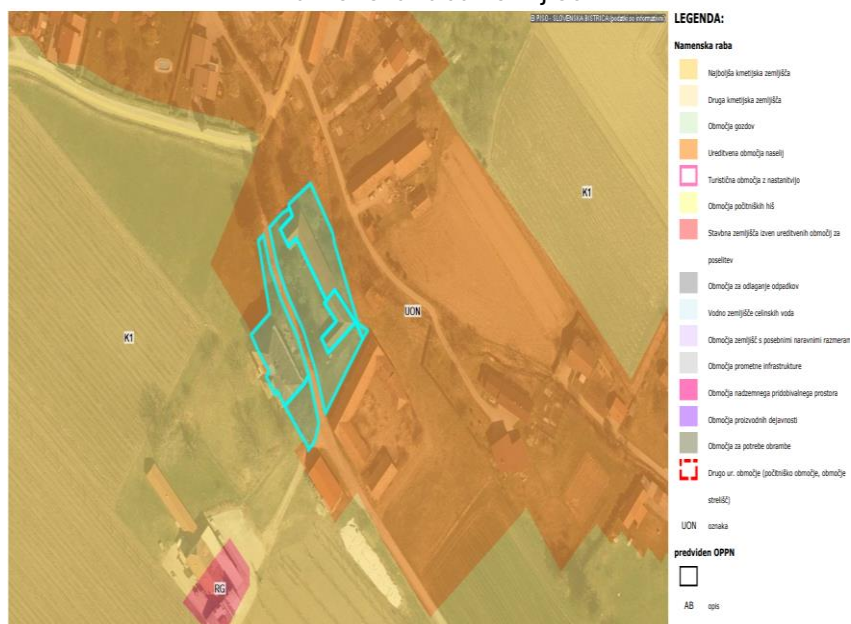
### Prikaz komunalne ureditve



### Namenska raba zemljišč

Obravnavna zemljišča so po namenski rabi opredeljena kot stanovanjske površine.

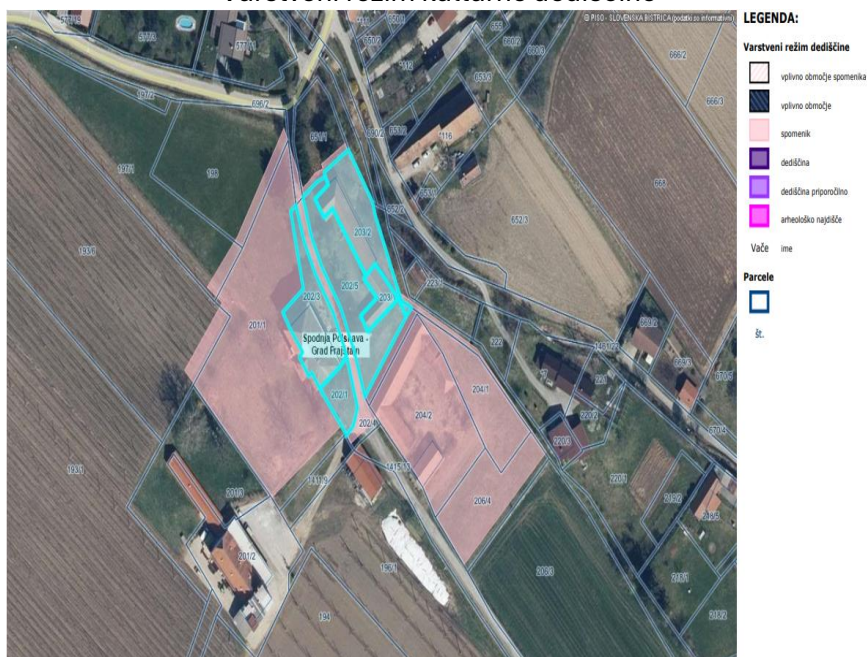
### Namenska raba zemljišč



### Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti

Na podlagi zemljiško knjižnih izpisov se ugotavlja, da je na obravnavanih nepremičninah vknjiženih več hipotek, zaznamba prepovedi odtujitve in bremenitve, stvarna služnost, zaznamba izvršbe ter razen na zemljišču k.o. 742 Zg. Polskava parcela 651/1 še zaznamba kulturnega spomenika lokalnega pomena.

### Varstveni režim kulturne dediščine



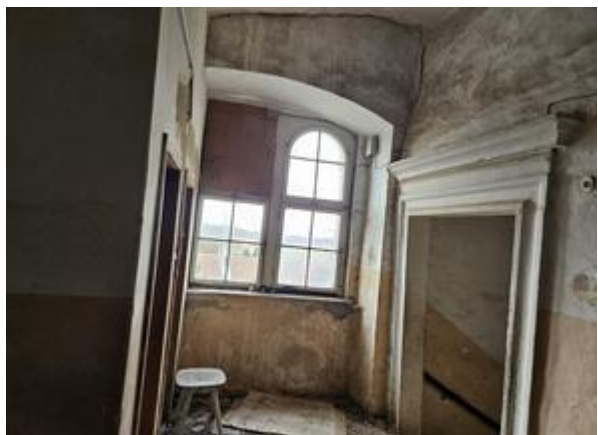
#### 4.2 PODATKI O OBJEKTIH

Grad je v zelo slabem stanju, prazen ter potreben generalne obnove. Pomožni objekti, ki se nekoč verjetno predstavljali konjušnico so delno vzdrževani, v njih pa se nahaja stanovanje in zasebna razstava srednjeveškega orožja. Objekt je prav tako potreben generalne obnove.

#### Grad Frajštajn







Splošno

- Leto izgradnje: okoli leta 1570, obnova leta 1955
- Obnova: potrebno generalne obnove
- Etažnost: pritličje, nadstropje 1, nadstropje 2

Prostori v etažah

- Pritličje: neurejeni kletni prostori
- Nadstropje 1: neurejeni bivalni prostori
- Nadstropje 2: neurejeni bivalni prostori

Konstrukcija

- Temelji: kamniti
- Nosilna konstrukcija: masivna gradnja
- Predelni zidovi: masivna gradnja
- Stropna konstrukcija: velban ter lesen strop
- Streha: večkapna lesena konstrukcija (popolnoma dotrajana)
- Kritina: opečna kritna
- Kleparski izdelki: barvana pločevina
- Fasada: klasičen omet

Obdelava

- Vrata: klasična lesena
- Okna: dvojna lesena, klasična zasteklitev
- Tlaki: beton, dotrajan leseni pod
- Stene: dotrajan omet
- Strop: dotrajan omet

Instalacije

- Opremljenost: električna ter vodovodna instalacija, sanitarne vode speljane v kanalizacijo
- Ogrevanje: ni urejeno

Zunanja ureditev

- Dostop: direktno iz krajevne ceste
- Okolje: zatravitev ter zaseditev

**Pomožna objekta**





Splošno

- Leto izgradnje: okoli leta 1600, obnova leta 1975
- Obnova: delno vzdrževano, potrebno generalne obnove
- Etažnost: pritličje ter nadstropje

Prostori v etažah

- Pritličje: pomožni ter razstavni prostori
- Nadstropje: pomožni, stanovanjski ter razstavni prostori

Konstrukcija

- Temelji: kamniti, delno AB
- Nosilna konstrukcija: masivna gradnja, delno kamen, delno opečni zidak
- Predelni zidovi: delno kamen, delno opečni zidak
- Stropna konstrukcija: velban ter lesen strop, delno AB plošča
- Streha: dvokapna lesena konstrukcija
- Kritina: opečna kritina
- Kleparski izdelki: pocinkana pločevina
- Fasada: klasičen omet

Obdelava

- Vrata: klasična lesena
- Okna: lesena, klasična zasteklitev
- Tlaki: betonska plošča, tekstilna ter PVC obloga, lesen pod
- Stene: finalno obdelane ter beljene
- Strop: delno lesen stop, delno finalno obdelan ter beljen

Instalacije

- Opremljenost: električna, vodovodna ter TK instalacija, sanitarne vode speljane v kanalizacijo
- Ogrevanje: lokalno ogrevanje na trdo kurivo

Zunanja ureditev

- Dostop: iz krajevne ceste preko delno utrjenega dvorišča
- Okolje: delno utrjeno dvorišče, zatravitev ter zasaditev

**5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

To je ocena vrednosti nepremičnine, ki je z vidika denarja najverjetnejša, da jo bo posest dosegla na konkurenčnem trgu med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem, če nanju ne vplivajo posebni zneski financiranja, drugi pogoji in obveznosti.

Za določanje tržne vrednosti se praviloma uporabljajo trije načini:

- način primerljivih prodaj temelji na osnovi primerjav preteklih prodaj podobnih posesti v časovno kratkem obdobju, čim bližje obravnavani lokaciji oz. približno enakem okolju.
- način kapitalizacije donosa temelji na osnovi predpostavke, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti.
- nabavno vrednostni način temelji na načelu zamenjave (substitucije) in sicer na trditvi, da obveščen kupec ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo in z upoštevanjem fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja, kateremu prištejemo tržno vrednost zemljišča.



Za oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem v danem primeru uporabil način tržnih primerjav ter nabavnovrednostni način.

### 5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pristop tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim ugotavljamo na osnovi vrednosti po neposrednih primerjavah cen, ter na osnovi znanih podatkov o prodajnih cenah ali ponudbah oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

Pri oceni primerljivih prodaj sem izbral podobne nepremičnine, ki so bile prodane v bližnji okolici obravnavane, pri tem pa uporabil lastno bazo podatkov, podatke GURS-a (aplikacija Trgoskop), podatke dnevnega periodičnega tiska, nepremičninskih agencij ter FURS-a.

Za primerjavo so izbrane primerljive nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljše indikatorji vrednosti ocenjevale posesti.

#### Primerljiva nepremičnina 1

##### **Speča lepota za 800.000 evrov**

Eden lepših in redkih obnovljenih kulturnih spomenikov srednjeveške arhitekture na slovenskem ozemlju – grad Mirna – je naprodaj za 800.000 evrov. Mirnski grad, ki ga pogosto imenujejo tudi 'Speča lepota', po podatkih nepremičninske agencije RE/MAX, ki ga prodaja, obsega 2413 kvadratnih metrov, obdaja pa ga še 5260 kvadratnih metrov zemljišča.



## Primerljiva nepremičnina 2

### 1615 kvadratnih metrov velik dvorec Kozje za 334.000 evrov

Kozjanski park po izhodiščni ceni 334.000 evrov prodaja dvorec Kozje, s površino 1615 kvadratnih metrov in stavbnim zemljiščem v velikosti 3494 kvadratnih metrov.

LERIJA: Dvorec Kozje



## Primerljiva nepremičnina 3

### Naprodaj tudi nekoč ena najlepših grajskih stavb na Štajerskem

Prodaja se tudi dvorec Jelšingrad, ki se nahaja v Občini Šmarje pri Jelšah. Nekoč eno najlepših grajskih stavb na Štajerskem prav tako prodaja agencija Renes nepremičnine – po ceni 370.000 evrov.

Stavbni kompleks v velikosti 1413 kvadratnih metrov naj bi bil po nekaterih virih zgrajen v visokem srednjem veku, v literaturi pa se prvič omenja leta 1424 kot Erlach. Stavba dvorca ima tlorisno obliko črke L s prizidanim stolpičem ob osrednjem traktu, k dodatni razgibanosti stavbe pa pripomorejo še številni stolpiči, pomoli in balkoni. Dvorec obsega tudi nadstropje in vrhnje polnadstropje, podkleten je le v severnem delu osrednjega trakta. Obdan je z grajskim parkom.

*ropanjem je bilo rešenih le nekaj umetnin, ki jih danes hrani Posavski muzej v Brežicah, navajajo v nepremičninski agenciji.*

LERIJA: Dvorec Jelšingrad  
renes nepremičnine





Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

#### Grad Frajštajn s pripadajočima zemljiščema

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	913	2413	1615	1413
Vrednost (eur/m2)		331	207	262
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	0
Vpliv velikosti (%)	100	5	0	0
Vpliv starosti (%)	100	0	0	0
Fizične lastnosti (%)	100	-30	-10	0
Čas od prodaje (%)	100	0	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	-10	-10	-10
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-35	-20	-10
Ocenjena vrednost (eur/m2)		215,15	165,60	235,80
Indikativna vrednost (eur/m2)	205,52			
Zaokroženo (eur/m2)	206			
Vrednost (eur)	<b>188.078,00 €</b>			

#### Pomožna objekta s pripadajočimi zemljišči

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Neto tlorisna površina (m2)	876	2413	1615	1413
Vrednost (eur/m2)		331	207	262
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	0
Vpliv velikosti (%)	100	5	5	5
Vpliv starosti (%)	100	0	0	0
Fizične lastnosti (%)	100	-50	-30	-20
Čas od prodaje (%)	100	0	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	-10	-10	-10
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-55	-35	-25
Ocenjena vrednost (eur/m2)		148,95	134,55	196,50
Indikativna vrednost (eur/m2)	160,00			
Zaokroženo (eur/m2)	160			
Vrednost (eur)	<b>140.160,00 €</b>			

**Vrednost po načinu tržnih primerjav:**

**328.238,00 EUR**

#### 5.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Koraki za izračun vrednosti po nabavno vrednostnem načinu:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da je prosto,
- ocena reprodukcijskih stroškov izgradnje novega objekta,
- ocena vseh stroškov za odpravo pomanjkljivosti na objektu (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje),

- ocena stroškov zunanje ureditve (izboljšave),
- ocena amortizacije vseh izboljšav zemljišča ter
- ocena donosa investitorja.

Pri amortizaciji upoštevam tehnično konstrukcijo, opremljenost in finalizacijo objekta.

### Ocena tržne vrednosti zemljišč (VZ)

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči soliden, vendar da se cene počasi umirjajo.


Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

### Koraki uporabe metode primerljivih prodaj:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrana podobna zemljišča, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevanje posesti.

### Aplikacija Trgoskop

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost €	Cena/m <sup>2</sup> €	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#676993 	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	742-40/4	Zgornja Polskava, Slovenska Bistrica	28.10.2022	80.160 €	40,00 €/m <sup>2</sup>	/	2.004,00 m <sup>2</sup> Z: 2.004,00 m <sup>2</sup>   DS: 0,00 m <sup>2</sup>
#790072	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	742-49/8	Zgornja Polskava, Slovenska Bistrica	04.10.2023	28.462 €	38,00 €/m <sup>2</sup>	/	749,00 m <sup>2</sup> Z: 749,00 m <sup>2</sup>   DS: 0,00 m <sup>2</sup>
#790410	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	742-307/3	Zgornja Polskava, Slovenska Bistrica	20.10.2023	100.818 €	27,00 €/m <sup>2</sup>	/	3.734,00 m <sup>2</sup> Z: 3.734,00 m <sup>2</sup>   DS: 0,00 m <sup>2</sup>

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)		2.004	749	3.734
Vrednost (eur/m2)		40,00	38,00	27,00
Vpliv lokacije (%)	100	-5	-5	-5
Vpliv velikosti (%)	100	0	0	0
Fizične lastnosti (%)	100	-10	-10	20
Čas od prodaje (%)	100	5	0	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	-5	-5	-5
<b>Prilagoditve zaradi razlik</b>				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-15	-20	10
Ocenjena vrednost (eur/m2)		34,00	30,40	29,70
Indikativna vrednost (eur/m2)	31,37			
Zaokroženo (eur/m2)	<b>31,40</b>			

Ocenjena vrednost po posameznih zemljiščih

k.o.	Parcela	Površina (m2)	Ocenjena vrednost (eur/m2)	Ocenjena vrednost (eur)
Sp. Polskava	202/3	1.011	31,40	31.745,40 €
Sp. Polskava	202/1	344	31,40	10.801,60 €
Skupaj		1.355		<b>42.547,00 €</b>

k.o.	Parcela	Površina (m2)	Ocenjena vrednost (eur/m2)	Ocenjena vrednost (eur)
Sp. Polskava	203/2	838	31,40	26.313,20 €
Sp. Polskava	203/1	231	31,40	7.253,40 €
Sp. Polskava	202/5	1.347	31,40	42.295,80 €
Zg. Polskava	651/1	658	31,40	20.661,20 €
Skupaj		3.074		<b>96.523,60 €</b>

### Ocena vrednosti objektov (NVNO)

Strošek gradnje predpostavim na osnovi analize dosegljivih podatkov o cenah v gradbeništvu za objekte podobne konstrukcije, namembnosti in standarda gradnje.

Zmanjšanje vrednosti (amortizacijo) izračunam neposredno za vsako vrsto zastaranja posebej; fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje ter ekonomsko zastaranje.

Struktura obrabljenosti primerljivega objekta glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente; dolgotrajne komponente 40 %, kratkotrajne komponente 60 %.

Ocene investicijskih stroškov za gradbeno-obrtniška dela in instalacije (GOI)

Vrsta objekta	GOI (EUR/m <sup>2</sup> neto tlorisne površine)	GO (%)	SI (%)	EI (%)	OST (%)
Poslovni objekt	1.200 – 1.400	73	12	12	3
Bolnice	1.800 – 2.000	66	16	16	2
Osnovne šole	1.400 – 1.600	75	11	1	3
Srednje šole	1.400 – 1.600	76	11	11	2
Otroški vrtci	1.800 – 2.000	78	10	10	2
Športne dvorane	1.200 – 1.400	70	15	15	0
Enodružinske hiše	1.100 – 1.300	72	14	14	0
Vrstne hiše	1.000 – 1.100	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	900 – 1.100	74	13	13	0
Hoteli	1.800 – 2.000	68	14	14	4
Industrijski objekti	600 – 900	72	14	14	0

<b>Ocenjen strošek izgradnje (NVNO)</b>		
Neto tlorisna površina objekta (m2)	Ocena vrednosti (EUR/m2)	Ocenjena tržna vrednost (EUR)
grad 913	1100	1.004.300,00 €
<b>1/ Skupaj strošek izgradnje:</b>		1.004.300,00 €
<b>Ocena zastaranja (amortizacija) glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente</b>		
Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
<i>Fizično zastaranje - dolgotrajne komponente (potrebno generalne obnove)</i>		
80	100	0,80
<i>Fizično zastaranje - kratkotrajne komponente (potrebno generalne obnove)</i>		
25	30	0,83
<i>Funkcionalno zastaranje (neustrezna zasnova, velik objekt,...)</i>		
5	100	0,05
<i>Ekonomsko zastaranje (spomenik lokalnega pomena)</i>		
5	100	0,05
<b>Ocenjen strošek zunanje ureditve (SZU)</b>		
Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
1.004.300	0,03	30.129,00 €
<b>2/ Skupaj strošek zunanje ureditve:</b>		30.129,00 €
<b>Ocena zastaranja (amortizacija)</b>		
Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
<i>Fizično zastaranje (neurejeno)</i>		
25	30	0,83
<b>Ocena donosa investitorja (DI)</b>		
Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
1.004.300	0,06	60.258,00 €
<b>3/ Skupaj donos investitorja:</b>		60.258,00 €

<b>REKAPITULACIJA</b>		
Vrednost zemljišč 202/3, 202/1		42.547,00 EUR
<b>1/ Vrednost zamljišč (VZ):</b>		<b>42.547,00 EUR</b>
Nabavni strošek novega objekta		1.004.300,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,80	-321.376,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,83	-500.141,40 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,05	-50.215,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,05	-50.215,00 EUR
<b>2/ Strošek objekta (SO):</b>		<b>82.352,60 EUR</b>
Nabavni strošek nove zunanje ureditve		30.129,00 EUR
Fizično zastaranje	0,83	-25.007,07 EUR
<b>3/ Strošek zunanje ureditve (SZU):</b>		<b>5.121,93 EUR</b>
Donos investitorja	0,06	60.258,00 EUR
<b>4/ Donos investitorja (DI):</b>		<b>60.258,00 EUR</b>
<b>SKUPAJ</b>		<b>190.279,53 EUR</b>

<b>Ocenjen strošek izgradnje (NVNO)</b>		
Neto tlorisna površina objekta (m2)	Ocena vrednosti (EUR/m2)	Ocenjena tržna vrednost (EUR)
pomožna objekta 876	650	569.400,00 €
<b>1/ Skupaj strošek izgradnje:</b>		569.400,00 €
<b>Ocena zastaranja (amortizacija) glede na dolgotrajne in kratkotrajne komponente</b>		
Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
<i>Fizično zastaranje - dolgotrajne komponente (potrebno generalne obnove)</i>		
80	100	0,80
<i>Fizično zastaranje - kratkotrajne komponente (potrebno generalne obnove)</i>		
25	30	0,83
<i>Funkcionalno zastaranje (neustrezna zasnova, velik objekt,...)</i>		
5	100	0,05
<i>Ekonomsko zastaranje (spomenik lokalnega pomena)</i>		
5	100	0,05
<b>Ocenjen strošek zunanje ureditve (SZU)</b>		
Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
569.400	0,03	17.082,00 €
<b>2/ Skupaj strošek zunanje ureditve:</b>		17.082,00 €
<b>Ocena zastaranja (amortizacija)</b>		
Dejanska starost (leta)	Ekonomska življenska doba (leta)	Zastaranje (%)
<i>Fizično zastaranje (neurejeno)</i>		
25	30	0,83
<b>Ocena donosa investitorja (DI)</b>		
Ocenjena tržna vrednost (EUR)	Ocena stroška (%)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
569.400	0,03	17.082,00 €
<b>3/ Skupaj donos investitorja:</b>		17.082,00 €

<b>REKAPITULACIJA</b>		
Vrednost zemljišč 203/2, 203/1, 202/5, 651/1		96.524,00 EUR
<b>1/ Vrednost zamljišč (VZ):</b>		<b>96.524,00 EUR</b>
Nabavni strošek novega objekta		569.400,00 EUR
Dolgotranje komponente	0,80	-182.208,00 EUR
Kratkotranje komponente	0,83	-283.561,20 EUR
Funkcionalno zastaranje	0,05	-28.470,00 EUR
Ekonomsko zastaranje	0,05	-28.470,00 EUR
<b>2/ Strošek objekta (SO):</b>		<b>46.690,80 EUR</b>
Nabavni strošek nove zunanje ureditve		17.082,00 EUR
Fizično zastaranje	0,83	-14.178,06 EUR
<b>3/ Strošek zunanje ureditve (SZU):</b>		<b>2.903,94 EUR</b>
Donos investitorja	0,03	17.082,00 EUR
<b>4/ Donos investitorja (DI):</b>		<b>17.082,00 EUR</b>
<b>SKUPAJ</b>		<b>163.200,74 EUR</b>

Ocenjena vrednost po nabavnovrednostnem načinu:

353.481,00 EUR

## 6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljajo Grad Frajštajn in pomožna objekta s pripadajočimi zemljišči k.o. 748 Spodnja Polskava parcela 202/1, 202/3, 202/5, 203/1, 203/2 ter zemljiščem k.o. 742 Zgornja Polskava parcela 651/1.

### 6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin sem uporabil naslednja pristopa za izračun vrednosti, pri čemer sem dobil dve indikativni vrednosti za obravnavano posest:

- Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Grad Frajštajn, k.o. 748 202/1, 202/3:	188.078,00 EUR
Pomožna objekta, k.o. 748 202/5, 203/1, 203/2 in k.o. 742 651/1:	140.160,00 EUR

- Vrednost po nabavnovrednostnem načinu sem dobil z izračunom nadomestitvenih stroškov, katerim sem prištel še vrednost zemljišča, ki sem jo ocenil po pristopu primerljivih prodaj.

Grad Frajštajn, k.o. 748 202/1, 202/3:	190.280,00 EUR
Pomožna objekta, k.o. 748 202/5, 203/1, 203/2 in k.o. 742 651/1:	163.201,00 EUR

### 6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladih z ozirom na vrednosti, ki sem jih dobil po obeh načinih ocenjevanja.

Grad Frajštajn s pripadajočimi zemljišči

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način tržnih primerjav	188.078,00 €	60%	112.846,80 EUR
Nabavnovrednostni način	190.280,00 €	40%	76.112,00 EUR
<b>Ocenjena tržna vrednost:</b>			<b>188.958,80 EUR</b>

Pomožna objekta s pripadajočimi zemljišči

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način tržnih primerjav	140.160,00 €	60%	84.096,00 EUR
Nabavnovrednostni način	163.201,00 €	40%	65.280,40 EUR
<b>Ocenjena tržna vrednost:</b>			<b>149.376,40 EUR</b>

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot velikost, starost, standard, namembnost in funkcionalnost obravnavanih nepremičnin, kakor tudi dejstvo, kakor tudi dejstvo, da obravnavne nepremičnine predstavljajo grad s pomožnima objektoma.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti, ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavanih nepremičnin;

**Ocenjena tržna vrednost nepremičnin: 338.000,00 EUR**

## 7.0 IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu preverjeni v skladu z možnostmi, ter uporabljeni 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 in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

## 8.0 PRILOGE

## 8.1 PODATKI O NEPREMIČNINAH – GURS



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 19.02.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

**Katastrska občina:** 748 SPODNJA POLSKAVA  
**Parcelna številka:** 202/3  
**Površina parcele:** 1.011 m<sup>2</sup>  
**Urejena parcela:** ni urejena  
**Katastrski dohodek:** 3,59 €  
**Število bonitetnih točk:** 60  
**Omejitve spreminjanja mej parcele:** Ne  
**Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:** Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	39,0 %
poseljena zemljišča	48,5 %
tloris stavbe	
poseljena zemljišča	12,5 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

**Posebni režimi parcele:** /  
**Gozdno gospodarsko območje:** /  
**Upravljavci parcele:** /

## Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

## Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
748 748 SPODNJA POLSKAVA	509

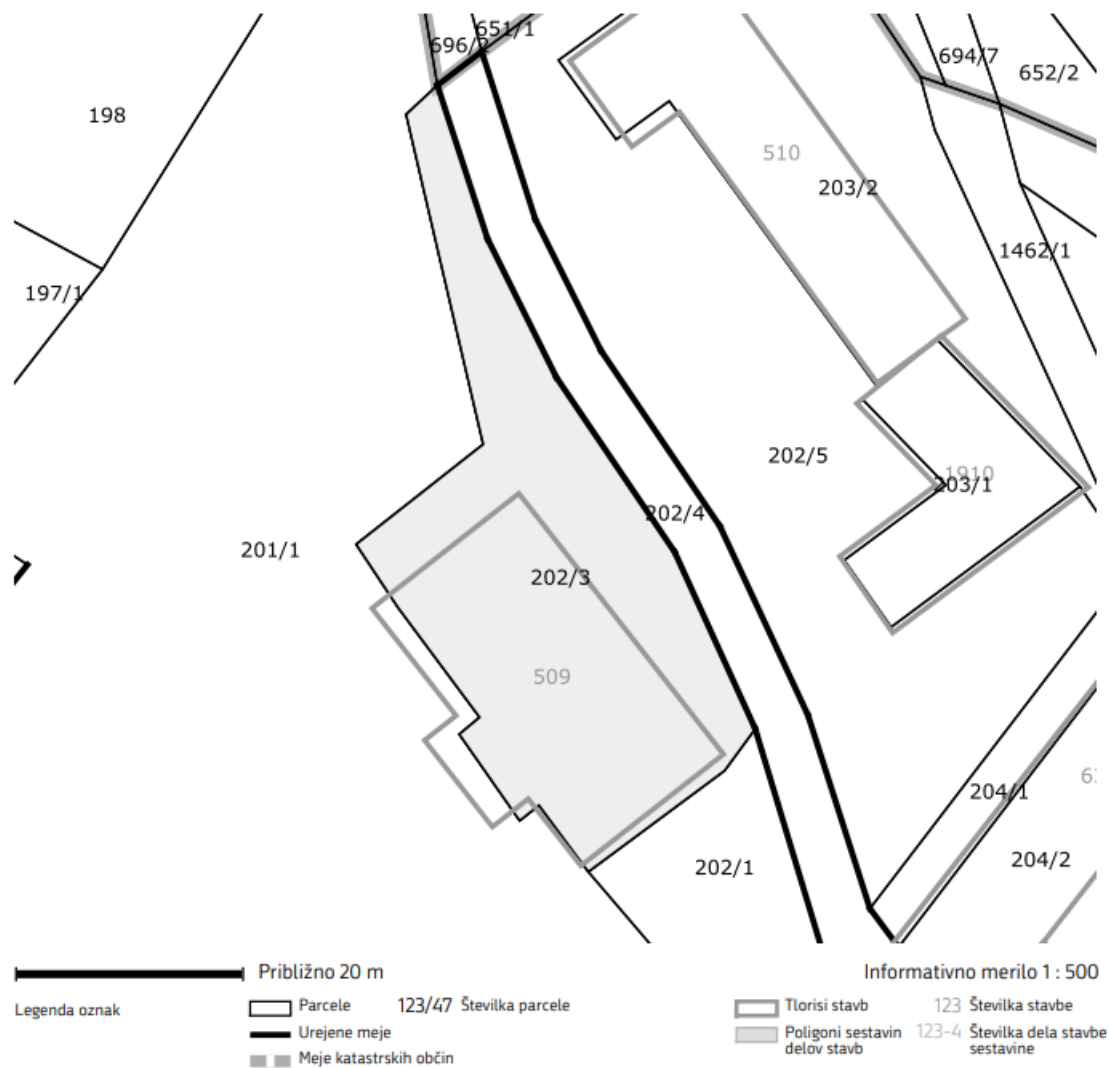
## Naslov in prostorske enote

**Občina:** Slovenska Bistrica  
**Naselje:** Spodnja Polskava  
**Poštni okoliš:** Pragersko  
**Upravna enota:** Slovenska Bistrica  
**Šolski okoliš:** OŠ Spodnja Polskava  
**Krajevna skupnost:** Spodnja Polskava  
**Vaška skupnost:** /  
**Četrtna skupnost:** /  
**Statistična regija:** Podravska  
**Volična enota DZ:** Volična enota Maribor  
**Volični okraj:** Volični okraj Maribor 1  
**DZ volišče:** KS Sp. Polskava, Sp. Polskava 270  
**Lokalna volična enota:** Volična enota 2  
**Lokalno volišče:** KS Spodnja Polskava, Spodnja Polskava 270





## katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA, parcela 202/3



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled

Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 19.02.2024

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 748 SPODNJA POLSKAVA  
 Številka stavbe: 509  
 Status stavbe: Registrski vpis  
 Bruto tlorisna površina stavbe: /  
 Število etaž: 3  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 4  
 Število poslovnih prostorov: 0  
 Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
 Najnižja višinska kota stavbe: /  
 Najvišja višinska kota stavbe: 293,5 m  
 Karakteristična višina stavbe: 271,2 m  
 Leto izgradnje stavbe: 1600  
 Material nosilne konstrukcije: kamen  
 Leto obnove fasade: 1955  
 Leto obnove strehe: /  
 Priključek na električno omrežje: Da  
 Priključek na vodovodno omrežje: Da  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
748 SPODNJA POLSKAVA	202/3	482 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>

## Naslovi stavbe

Slovenska Bistrica, Spodnja Polskava 299

Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: Slovenska Bistrica, Spodnja Polskava 299, 1  
 Št.stanovanja ali posl.prostora: 1  
 Status: Registrski  
 Dejanska raba: stanovanje  
 Uporabna površina: 0,0 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 37,6 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 2  
 Številka etaže glavnega vhoda: 2  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ne  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
nedokončan prostor	37,6 m <sup>2</sup>
Sestavine dela stavbe:	/
Upravljalci dela stavbe:	/

**Lastništvo dela stavbe**

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

<b>Številka dela stavbe:</b>	2
<b>Naslov:</b>	Slovenska Bistrica, Spodnja Polskava 299, 2
<b>Št.stanovanja ali posl.prostora:</b>	2
<b>Status:</b>	Registrski
<b>Dejanska raba:</b>	stanovanje
<b>Uporabna površina:</b>	0,0 m2
<b>Neto tlorisna površina:</b>	221,7 m2
<b>Številka etaže:</b>	2
<b>Številka etaže glavnega vhoda:</b>	2
<b>Upravnik:</b>	/
<b>Status upravnika:</b>	/
<b>Dvigalo:</b>	Ne
<b>Leto obnove instalacij:</b>	/
<b>Leto obnove oken:</b>	/
<b>Prostornina rezervoarjev in silosov:</b>	/
<b>Del stavbe v etažni lastnini:</b>	Ne
<b>Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:</b>	Ne

**Prostori dela stavbe**

Vrsta prostora	Površina
nedokončan prostor	221,7 m2

<b>Sestavine dela stavbe:</b>	/
<b>Upravljalci dela stavbe:</b>	/

**Lastništvo dela stavbe**

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

<b>Številka dela stavbe:</b>	3
<b>Naslov:</b>	Slovenska Bistrica, Spodnja Polskava 299, 3
<b>Št.stanovanja ali posl.prostora:</b>	3
<b>Status:</b>	Registrski
<b>Dejanska raba:</b>	stanovanje
<b>Uporabna površina:</b>	0,0 m2
<b>Neto tlorisna površina:</b>	313,2 m2
<b>Številka etaže:</b>	3
<b>Številka etaže glavnega vhoda:</b>	3
<b>Upravnik:</b>	/
<b>Status upravnika:</b>	/
<b>Dvigalo:</b>	Ne
<b>Leto obnove instalacij:</b>	/
<b>Leto obnove oken:</b>	/
<b>Prostornina rezervoarjev in silosov:</b>	/
<b>Del stavbe v etažni lastnini:</b>	Ne
<b>Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:</b>	Ne

**Prostori dela stavbe**

Vrsta prostora	Površina
nedokončan prostor	313,2 m2

<b>Sestavine dela stavbe:</b>	/
-------------------------------	---



Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika

naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

Številka dela stavbe:

4

Naslov:

Slovenska Bistrica, Spodnja Polskava 299, 4

Št.stanovanja ali posl.prostora:

4

Status:

Registrski

Dejanska raba:

stanovanje

Uporabna površina:

31,9 m<sup>2</sup>

Neto tlorisna površina:

34,9 m<sup>2</sup>

Številka etaže:

2

Številka etaže glavnega vhoda:

2

Upravnik:

/

Status upravnika:

/

Dvigalo:

Ne

Leto obnove instalacij:

/

Leto obnove oken:

/

Prostornina rezervoarjev in silosov:

/

Del stavbe v etažni lastnini:

Ne

Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:

Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	31,9 m <sup>2</sup>
klet	3,0 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /

Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika

naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

Številka dela stavbe:

5

Naslov:

Slovenska Bistrica, Spodnja Polskava 299

Št.stanovanja ali posl.prostora:

/

Status:

Registrski

Dejanska raba:

klet

Uporabna površina:

306,0 m<sup>2</sup>

Neto tlorisna površina:

306,0 m<sup>2</sup>

Številka etaže:

1

Številka etaže glavnega vhoda:

1

Upravnik:

/

Status upravnika:

/

Dvigalo:

Ne

Leto obnove instalacij:

/

Leto obnove oken:

/

Prostornina rezervoarjev in silosov:

/

Del stavbe v etažni lastnini:

Ne

Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:

Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
----------------	----------



klet 306,0 m<sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /

Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

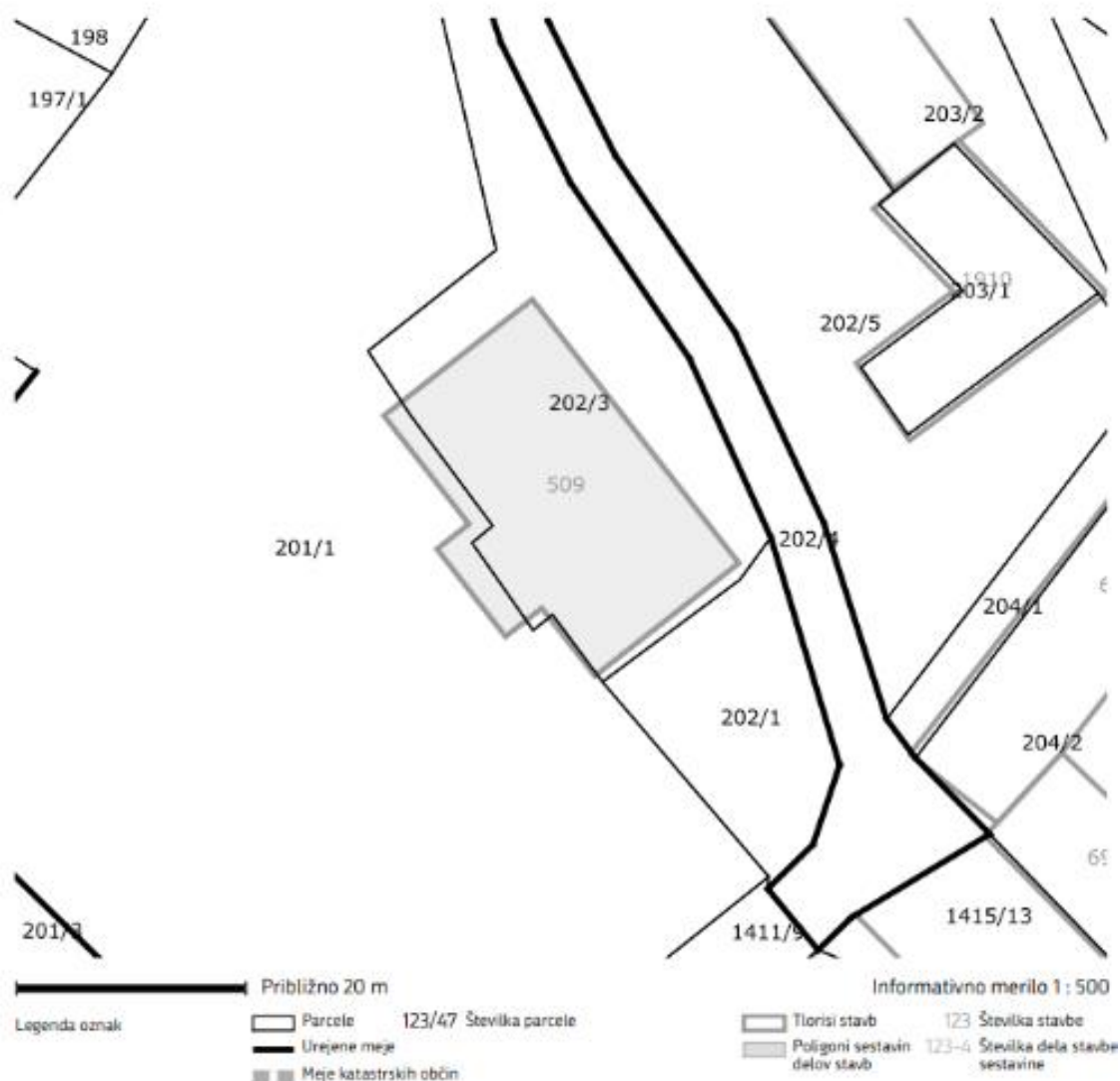
tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

### Naslov in prostorske enote

Občina:	Slovenska Bistrica
Naselje:	Spodnja Polskava
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Slovenska Bistrica
Šolski okoliš:	OŠ Spodnja Polskava
Krajevna skupnost:	Spodnja Polskava
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Maribor
Volilni okraj:	Volilni okraj Maribor 1
DZ volišče:	KS Sp. Polskava, Sp. Polskava 270
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	KS Spodnja Polskava, Spodnja Polskava 270



## katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA, stavba 509



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin





Datum izdelave izpisa: 19.02.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 748 SPODNJA POLSKAVA  
 Parcelna številka: 202/1  
 Površina parcele: 344 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: 1,37 €  
 Število bonitetnih točk: 60  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne  
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	56,1 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	43,9 %
poseljena zemljišča	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /  
 Gozdno gospodarsko območje: /  
 Upravljavci parcele: /

## Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

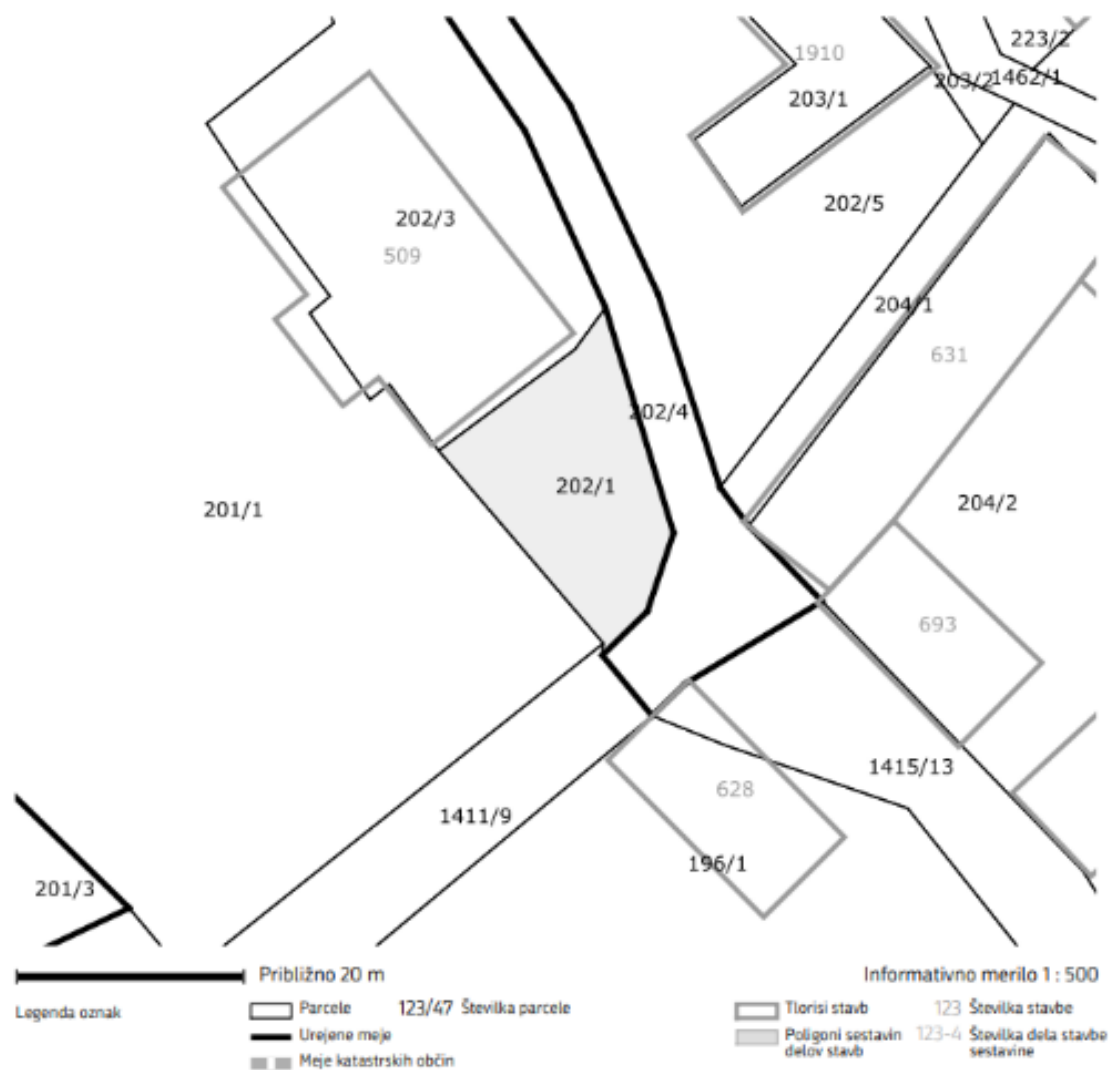
S parcelo ni povezana nobena stavba.

## Naslov in prostorske enote

Občina: Slovenska Bistrica  
 Naselje: Spodnja Polskava  
 Poštni okoliš: Pragersko  
 Upravna enota: Slovenska Bistrica  
 Šolski okoliš: OŠ Spodnja Polskava  
 Krajevna skupnost: Spodnja Polskava  
 Vaška skupnost: /  
 Četrtna skupnost: /  
 Statistična regija: Podravska  
 Volilna enota DZ: Volilna enota Maribor  
 Volilni okraj: Volilni okraj Maribor 1  
 DZ volišče: KS Sp. Polskava, Sp. Polskava 270  
 Lokalna volilna enota: Volilna enota 2  
 Lokalno volišče: KS Spodnja Polskava, Spodnja Polskava 270



## katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA, parcela 202/1



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin





Datum izdelave izpisa: 19.02.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 748 SPODNJA POLSKAVA  
 Parcelna številka: 203/2  
 Površina parcele: 838 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: 4,10 €  
 Število bonitetnih točk: 60  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne  
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	46,3 %
tloris stavbe	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	45,8 %
poseljena zemljišča	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	7,9 %
poseljena zemljišča	
vodna zemljišča	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /  
 Gozdno gospodarsko območje: /  
 Upravljalci parcele: /

## Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

## Stavbe na parceli

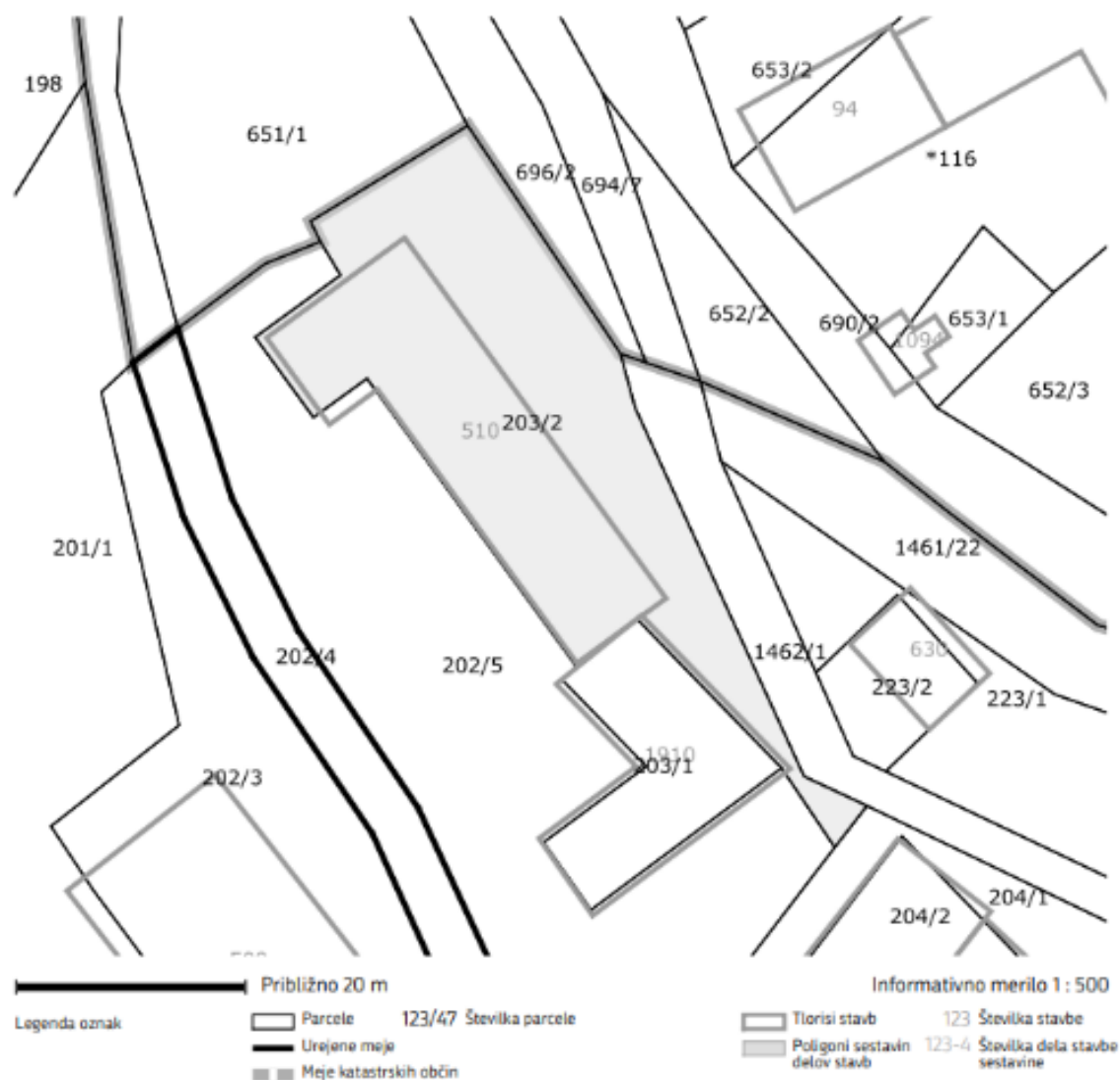
katastrska občina	številka stavbe
748 748 SPODNJA POLSKAVA	510

## Naslov in prostorske enote

Občina:	Slovenska Bistrica
Naselje:	Sele pri Polskavi, Spodnja Polskava
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Slovenska Bistrica
Šolski okoliš:	OŠ Spodnja Polskava
Krajevna skupnost:	Spodnja Polskava, Zgornja Polskava
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Maribor
Volilni okraj:	Volilni okraj Maribor 1
DZ volišče:	KS Sp. Polskava, Sp. Polskava 270, Amon Rudolf, Sele pri Polskavi 35
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	KS Spodnja Polskava, Spodnja Polskava 270, Amon Rudolf, Sele pri Polskavi 35



## katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA, parcela 203/2



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled

Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 19.02.2024

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 748 SPODNJA POLSKAVA  
 Številka stavbe: 510  
 Status stavbe: Registrski vpis  
 Bruto tlorisna površina stavbe: /  
 Število etaž: 2  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 0  
 Število poslovnih prostorov: 0  
 Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
 Najnižja višinska kota stavbe: /  
 Najvišja višinska kota stavbe: 281,1 m  
 Karakteristična višina stavbe: 270,4 m  
 Leto izgradnje stavbe: 1600  
 Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: 1975  
 Priključek na električno omrežje: Da  
 Priključek na vodovodno omrežje: Da  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
748 SPODNJA POLSKAVA	203/2	360 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>

## Naslovi stavbe

Slovenska Bistrica, Spodnja Polskava 300

Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: Slovenska Bistrica, Spodnja Polskava 300  
 Št.stanovanja ali posl.prostora: /  
 Status: Registrski  
 Dejanska raba: pomožni kmetijski del stavbe  
 Uporabna površina: 697,2 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 697,2 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1  
 Številka etaže glavnega vhoda: 1  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ni podatka  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
kmetijski prostor	697,2 m <sup>2</sup>
Sestavine dela stavbe:	/
Upravitelji dela stavbe:	/

**Lastništvo dela stavbe**

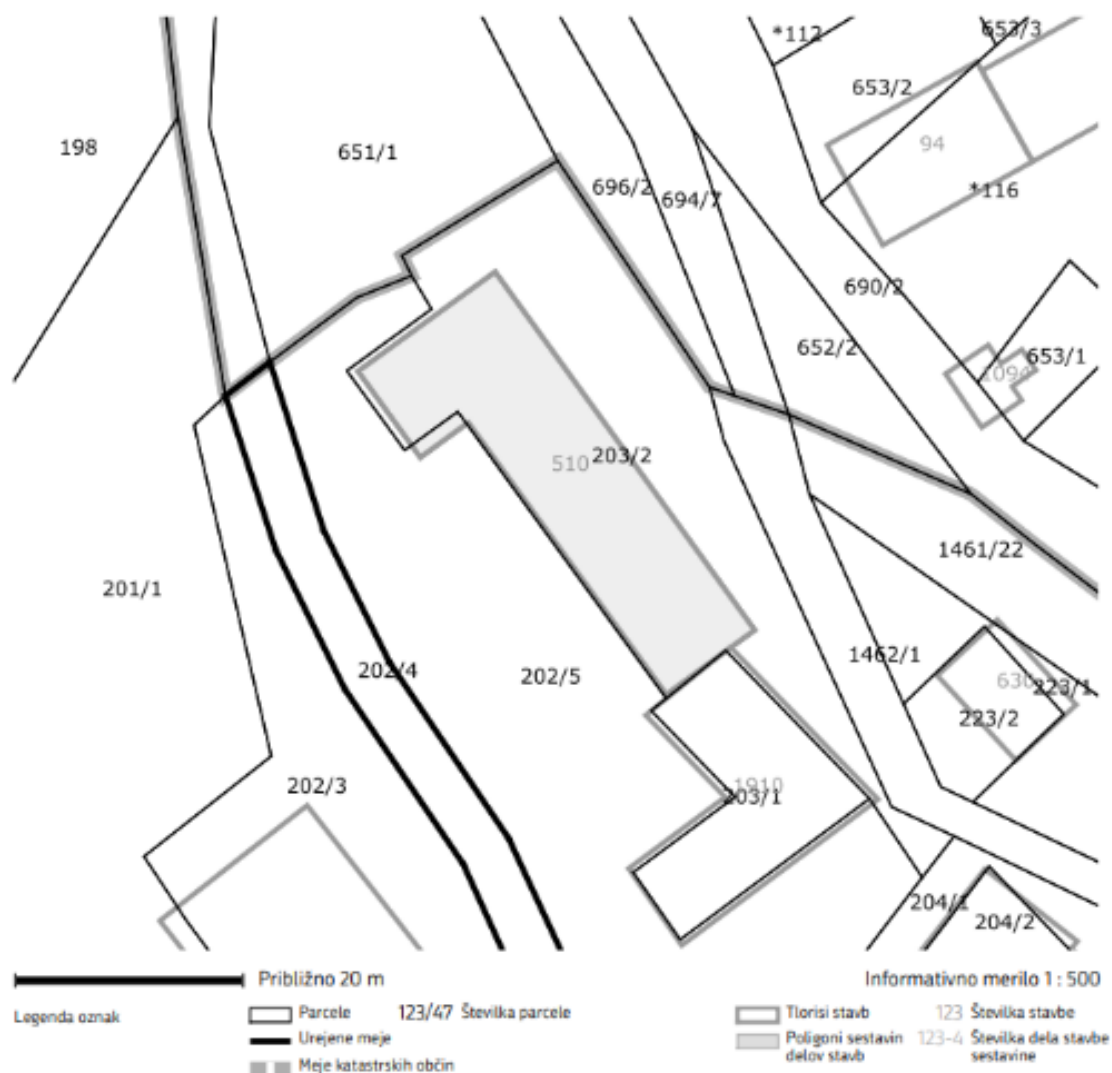
<b>tip lastnika</b>	<b>naziv</b>	<b>sedež</b>	<b>matična številka /nepremičnina</b>	<b>delež</b>
V - lastnik povezanih parcel	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

**Naslov in prostorske enote**

<b>Občina:</b>	Slovenska Bistrica
<b>Naselje:</b>	Spodnja Polskava
<b>Poštni okoliš:</b>	Pragersko
<b>Upravna enota:</b>	Slovenska Bistrica
<b>Šolski okoliš:</b>	OŠ Spodnja Polskava
<b>Krajevna skupnost:</b>	Spodnja Polskava
<b>Vaška skupnost:</b>	/
<b>Četrtna skupnost:</b>	/
<b>Statistična regija:</b>	Podravska
<b>Volilna enota DZ:</b>	Volilna enota Maribor
<b>Volilni okraj:</b>	Volilni okraj Maribor 1
<b>DZ volišče:</b>	KS Sp. Polskava, Sp. Polskava 270
<b>Lokalna volilna enota:</b>	Volilna enota 2
<b>Lokalno volišče:</b>	KS Spodnja Polskava, Spodnja Polskava 270



## katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA, stavba 510



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled

Evidenca: Kataster nepremičnin





Datum izdelave izpisa: 19.02.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 748 SPODNJA POLSKAVA  
 Parcelna številka: 203/1  
 Površina parcele: 231 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: /  
 Število bonitetnih točk: /  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne  
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča tloris stavbe	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /  
 Gozdno gospodarsko območje: /  
 Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

## Stavbe na parceli

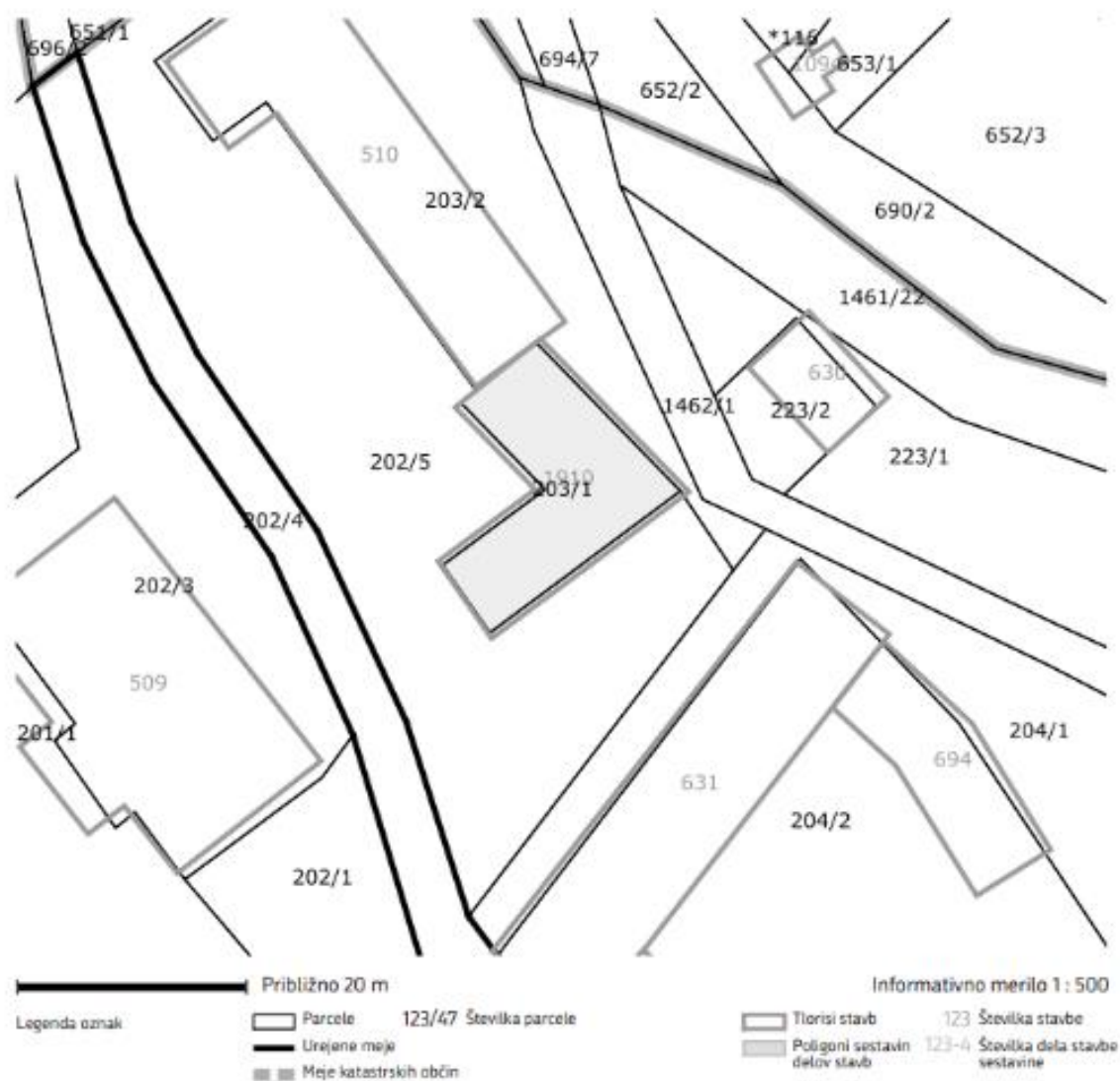
katastrska občina	številka stavbe
748 748 SPODNJA POLSKAVA	1910

## Naslov in prostorske enote

Občina:	Slovenska Bistrica
Naselje:	Spodnja Polskava
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Slovenska Bistrica
Šolski okoliš:	OŠ Spodnja Polskava
Krajevna skupnost:	Spodnja Polskava
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Maribor
Volilni okraj:	Volilni okraj Maribor 1
DZ volišče:	KS Sp. Polskava, Sp. Polskava 270
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	KS Spodnja Polskava, Spodnja Polskava 270



## katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA, parcela 203/1



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 19.02.2024

## IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 748 SPODNJA POLSKAVA  
 Številka stavbe: 1910  
 Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN  
 Bruto tlorisna površina stavbe: 226,7m<sup>2</sup>  
 Število etaž: 1  
 Etaža, ki je pritličje: 1  
 Število stanovanj: 0  
 Število poslovnih prostorov: 1  
 Tip položaja stavbe: krajna vrstna stavba  
 Najnižja višinska kota stavbe: 270,4 m  
 Najvišja višinska kota stavbe: 278,6 m  
 Karakteristična višina stavbe: 270,4 m  
 Leto izgradnje stavbe: 1600  
 Material nosilne konstrukcije: opeka  
 Leto obnove fasade: /  
 Leto obnove strehe: 1975  
 Priključek na električno omrežje: Da  
 Priključek na vodovodno omrežje: Da  
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne  
 Priključek na omrežje plinovoda: Ne

## Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
748 SPODNJA POLSKAVA	203/1	231 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>

Naslov stavbe: /

Številka dela stavbe: 1  
 Naslov: /  
 Št.stanovanja ali posl.prostora: /  
 Status: Katastrski vpis po ZEN  
 Dejanska raba: poslovni del stavbe  
 Uporabna površina: 115,3 m<sup>2</sup>  
 Neto tlorisna površina: 179,3 m<sup>2</sup>  
 Številka etaže: 1  
 Številka etaže glavnega vhoda: 1  
 Upravnik: /  
 Status upravnika: /  
 Dvigalo: Ne  
 Leto obnove instalacij: /  
 Leto obnove oken: /  
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /  
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne  
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

## Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
poslovni prostor	115,3 m <sup>2</sup>
proizvodni in skladiščni prostor	43,4 m <sup>2</sup>
skupni komunikacijski prostor	20,6 m <sup>2</sup>

Sestavine dela stavbe: /  
 Upravljalci dela stavbe: /

**Lastništvo dela stavbe**

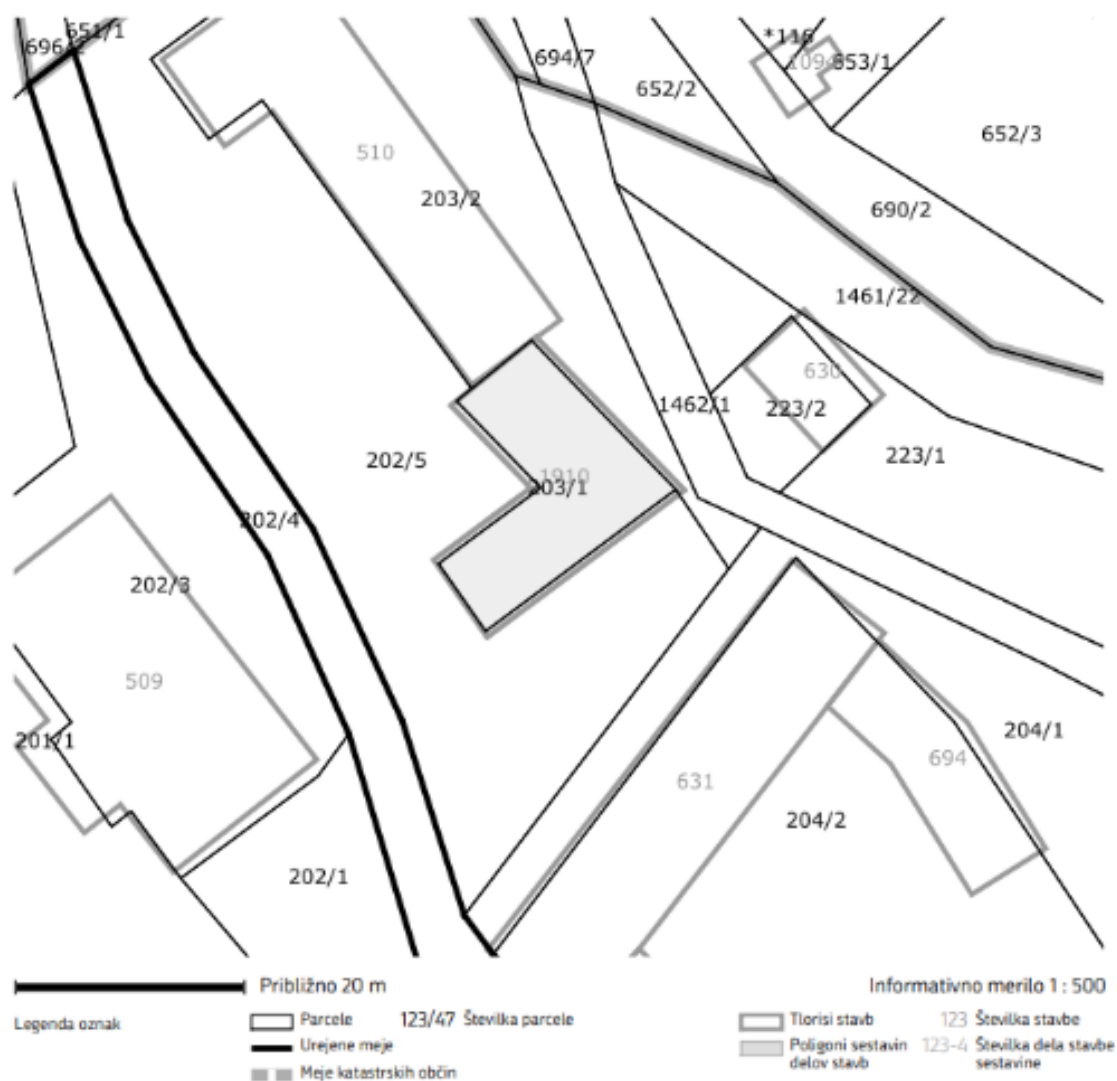
tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

**Naslov in prostorske enote**

Občina:	Slovenska Bistrica
Naselje:	Spodnja Polskava
Poštni okoliš:	Pragersko
Upravna enota:	Slovenska Bistrica
Šolski okoliš:	OŠ Spodnja Polskava
Krajevna skupnost:	Spodnja Polskava
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volična enota DZ:	Volična enota Maribor
Volični okraj:	Volični okraj Maribor 1
DZ volišče:	KS Sp. Polskava, Sp. Polskava 270
Lokalna volilna enota:	Volična enota 2
Lokalno volišče:	KS Spodnja Polskava, Spodnja Polskava 270



## katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA, stavba 1910



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin





Datum izdelave izpisa: 19.02.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 748 SPODNJA POLSKAVA  
 Parcelna številka: 202/5  
 Površina parcele: 1.347 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: 10,74 €  
 Število bonitetnih točk: 60  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne  
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	12,4 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	87,6 %
poseljena zemljišča	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /  
 Gozdno gospodarsko območje: /  
 Upravljalci parcele: /

## Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

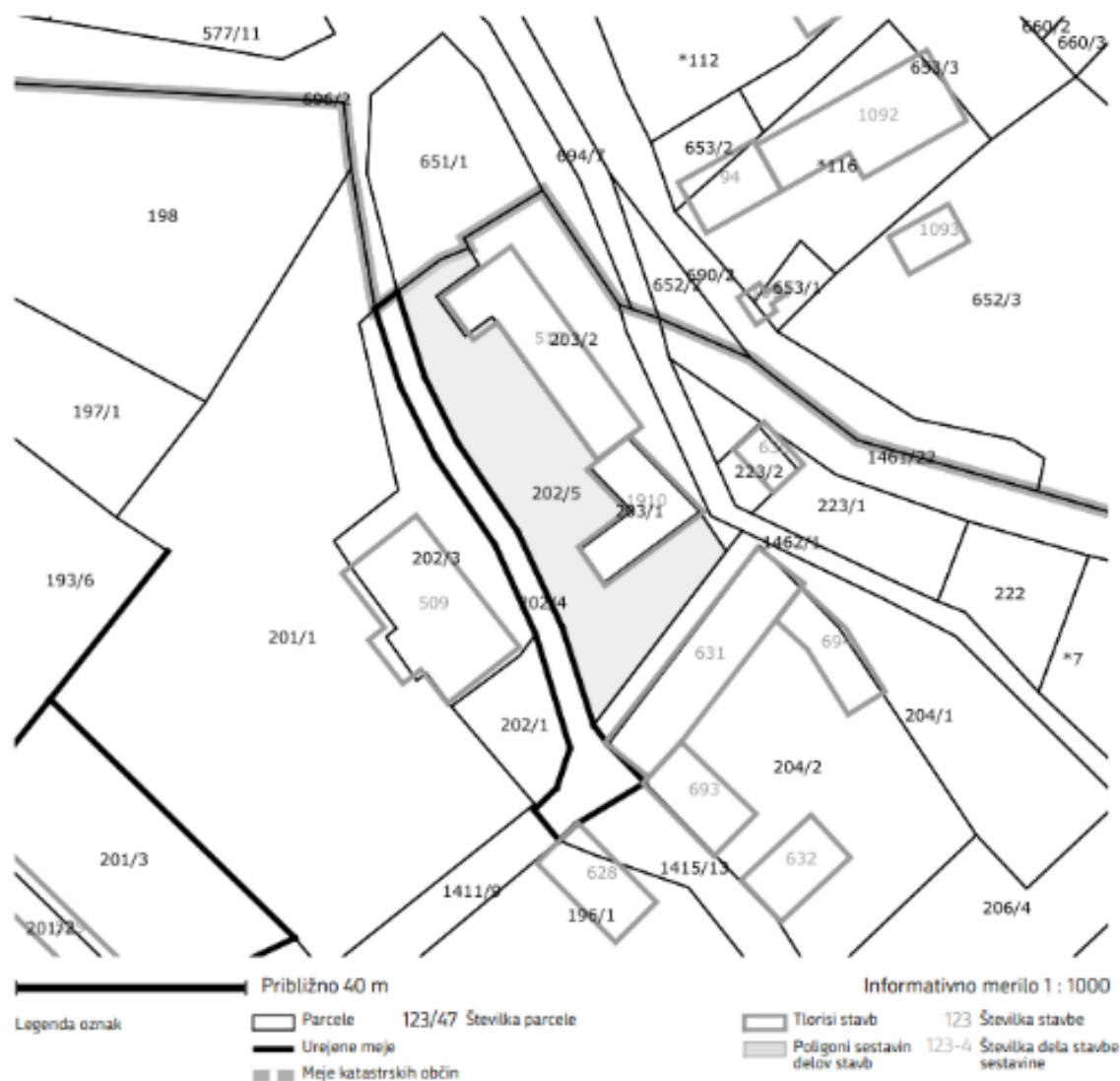
S parcelo ni povezana nobena stavba.

## Naslov in prostorske enote

Občina: Slovenska Bistrica  
 Naselje: Spodnja Polskava  
 Poštni okoliš: Pragersko  
 Upravna enota: Slovenska Bistrica  
 Šolski okoliš: OŠ Spodnja Polskava  
 Krajevna skupnost: Spodnja Polskava  
 Vaška skupnost: /  
 Četrtna skupnost: /  
 Statistična regija: Podravska  
 Volilna enota DZ: Volilna enota Maribor  
 Volilni okraj: Volilni okraj Maribor 1  
 DZ volišče: KS Sp. Polskava, Sp. Polskava 270  
 Lokalna volilna enota: Volilna enota 2  
 Lokalno volišče: KS Spodnja Polskava, Spodnja Polskava 270



## katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA, parcela 202/5



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled

Evidenca: Kataster nepremičnin



Datum izdelave izpisa: 19.02.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 742 ZGORNJA POLSKAVA  
 Parcelna številka: 651/1  
 Površina parcele: 658 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: 5,99 €  
 Število bonitetnih točk: 60  
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne  
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	91,8 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	8,2 %
vodna zemljišča	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %

Posebni režimi parcele: /  
 Gozdno gospodarsko območje: /  
 Upravljalci parcele: /

## Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	Maribor, Mlinska ulica 22, 2000 Maribor	6563376000	1/1

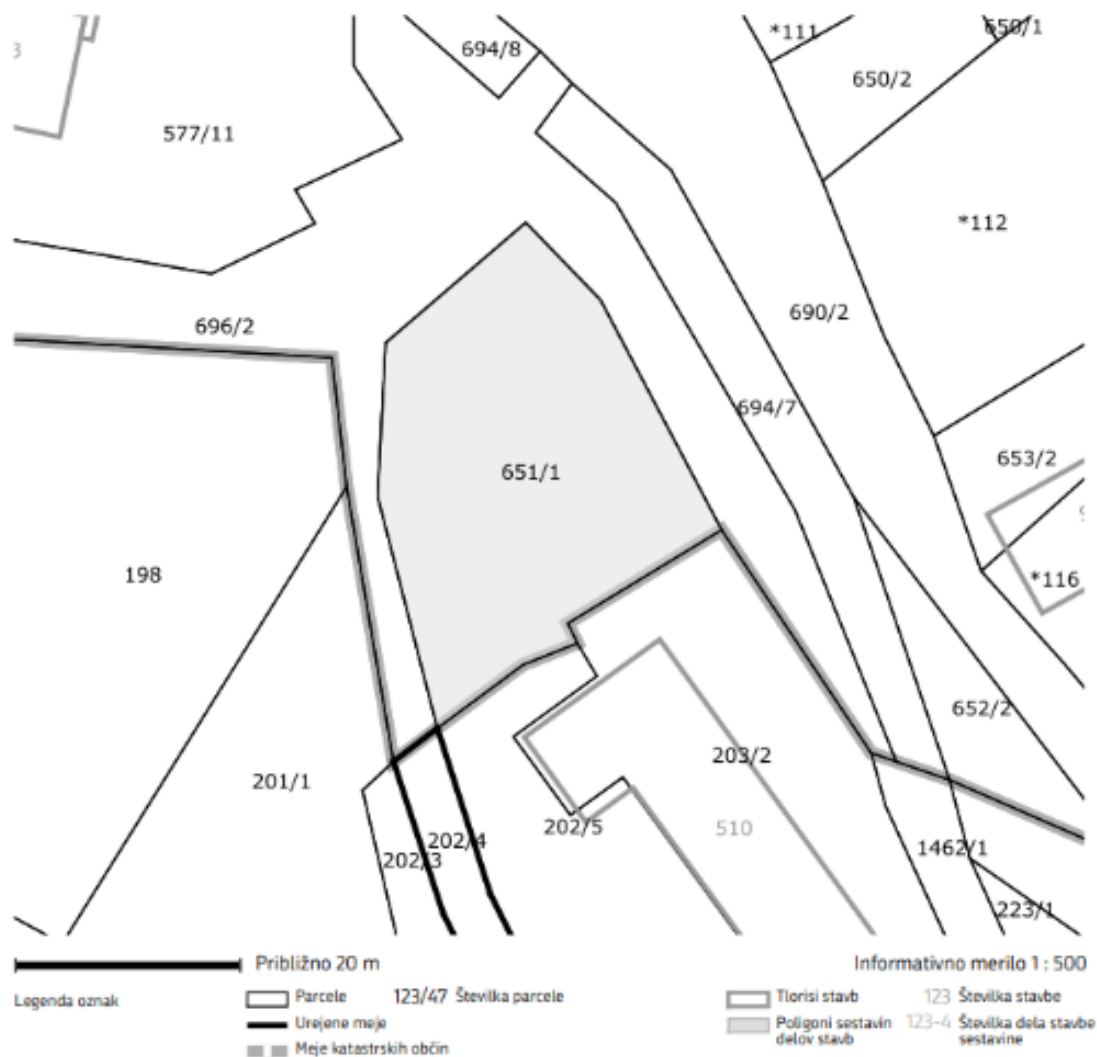
S parcelo ni povezana nobena stavba.

## Naslov in prostorske enote

Občina: Slovenska Bistrica  
 Naselje: Sele pri Polskavi, Spodnja Polskava  
 Poštni okoliš: Pragersko  
 Upravna enota: Slovenska Bistrica  
 Šolski okoliš: OŠ Spodnja Polskava  
 Krajevna skupnost: Spodnja Polskava, Zgornja Polskava  
 Vaška skupnost: /  
 Četrtna skupnost: /  
 Statistična regija: Podravska  
 Volilna enota DZ: Volilna enota Maribor  
 Volilni okraj: Volilni okraj Maribor 1  
 DZ volišče: KS Sp. Polskava, Sp. Polskava 270, Amon Rudolf, Sele pri Polskavi 35  
 Lokalna volilna enota: Volilna enota 2  
 Lokalno volišče: KS Spodnja Polskava, Spodnja Polskava 270, Amon Rudolf, Sele pri Polskavi 35



## katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA, parcela 651/1



\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

\* Znak tri zvezdice (\*\*\*) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled

Evidenca: Kataster nepremičnin

## 8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISI



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
 čas izdelave izpisa: 19.2.2024 - 9:39:33

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	parcela 748 202/3
<b>katastrska občina</b>	748 SPODNJA POLSKAVA <b>parcela 202/3</b> (ID 6917706)

**Plombe:**

zadeva	Dn 227840/2023 (ID postopka: 3602253)
začetek postopka	21.12.2023 09:57:50
čas začetka učinkovanja	21.12.2023 09:57:50
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 102305/2023

zadeva	Dn 229382/2023 (ID postopka: 3603795)
začetek postopka	22.12.2023 13:17:40
čas začetka učinkovanja	22.12.2023 13:17:40
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	1422/2023

zadeva	Dn 2653/2024 (ID postopka: 3609153)
začetek postopka	08.01.2024 09:03:17
čas začetka učinkovanja	08.01.2024 09:03:17
tip postopka	972 - oddaja predloga za postopek izvršbe
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 95252/2023

*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).*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	19715805
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/1
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	6563376000
firma / naziv:	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor
naslov:	Mlinska ulica 022, 2000 Maribor





<b>omejitve:</b>	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
11130050	22.10.2008 14:55:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
22538582	06.05.2022 12:56:02	401 - vknjižena hipoteka
23123843	20.03.2023 11:04:10	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva
23283917	07.06.2023 09:46:35	401 - vknjižena hipoteka
23335847	09.06.2023 09:41:05	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
23690293	11.12.2023 14:52:35	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	11130050
<b>čas začetka učinkovanja</b>	22.10.2008 14:55:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/3 (ID 6917706)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. 354-309/2007-1-1033 z dne 01.01.2008 se vknjiži služnostna pravica izgradnje, dostopa do objektov in naprav, vzdrževanje infrastrukture, odstranjevanje naravnih in drugih ovir pri vzdrževanju; vse v korist Občine Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, Slovenska Bistrica, matična številka 5884250.
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5884250000
firma / naziv:	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
naslov:	Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	19715805
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22538582
<b>čas začetka učinkovanja</b>	06.05.2022 12:56:02
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/1 (ID 4003057)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	40.000,00 EUR
obresti:	5% mesečno
tip dospelosti:	1 - določen dan
datum dospelosti:	31.08.2022
<b>dodatni opis:</b>	Na podlagi posojilne pogodbe z dne 6.5.2022 se vknjiži hipoteka upnikove denarne terjatve do dolžnika v zavarovanje vseh terjatev upnika po tej pogodbi.
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	7214596000
firma / naziv:	A1 finance d.o.o., družba za financiranje
naslov:	Mrzlo Polje 002, 1295 Ivančna Gorica
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	19715805
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23123843
<b>čas začetka učinkovanja</b>	20.03.2023 11:04:10
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/3 (ID 6917706)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	Za kulturni spomenik lokalnega pomena za Občino Slov. Bistrica se po Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica (Ul. RS, št. 23/2013, stran 3022) razglasi stavba, ki je v Odloku vpisana pod EŠD 6914.



Občina Slovenska Bistrica ima predkupno pravico na kulturnih spomenikih lokalnega pomena in na nepremičninah v vplivnem območju kulturnega spomenika (UL RS, št. 79/19).

**zveza - ID osnovnega položaja:**

19715805

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23283917	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	07.06.2023 09:46:35	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vključena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)</b>	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	23.458,07 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.05.2023	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 23.458,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr.št. Z 24/2023.		
<b>Imetnik:</b>		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	19715805	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
23283918	07.06.2023 09:46:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23283918
<b>čas začetka učinkovanja</b>	07.06.2023 09:46:35
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	Z 24/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr.št. Z 24/2023.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23335847
<b>čas začetka učinkovanja</b>	09.06.2023 09:41:05
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI
opr. št. postopka	VIII Pg 874/2023
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 8.6.2023 opr. št. VIII Pg 874/2023 se zaznamuje prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnin iz I. točke izreka sklepa. Ta začasna odredba stopi v veljavo takoj in velja še 30 dni po izvršljivosti odločbe o glavni stvari.	
<b>Imetnik:</b>	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	19715805
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	



<b>ID pravice / zaznambe</b>	23690293	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	11.12.2023 14:52:35	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	56.206,26 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	09.11.2023	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 56.206,26 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	19715805	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
23690294	11.12.2023 14:52:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23690294
<b>čas začetka učinkovanja</b>	11.12.2023 14:52:35
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	Z 44/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.	





Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
 čas izdelave izpisa: 19.2.2024 - 9:38:35

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 748 202/1  
**katastrska občina** 748 SPODNJA POLSKAVA **parcela** 202/1 (ID 4003057)

**Plombe:**

zadeva	Dn 227840/2023 (ID postopka: 3602253)
začetek postopka	21.12.2023 09:57:50
čas začetka učinkovanja	21.12.2023 09:57:50
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 102305/2023

zadeva	Dn 229382/2023 (ID postopka: 3603795)
začetek postopka	22.12.2023 13:17:40
čas začetka učinkovanja	22.12.2023 13:17:40
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	I 422/2023

zadeva	Dn 2653/2024 (ID postopka: 3609153)
začetek postopka	08.01.2024 09:03:17
čas začetka učinkovanja	08.01.2024 09:03:17
tip postopka	972 - oddaja predloga za postopek izvršbe
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 95252/2023

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 zemljiškoknjžnih 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).

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 6449787  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
 1. matična številka: 6563376000  
 firma / naziv: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor  
 naslov: Mlinska ulica 022, 2000 Maribor



<b>omejitve:</b>	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
22538582	06.05.2022 12:56:02	401 - vknjižena hipoteka
23123764	20.03.2023 10:35:46	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva
23283917	07.06.2023 09:46:35	401 - vknjižena hipoteka
23335847	09.06.2023 09:41:05	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
23690293	11.12.2023 14:52:35	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22538582
<b>čas začetka učinkovanja</b>	06.05.2022 12:56:02
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/1 (ID 4003057)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	40.000,00 EUR
obresti	5% mesečno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.08.2022
dodatni opis:	
Na podlagi posojilne pogodbe z dne 6.5.2022 se vknjiži hipoteka upnikove denarne terjatve do dolžnika v zavarovanje vseh terjatev upnika po tej pogodbi.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	7214596000
firma / naziv:	AI finance d.o.o., družba za financiranje
naslov:	Mrzlo Polje 002, 1295 Ivančna Gorica
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	6449787
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23123764
<b>čas začetka učinkovanja</b>	20.03.2023 10:35:46
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 201/1 (ID 4671244)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Za kulturni spomenik lokalnega pomena za Občino Slov. Bistrica se razglasi naslednja stavba vpisana v Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica (UL RS, št. 23/2013, stran 3022) pod EŠD 6914, ime enote: Spodnja Polskava - Grad Frajštajn.	
Občina ima predkupno pravico na kulturnih spomenikih lokalnega pomena in na nepremičninah v vplivnem območju kulturnega spomenika (UL RS št. 79/2019, stran 10526).	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	6449787
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23283917
<b>čas začetka učinkovanja</b>	07.06.2023 09:46:35
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	23.458,07 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.05.2023
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 23.458,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr.št. Z 24/2023.	
<b>imetnik:</b>	





1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	<b>6449787</b>	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23283918	07.06.2023 09:46:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	23283918
čas začetka učinkovanja	07.06.2023 09:46:35
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	Z 24/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr.št. Z 24/2023.	

ID pravice / zaznambe	23335847
čas začetka učinkovanja	09.06.2023 09:41:05
vrsta pravice / zaznambe	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina:	katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI
opr. št. postopka	VIII Pg 874/2023
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 8.6.2023 opr. št. VIII Pg 874/2023 se zaznamuje prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnin iz I. točke izreka sklepa. Ta začasna odredba stopi v veljavo takoj in velja še 30 dni po izvršljivosti odločbe o glavni stvari.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	<b>6449787</b>
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zaznambe	23690293
čas začetka učinkovanja	11.12.2023 14:52:35
vrsta pravice / zaznambe	401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	56.206,26 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	09.11.2023
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 56.206,26 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	<b>6449787</b>
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	



ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23690294	11.12.2023 14:52:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	23690294
čas začetka učinkovanja	11.12.2023 14:52:35
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	Z 44/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.	



Informacijski sistem eZK  
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 19.2.2024 - 9:41:54

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 748 203/2  
**katastrska občina** 748 SPODNJA POLSKAVA **parcela** 203/2 (ID 1985877)

**Plombe:**

zadeva Dn 227840/2023 (ID postopka: 3602253)  
začetek postopka 21.12.2023 09:57:50  
čas začetka učinkovanja 21.12.2023 09:57:50  
tip postopka 301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)  
stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen  
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)  
tip pripada: 01 - vloženo prvič  
interna oznaka: VL 102305/2023

zadeva Dn 229382/2023 (ID postopka: 3603795)  
začetek postopka 22.12.2023 13:17:40  
čas začetka učinkovanja 22.12.2023 13:17:40  
tip postopka 301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)  
stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena  
način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno  
tip pripada: 01 - vloženo prvič  
interna oznaka: I 422/2023

zadeva Dn 2653/2024 (ID postopka: 3609153)  
začetek postopka 08.01.2024 09:03:17  
čas začetka učinkovanja 08.01.2024 09:03:17  
tip postopka 972 - oddaja predloga za postopek izvršbe  
stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena  
način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno  
tip pripada: 01 - vloženo prvič  
interna oznaka: VL 95252/2023

*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 zemljiškoknjžnih 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).*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 6449788  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. matična številka: 6563376000  
firma / naziv: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor  
naslov: Mlinska ulica 022, 2000 Maribor





<b>omejitve:</b>	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posameznih izvedenih pravicah ali zaznambah.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20591226	02.12.2019 13:30:20	401 - vknjižena hipoteka
22538582	06.05.2022 12:56:02	401 - vknjižena hipoteka
23123764	20.03.2023 10:35:46	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva
23283917	07.06.2023 09:46:35	401 - vknjižena hipoteka
23335847	09.06.2023 09:41:05	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
23690293	11.12.2023 14:52:35	401 - vknjižena hipoteka

#### Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20591226	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	02.12.2019 13:30:20	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/5 (ID 6917708)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	75.000,00 EUR	
obresti	/	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	28.10.2024	
dodatni opis:		
Na podlagi Notarskega zapisa, opr. št. SV-916/19 z dne 02.12.2019, notarke Jožice Škrk iz Slov. Bistrice, se vknjiži hipoteka za terjatev upnika do dolžnika GRAJSKA PRAVLJICA Maribor, ki jo ima iz naslova kupnine po Prodajni pogodbi z dne 28.10.2019 v znesku 75.000,00 EUR, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, ki zapade v plačilo 28.10.2024.		
<b>imetnik:</b>		
1. EMŠO:	2607943*****	
osebno ime:	Marina Klugler	
naslov:	Ulica Slave Klavore 005, 2000 Maribor	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	6449788	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
20591227	02.12.2019 13:30:20	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20591227
<b>čas začetka učinkovanja</b>	02.12.2019 13:30:20
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	
Zaznamuje se neposredna izvršljivost Notarskega zapisa, opr. št. SV-916/19 z dne 02.12.2019, notarke Jožice Škrk iz Slov. Bistrice, za celotno terjatev.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22538582
<b>čas začetka učinkovanja</b>	06.05.2022 12:56:02
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/1 (ID 4003057)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	40.000,00 EUR
obresti	5% mesečno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.08.2022
<b>dodatni opis:</b>	
Na podlagi posojilne pogodbe z dne 6.5.2022 se vknjiži hipoteka upnikove denarne terjatve do dolžnika v zavarovanje vseh terjatev upnika po tej pogodbi.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	7214596000



firma / naziv:	A1 finance d.o.o., družba za financiranje
naslov:	Mrzlo Polje 002, 1295 Ivančna Gorica
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	6449788
<b>pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zeznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zeznambe</b>	23123764
<b>čas začetka učinkovanja</b>	20.03.2023 10:35:46
<b>vrsta pravice / zeznambe</b>	617 - zeznamba drugega pravnega dejstva
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 201/1 (ID 4671244)
<b>podatki o vsebini pravice / zeznambe</b>	
dodatni opis:	Za kulturni spomenik lokalnega pomena za Občino Slov. Bistrica se razglasi naslednja stavba vpisana v Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica (UL RS, št. 23/2013, stran 3022) pod EŠD 6914, ime enote: Spodnja Polskava - Grad Frajštajn. Občina ima predkupno pravico na kulturnih spomenikih lokalnega pomena in na nepremičninah v vplivnem območju kulturnega spomenika (UL RS št. 79/2019, stran 10526).
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	6449788
<b>pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zeznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zeznambe</b>	23283917	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	07.06.2023 09:46:35	
<b>vrsta pravice / zeznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)	
<b>podatki o vsebini pravice / zeznambe</b>		
terjatev:	23.458,07 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.05.2023	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 23.458,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr.št. Z 24/2023.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	6449788	
<b>pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
23283918	07.06.2023 09:46:35	726 - zeznamba izvršljivosti terjatve

**Podrobni podatki o pravici / zeznambi pri izvedeni pravici / zeznambi:**

<b>ID pravice / zeznambe</b>	23283918
<b>čas začetka učinkovanja</b>	07.06.2023 09:46:35
<b>vrsta pravice / zeznambe</b>	726 - zeznamba izvršljivosti terjatve
<b>podatki o vsebini pravice / zeznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	Z 24/2023
dodatni opis:	Zeznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr.št. Z 24/2023.

<b>ID pravice / zeznambe</b>	23335847
<b>čas začetka učinkovanja</b>	09.06.2023 09:41:05
<b>vrsta pravice / zeznambe</b>	606 - zeznamba prepovedi odtujitve in obremenitve





**glavna nepremičnina:** katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 organ, ki vodi postopek OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI  
 opr. št. postopka VIII Pg 874/2023  
 dodatni opis:  
 Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 8.6.2023 opr. št. VIII Pg 874/2023 se zaznamuje prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnin iz I. točke izreka sklepa. Ta začasna odredba stopi v veljavo takoj in velja še 30 dni po izvršljivosti odločbe o glavni stvari.  
**imetnik:**  
 1. matična številka: 5854814000  
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 6449788  
**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**  
*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 23690293  
**čas začetka učinkovanja** 11.12.2023 14:52:35  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 terjatev: 56.206,26 EUR  
 obresti: glej opis  
 tip dospelosti 1 - določen dan  
 datum dospelosti 09.11.2023  
 dodatni opis:  
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 56.206,26 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.  
**imetnik:**  
 1. matična številka: 5854814000  
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 6449788  
**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23690294	11.12.2023 14:52:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

**ID pravice / zaznambe** 23690294  
**čas začetka učinkovanja** 11.12.2023 14:52:35  
**vrsta pravice / zaznambe** 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici  
 opr. št. postopka Z 44/2023  
 dodatni opis:  
 Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.



Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
 čas izdelave izpisa: 19.2.2024 - 9:41:10

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 748 203/1  
**katastrska občina** 748 SPODNJA POLSKAVA **parcela** 203/1 (ID 2322371)

**Plombe:**

zadeva	Dn 227840/2023 (ID postopka: 3602253)
začetek postopka	21.12.2023 09:57:50
čas začetka učinkovanja	21.12.2023 09:57:50
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 102305/2023

zadeva	Dn 229382/2023 (ID postopka: 3603795)
začetek postopka	22.12.2023 13:17:40
čas začetka učinkovanja	22.12.2023 13:17:40
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	I 422/2023

zadeva	Dn 2653/2024 (ID postopka: 3609153)
začetek postopka	08.01.2024 09:03:17
čas začetka učinkovanja	08.01.2024 09:03:17
tip postopka	972 - oddaja predloga za postopek izvršbe
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 95252/2023

*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 zemljiškoknjžnih 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).*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 1307480  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
 1. matična številka: 6563376000  
 firma / naziv: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor  
 naslov: Mlinska ulica 022, 2000 Maribor



<b>omejitve:</b> 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
20591226	02.12.2019 13:30:20	401 - vknjižena hipoteka
22538582	06.05.2022 12:56:02	401 - vknjižena hipoteka
23123764	20.03.2023 10:35:46	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva
23283917	07.06.2023 09:46:35	401 - vknjižena hipoteka
23335847	09.06.2023 09:41:05	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
23690293	11.12.2023 14:52:35	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b> 20591226 <b>čas začetka učinkovanja</b> 02.12.2019 13:30:20 <b>vrsta pravice / zaznambe</b> 401 - vknjižena hipoteka <b>glavna nepremičnina:</b> katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/5 (ID 6917708) <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> terjatev: 75.000,00 EUR obresti: / tip dospelosti 1 - določen dan datum dospelosti 28.10.2024 dodatni opis: Na podlagi Notarskega zapisa, opr. št. SV-916/19 z dne 02.12.2019, notarke Jožice Škrk iz Slov. Bistrice, se vknjiži hipoteka za terjatev upnika do dolžnika GRAJSKA PRAVLJICA Maribor, ki jo ima iz naslova kupnine po Prodajni pogodbi z dne 28.10.2019 v znesku 75.000,00 EUR, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, ki zapade v plačilo 28.10.2024. <b>imetnik:</b> 1. EMŠO: 2607943***** osebno ime: Marina Klugler naslov: Ulica Slave Klavore 005, 2000 Maribor <b>zveza - ID osnovnega položaja:</b> 1307480 <b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20591227	02.12.2019 13:30:20	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

<b>ID pravice / zaznambe</b> 20591227 <b>čas začetka učinkovanja</b> 02.12.2019 13:30:20 <b>vrsta pravice / zaznambe</b> 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> dodatni opis: Zaznamuje se neposredna izvršljivost Notarskega zapisa, opr. št. SV-916/19 z dne 02.12.2019, notarke Jožice Škrk iz Slov. Bistrice, za celotno terjatev.	
--	--

<b>ID pravice / zaznambe</b> 22538582 <b>čas začetka učinkovanja</b> 06.05.2022 12:56:02 <b>vrsta pravice / zaznambe</b> 401 - vknjižena hipoteka <b>glavna nepremičnina:</b> katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/1 (ID 4003057) <b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b> terjatev: 40.000,00 EUR obresti: 5% mesečno tip dospelosti 1 - določen dan datum dospelosti 31.08.2022 dodatni opis: Na podlagi posojilne pogodbe z dne 6.5.2022 se vknjiži hipoteka upnikove denarne terjatve do dolžnika v zavarovanje vseh terjatev upnika po tej pogodbi. <b>imetnik:</b> 1. matična številka: 7214596000		
---	--	--





firma / naziv:	A1 finance d.o.o., družba za financiranje
naslov:	Mrzlo Polje 002, 1295 Ivančna Gorica
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	1307480
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23123764
<b>čas začetka učinkovanja</b>	20.03.2023 10:35:46
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 201/1 (ID 4671244)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	Za kulturni spomenik lokalnega pomena za Občino Slov. Bistrica se razglasi naslednja stavba vpisana v Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica (UL RS, št. 23/2013, stran 3022) pod EŠD 6914, ime enote: Spodnja Polskava - Grad Frajštajn.
	Občina ima predkupno pravico na kulturnih spomenikih lokalnega pomena in na nepremičninah v vplivnem območju kulturnega spomenika (UL RS št. 79/2019, stran 10526).
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	1307480
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23283917	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	07.06.2023 09:46:35	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vključena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
<b>terjatev:</b>	23.458,07 EUR	
<b>obresti</b>	glej opis	
<b>tip dospelosti</b>	1 - določen dan	
<b>datum dospelosti</b>	31.05.2023	
<b>dodatni opis:</b>	Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 23.458,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr.št. Z 24/2023.	
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	1307480	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
23283918	07.06.2023 09:46:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23283918
<b>čas začetka učinkovanja</b>	07.06.2023 09:46:35
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>organ, ki vodi postopek</b>	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
<b>opr. št. postopka</b>	Z 24/2023
<b>dodatni opis:</b>	Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr.št. Z 24/2023.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23335847
<b>čas začetka učinkovanja</b>	09.06.2023 09:41:05
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve



<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)
<b>podatki o vsebini pravice / zeznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI
opr. št. postopka	VIII Pg 874/2023
<b>dodatni opis:</b>	
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 8.6.2023 opr. št. VIII Pg 874/2023 se zaznamuje prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnin iz I. točke izreka sklepa. Ta začasna odredba stopi v veljavo takoj in velja še 30 dni po izvršljivosti odločbe o glavni stvari.	
<b>imetcnik:</b>	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	1307480
<b>pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zeznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zeznambe</b>	23690293	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	11.12.2023 14:52:35	
<b>vrsta pravice / zeznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)</b>	
<b>podatki o vsebini pravice / zeznambe</b>		
terjatev:	56.206,26 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	09.11.2023	
<b>dodatni opis:</b>		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 56.206,26 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.		
<b>imetcnik:</b>		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	1307480	
<b>pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
23690294	11.12.2023 14:52:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

**Podrobni podatki o pravici / zeznambi pri izvedeni pravici / zeznambi:**

<b>ID pravice / zeznambe</b>	23690294
<b>čas začetka učinkovanja</b>	11.12.2023 14:52:35
<b>vrsta pravice / zeznambe</b>	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
<b>podatki o vsebini pravice / zeznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	Z 44/2023
<b>dodatni opis:</b>	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.	





Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
 čas izdelave izpisa: 19.2.2024 - 9:40:26

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 748 202/5  
**katastrska občina** 748 SPODNJA POLSKAVA **parcela** 202/5 (ID 6917708)

**Plombe:**

zadeva	Dn 227840/2023 (ID postopka: 3602253)
začetek postopka	21.12.2023 09:57:50
čas začetka učinkovanja	21.12.2023 09:57:50
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 102305/2023

zadeva	Dn 229382/2023 (ID postopka: 3603795)
začetek postopka	22.12.2023 13:17:40
čas začetka učinkovanja	22.12.2023 13:17:40
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	I 422/2023

zadeva	Dn 2653/2024 (ID postopka: 3609153)
začetek postopka	08.01.2024 09:03:17
čas začetka učinkovanja	08.01.2024 09:03:17
tip postopka	972 - oddaja predloga za postopek izvršbe
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 95252/2023

*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).*

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 19715807  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
 1. matična številka: 6563376000  
 firma / naziv: GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor  
 naslov: Mlinska ulica 022, 2000 Maribor



<b>omejitve:</b>	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
11130050	22.10.2008 14:55:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
20591226	02.12.2019 13:30:20	401 - vknjižena hipoteka
22538582	06.05.2022 12:56:02	401 - vknjižena hipoteka
23123843	20.03.2023 11:04:10	617 - zaznamba drugega pravnega dejstva
23283917	07.06.2023 09:46:35	401 - vknjižena hipoteka
23335847	09.06.2023 09:41:05	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
23690293	11.12.2023 14:52:35	401 - vknjižena hipoteka

#### Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

<b>ID pravice / zaznambe</b>	11130050
<b>čas začetka učinkovanja</b>	22.10.2008 14:55:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/3 (ID 6917706)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. 354-309/2007-1-1033 z dne 01.01.2008 se vknjiži služnostna pravica izgradnje, dostopa do objektov in naprav, vzdrževanje infrastrukture, odstranjevanje naravnih in drugih ovir pri vzdrževanju; vse v korist Občine Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, Slovenska Bistrica, matična številka 5884250.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5884250000
firma / naziv:	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
naslov:	Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	19715807
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni opisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20591226	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	02.12.2019 13:30:20	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/5 (ID 6917708)</b>	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	75.000,00 EUR	
obresti	/	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	28.10.2024	
dodatni opis:		
Na podlagi Notarskega zapisa, opr. št. SV-916/19 z dne 02.12.2019, notarke Jožice Škrk iz Slov. Bistrice, se vknjiži hipoteka za terjatev upnika do dolžnika GRAJSKA PRAVLJICA Maribor, ki jo ima iz naslova kupnine po Prodajni pogodbi z dne 28.10.2019 v znesku 75.000,00 EUR, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, ki zapade v plačilo 28.10.2024.		
<b>imetnik:</b>		
1. EMŠO:	2607943*****	
osebno ime:	Marina Klugler	
naslov:	Ulica Slave Klavore 005, 2000 Maribor	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>		
19715807		
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20591227	02.12.2019 13:30:20	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20591227
<b>čas začetka učinkovanja</b>	02.12.2019 13:30:20





vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
 podatki o vsebini pravice / zaznambe  
 dodatni opis:  
 Zaznamuje se neposredna izvršljivost Notarskega zapisa, opr. št. SV-916/19 z dne 02.12.2019, notarke Jožice Škrk iz Slov. Bistrice, za celotno terjatev.

ID pravice / zaznambe 22538582  
 čas začetka učinkovanja 06.05.2022 12:56:02  
 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
 glavna nepremičnina: katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/1 (ID 4003057)  
 podatki o vsebini pravice / zaznambe  
 terjatev: 40.000,00 EUR  
 obresti 5% mesečno  
 tip dospelosti 1 - določen dan  
 datum dospelosti 31.08.2022  
 dodatni opis:  
 Na podlagi posojilne pogodbe z dne 6.5.2022 se vknjiži hipoteka upnikove denarne terjatve do dolžnika v zavarovanje vseh terjatev upnika po tej pogodbi.  
 imetnik:  
 1. matična številka: 7214596000  
 firma / naziv: A1 finance d.o.o., družba za financiranje  
 naslov: Mrzlo Polje 002, 1295 Ivančna Gorica  
 zveza - ID osnovnega položaja: 19715807  
 pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:  
 Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23123843  
 čas začetka učinkovanja 20.03.2023 11:04:10  
 vrsta pravice / zaznambe 617 - zaznamba drugega pravnega dejstva  
 glavna nepremičnina: katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/3 (ID 6917706)  
 podatki o vsebini pravice / zaznambe  
 dodatni opis:  
 Za kulturni spomenik lokalnega pomena za Občino Slov. Bistrica se po Odloku o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica (UL RS, št. 23/2013, stran 3022) razglasi stavba, ki je v Odloku vpisana pod EŠD 6914.  
 Občina Slovenska Bistrica ima predkupno pravico na kulturnih spomenikih lokalnega pomena in na nepremičninah v vplivnem območju kulturnega spomenika (UL RS, št. 79/19).  
 zveza - ID osnovnega položaja: 19715807  
 pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:  
 Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 23283917  
 čas začetka učinkovanja 07.06.2023 09:46:35  
 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
 glavna nepremičnina: katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)  
 podatki o vsebini pravice / zaznambe  
 terjatev: 23.458,07 EUR  
 obresti glej opis  
 tip dospelosti 1 - določen dan  
 datum dospelosti 31.05.2023  
 dodatni opis:  
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 23.458,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr.št. Z 24/2023.  
 imetnik:  
 1. matična številka: 5854814000  
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA  
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana  
 zveza - ID osnovnega položaja:



19715807

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23283918	07.06.2023 09:46:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	23283918
čas začetka učinkovanja	07.06.2023 09:46:35
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	Z 24/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr.št. Z 24/2023.	

ID pravice / zaznambe	23335847
čas začetka učinkovanja	09.06.2023 09:41:05
vrsta pravice / zaznambe	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina:	katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI
opr. št. postopka	VIII Pg 874/2023
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 8.6.2023 opr. št. VIII Pg 874/2023 se zaznamuje prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnin iz I. točke izreka sklepa. Ta začasna odredba stopi v veljavo takoj in velja še 30 dni po izvršljivosti odločbe o glavni stvari.	
imetnik:	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	19715807

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:***Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe	23690293
čas začetka učinkovanja	11.12.2023 14:52:35
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	56.206,26 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	09.11.2023
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 56.206,26 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.	
imetnik:	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	19715807

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23690294	11.12.2023 14:52:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve



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

ID pravice / zaznambe	23690294
čas začetka učinkovanja	11.12.2023 14:52:35
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	Z.44/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z.44/2023 z dne 11. 12. 2023.	





Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
 čas izdelave izpisa: 19.2.2024 - 9:36:19

#### Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 742 651/1  
**katastrska občina** 742 ZGORNJA POLSKAVA **parcela** 651/1 (ID 3560945)

#### Plombe:

zadeva	Dn 227840/2023 (ID postopka: 3602253)
začetek postopka	21.12.2023 09:57:50
čas začetka učinkovanja	21.12.2023 09:57:50
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 102305/2023
zadeva	Dn 229382/2023 (ID postopka: 3603795)
začetek postopka	22.12.2023 13:17:40
čas začetka učinkovanja	22.12.2023 13:17:40
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	1422/2023
zadeva	Dn 2653/2024 (ID postopka: 3609153)
začetek postopka	08.01.2024 09:03:17
čas začetka učinkovanja	08.01.2024 09:03:17
tip postopka	972 - oddaja predloga za postopek izvršbe
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VL 95252/2023
zadeva	Dn 23059/2024 (ID postopka: 3629561)
začetek postopka	07.02.2024 14:30:25
čas začetka učinkovanja	07.02.2024 14:30:25
tip postopka	303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	VIII Pg 874/2023

*Če je lastniška 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 zemljiškoknjžnih 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).*


**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	1298726	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica	
<b>delež:</b>	1/1	
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	6563376000	
firma / naziv:	GRAJSKA PRAVLJICA, zasebni zavod za varstvo kulturne dediščine Maribor	
naslov:	Mlinska ulica 022, 2000 Maribor	
<b>omejitve:</b>	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
11130049	22.10.2008 14:55:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
20591226	02.12.2019 13:30:20	401 - vknjižena hipoteka
22538582	06.05.2022 12:56:02	401 - vknjižena hipoteka
23283917	07.06.2023 09:46:35	401 - vknjižena hipoteka
23335847	09.06.2023 09:41:05	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
23690293	11.12.2023 14:52:35	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	11130049
<b>čas začetka učinkovanja</b>	22.10.2008 14:55:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>dodatni opis:</b>	Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. 354-309/2007-1-1033 z dne 01.01.2008 se vknjiži služnostna pravica izgradnje, dostopa do objektov in naprav, vzdrževanje infrastrukture, odstranjevanje naravnih in drugih ovir pri vzdrževanju; vse v korist Občine Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, Slovenska Bistrica, matična številka 5884250.
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5884250000
firma / naziv:	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
naslov:	Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	1298726
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20591226
<b>čas začetka učinkovanja</b>	02.12.2019 13:30:20
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/5 (ID 6917708)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>terjatev:</b>	75.000,00 EUR
<b>obresti</b>	/
<b>tip dospelosti</b>	1 - določen dan
<b>datum dospelosti</b>	28.10.2024
<b>dodatni opis:</b>	Na podlagi Notarskega zapisa, opr. št. SV-916/19 z dne 02.12.2019, notarke Jožice Škrk iz Slov. Bistrice, se vknjiži hipoteka za terjatev upnika do dolžnika GRAJSKA PRAVLJICA Maribor, ki jo ima iz naslova kupnine po Prodajni pogodbi z dne 28.10.2019 v znesku 75.000,00 EUR, v primeru zamude z zakonskimi zamudnimi obrestmi, z vsemi obrestmi, pripadki ter morebitnimi stroški, ki bi jih imel upnik z uveljavljanjem vračila terjatve, ki zapade v plačilo 28.10.2024.
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	2607943*****
osebno ime:	Marina Klugler
naslov:	Ulica Slave Klavore 005, 2000 Maribor
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	1298726
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	



ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20591227	02.12.2019 13:30:20	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	20591227
čas začetka učinkovanja	02.12.2019 13:30:20
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Zaznamuje se neposredna izvršljivost Notarskega zapisa, opr. št. SV-916/19 z dne 02.12.2019, notarke Jožice Škrk iz Slov. Bistrice, za celotno terjatev.

ID pravice / zaznambe	22538582
čas začetka učinkovanja	06.05.2022 12:56:02
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 748 SPODNJA POLSKAVA parcela 202/1 (ID 4003057)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	40.000,00 EUR
obresti	5% mesečno
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	31.08.2022
dodatni opis:	Na podlagi posojilne pogodbe z dne 6.5.2022 se vknjiži hipoteka upnikove denarne terjatve do dolžnika v zavarovanje vseh terjatev upnika po tej pogodbi.
imetnik:	
1. matična številka:	7214596000
firma / naziv:	AI finance d.o.o., družba za financiranje
naslov:	Mrzlo Polje 002, 1295 Ivančna Gorica
zveza - ID osnovnega položaja:	1298726
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23283917	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	07.06.2023 09:46:35	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	23.458,07 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.05.2023	
<b>dodatni opis:</b>		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 23.458,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr.št. Z 24/2023.		
<b>Imetnik:</b>		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	1298726	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23283918	07.06.2023 09:46:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	23283918
čas začetka učinkovanja	07.06.2023 09:46:35
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve



**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

organ, ki vodi postopek: Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici  
opr. št. postopka: Z 24/2023

dodatni opis:

Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 06. 06. 2023, opr. št. Z 24/2023.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23335847
<b>čas začetka učinkovanja</b>	09.06.2023 09:41:05
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI
opr. št. postopka	VIII Pg 874/2023
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 8.6.2023 opr. št. VIII Pg 874/2023 se zaznamuje prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnin iz I. točke izreka sklepa. Ta začasna odredba stopi v veljavo takoj in velja še 30 dni po izvršljivosti odločbe o glavni stvari.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	1298726
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23690293	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	11.12.2023 14:52:35	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)</b>	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	56.206,26 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	09.11.2023	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 56.206,26 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	1298726	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
23690294	11.12.2023 14:52:35	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23690294
<b>čas začetka učinkovanja</b>	11.12.2023 14:52:35
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	Z 44/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr. št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.	


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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23690294
<b>čas začetka učinkovanja</b>	11.12.2023 14:52:35
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	Z 44/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici, opr.št. Z 44/2023 z dne 11. 12. 2023.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23747884	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	21.12.2023 09:57:50	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 742 ZGORNJA POLSKAVA parcela 651/1 (ID 3560945)</b>	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	148,87 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	20.12.2022	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 148,87 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 20. 12. 2023, opr.št. VL 102305/2023 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 22. 08. 2023, opr.št. VL 60240/2023.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5073162000	
firma / naziv:	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA podjetje za komunalne in druge storitve d.o.o.	
naslov:	Ulica Pohorskega bataljona 012, 2310 Slovenska Bistrica	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	1298726	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
23747885	21.12.2023 09:57:50	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	23747885
<b>čas začetka učinkovanja</b>	21.12.2023 09:57:50
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
opr. št. postopka	VL 102305/2023
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Slov. Bistrici z dne 20. 12. 2023, opr.št. VL 102305/2023 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 22. 08. 2023, opr.št. VL 60240/2023.	