



VS0154888580

**Branko VERGAN, inž. grad.**

**Sodni cenilec za gradbeništvo-nepremičnine**

Štefana Kovača ul. št. 21

9000 Murska Sobota

GSM: 031 301 280

**OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI**

Prejeto neposredno-po pošti (navadno-priporočeno)

.....1.5.04-2024 v.....izvodih z (s)

.....prilogami.

Poslana po pošti priporočeno na recepis dne

.....št. R.....

Pisanje je taksirano s.....EUR v kolkih

kolikov je premalo za.....EUR

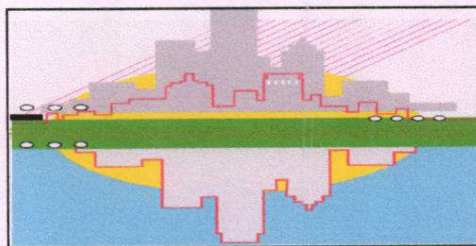
pisanje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

*M*

**OCENA  
TRŽNE VREDNOSTI  
PRAVIC NA NEPREMIČNINAH –**



**STANOVANJSKI HIŠI v Peskovcih 35,  
nestanovanjskih stavbah in  
parc. 486, 487, 488, 489  
vse k.o. Peskovci**

**Murska Sobota; marec 2024**



## 1. UVOD

### 1.1 Povzetek poročila

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost pravic na nepremičninah – stanovanjski hiši ID – 54, nestanovanjskih stavbah ID – 55, ID – 56, ID – 58, ID – 59 in parc. 486, 487, 488 in 489 vse k.o. Peskovci. Tržna vrednost je bila ocenjena na podlagi nabavnovrednostnega načina.

Tržna vrednost pravic na nepremičninah  
znaša (valuta 29.03.2024):

**230.000,00 €**

### 1.2 Predstavitev projekta vrednotenja

#### 1.2.1 Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja je stanovanjska hiša, ki ima identifikacijsko št. ID – 54 in je bila zgrajena leta 1930, na parc. št. 486 k.o. Peskovci. V letu 1980 je bila hiša prizidana in obnovljena. V letu 2020 se je zamenjala strešna kritina.

Nestanovanjska stavba ID – 56 je bila zgrajena leta 1975 in v osemdesetih letih podzidana in urejena kot hlev, na parc. 486 in 489 k.o. Peskovci.

Nestanovanjska stavba ID – 55 oz. garaže so bile zgrajene leta 1975, na parc. št. 487 k.o. Peskovci.

Nestanovanjska stavba ID – 58 je bila zgrajena leta 1984, na parc. št. 489 k.o. Peskovci.

Na parc. 486 k.o. Peskovci je bil zgrajen stari hlev, ki se je porušil in na njegovem mestu se je v letu 2003 zgradila avtomehanična delavnica in avtopralnica ID – 59, ki pa nista dokončani.

Od komunalne infrastrukture obstaja elektrika, javni vodovod ni priključen, kanalizacija je speljana v greznico. Slabo urejeni dovozni priključek je z občinske ceste.



### **1.2.2 Naročnik poročila**

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. I 42/2024 - 15, z dne 07.03.2024.

### **1.2.3 Namen vrednotenja**

Namen cenitve je določitev tržne vrednosti pravic na nepremičninah, za potrebe omenjenega sodišča v pravnem postopku.

### **1.2.4 Standard vrednosti**

V cenilnem poročilu se ocenjuje tržna vrednost. Definirana je kot cena, ki je, gledano z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem in odprtem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo. Pri tem tako kupec kot prodajalec delujeta previdno, razumno in v skladu s svojimi najboljšimi interesi. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pa pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Tržna vrednost je ocenjena v skladu z Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti MSOV – 2022, Hierarhijo pravil vrednotenja (Ur. list RS št. 106/10), Standardom SPS 2 (Ur. list RS št. 56/01) in Standardom SIST ISO 9836.

### **1.2.5 Uporabljena dokumentacija in podatki**

- javni vpogled v zemljiški kataster
- javni vpogled v podatke katastra stavb
- podatki o stavbi in njenih delih
- podatki zbrani ob ogledu nepremičnine

### **1.2.6 Datum ogleda**

Datum vrednotenja je na dan 29.03.2024, ko je bil opravljen tudi ogled na kraju samem, ob prisotnosti Gregorja ŽUPANEK, ki mi je posređoval zahtevane podatke potrebne za vrednotenje. Pravilno vabljen dolžnik Kata ŽUPANEK se ogleda ni udeležila.

### **1.2.7 Datum poročila**

Datum izdelave cenilnega poročila je 11.04.2024.



### **1.2.8 Predpostavke in omejitvene okoliščine**

#### **Splošni omejitveni pogoji**

- V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani agencij za prodajo nepremičnin, geodetske uprave in občinskih skupnosti, v katerih se nahaja ocenjevana in primerljiva nepremičnina. Skladno s tem soglašam, da je material iz cenilnega poročila na razpolago za ustrezno potrditev. S tem tudi ne prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.
- Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem si jih sam pridobil, prevzemam vso odgovornost.
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevano vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije, nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilca.
- Ocenjevalec ni dolžan aktualizirati ali spreminjati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki veljajo na dan ocenjevanja.

#### **Posebni omejitveni pogoji**

- Za nepremičnino ne obstaja najemna pogodba ali kakšna druga služnostna pravica.
- Tržna vrednost nepremičnin je bila ocenjena po nabavnovrednostnem načinu.
- Poročilo o oceni vrednosti ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik 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.

### **1.2.9 Izjava ocenjevalca**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:



- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami ter predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov pri nepremičninah, ki so predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena vrednosti tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled nepremičnin, ki so predmet tega poročila;
- nihče ni podpisniku poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

### **1.3 Opis in analiza nepremičnine**

#### **1.3.1 Splošno**

Nepremičnine so locirane na razpršenem delu naselja Peskovci, v drugi gradbeni liniji. Lokacija velja za dobro. Komunalna infrastruktura je nepopolna. Dostop in povezava z ostalimi kraji sta zadovoljiva.

#### **1.3.2 Opis konstrukcije in izvedbe**

##### **ID – 54 stanovanjska hiša**

Prvotni osnovni del stanovanjske hiše je cimpran – lesen. Prizidek je v opečni izvedbi. Strop je lesen tramovni in delno norma strop. Streha je večkapnica, ki je prekrita z opeko. Okna so lesena vezana s termopan zasteklitvijo. Notranji vratni podboji in vratna krila so lesena vezana s furnirno prevleko. Talne obloge so topli pod, laminat in keramične ploščice, ki so tudi po stenah kopalnice. Ogrevanje je radiatorsko s centralno pečjo na drva. Fasada je obzidana s fasadno opeko.



**ID – 56 – nestanovanjska stavba - hlev**

Temelji so betonski v pasovni izvedbi. Pritlični del je zidan z opeko. Strop je AB plošča in delno brez stropa. Streha je dvokapnica z opečno in salonitno kritino. Tla so zariban beton. Garažna vrata so v kovinski izvedbi. Fasada je klasični omet. Enostavna izvedba elektrike in vodovoda.

**ID – 55 – nestanovanjska stavba - garaže**

Temelji so betonski v pasovni izvedbi. Pritlični del je zidan z opeko. Strop je AB plošča in delno brez stropa. Streha je enokapnica s salonitno kritino. Tla so zariban beton. Garažna vrata so v leseni izvedbi. Fasada je klasični omet. Enostavna izvedba elektrike.

**ID – 58 – nestanovanjska stavba**

Temelji so betonski v pasovni izvedbi. Pritlični del je zidan z opeko. Strop je AB plošča in delno brez stropa. Streha je dvokapnica s salonitno kritino. Tla so zariban beton. Garažna vrata so v leseni izvedbi. Fasada je klasični omet, delno brez fasade. Enostavna izvedba elektrike in vodovoda.

**ID – 59 – avtomehanična delavnica in avtopralnica**

**GD št. 3515 – 175/2002 – 0206, z dne 21.08.2002**

Temelji in plošča kleti so v armiranobetonski izvedbi. Kletna in pritlična etaža sta zidan z betonsko opeko, mansardni del pa z modul opeko. Strop nad kletjo je AB plošča, strop nad pritličjem pa je norma strop z AB tlačno ploščo ter delno brez stropa. Streha je večkapnica z gutanit kritino. Tla so zariban beton. Ostala dela niso izvedena. Objekt vidno propada ker je kritina poškodovana in dotrajana in prihaja do zamakanja.

**1.3.3 Izračun kvadrature v m<sup>2</sup>**

– stanovanjska hiša ID – 54	<b>142,60 m<sup>2</sup></b>
– nestanovanjska stavba - hlev ID – 56	<b>192,00 m<sup>2</sup></b>
– garaže ID – 55	<b>60,00 m<sup>2</sup></b>
– nestanovanjska stavba ID – 58	<b>130,00 m<sup>2</sup></b>
– avtomeh. del in avtopral. ID – 59	<b>429,50 m<sup>2</sup></b>



### **1.3.4 Podatki o zemljišču**

- parcela št. 486 k.o. Peskovci	<b>16 18 m<sup>2</sup></b>
- parcela št. 487 k.o. Peskovci	<b>11 53 m<sup>2</sup></b>
- del parcele št. 488 k.o. Peskovci	<b>4 62 m<sup>2</sup></b>
- del parcele št. 489 k.o. Peskovci	<b>14 39 m<sup>2</sup></b>

## **2. OCENJEVANJE VREDNOSTI**

### **2.1 Nabavnovrednostni način**

#### **2.1.1 Predstavitev načina**

Ocenitev temelji na načelu, da prevdarni naložbenik za ocenjevano nepremičnino ni pripravljen plačati več, kakor znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. V postopku ocenjevanja je izvedena ocenitev stroškov postavitve enakovrednih objektov in izboljšav, od katerih je odštet obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja ter prišteta vrednost zemljišča.

Nabavnovrednostni način vrednosti vključuje naslednje korake:

- ocena tržne vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja.
- ocena reprodukcijskih stroškov (ali bolj pogosto – nadomestitvenih) izgradnje novega objekta.
- ocena vseh stroškov za odpravo pomanjkljivosti na objektu zaradi različnih vzrokov – fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja ali amortizacija objekta.

#### **2.1.2 Vrednotenje objektov**

Pridobil sem podatke gradbenih proizvajalcev in proizvajalcev gradbenih izdelkov o cenah za posamezne elemente objekta in o cenah na enoto mere za posamezne tipe objektov.

Na osnovi analize strukture cene osnovnih tipov nepremičnin sem s pristopom prilagoditve določil nabavno ceno. Prilagoditev je opravljena glede na naslednje tipične lastnosti:



- velikost objekta (površina, etažnost),
- konstruktivna izvedba (vrsta nosilne konstrukcije),
- finalna obdelava,
- opremljenost z inštalacijami,
- odstopanje od standardnih višin,
- druge razlike v tehnični izvedbi.

Cena za enoto mere posameznega objekta vključuje tako direktne kot indirektne stroške gradnje objekta.

### 2.1.3 Fizično poslabšanje

Zmanjšanje vrednosti posesti zaradi fizičnega stanja objekta in posameznih elementov objekta, ki je lahko ozdravljivo, če so za popravilo potrebni manjši stroški in neozdravljivo če so za popravilo potrebni večji stroški od vrednosti novega elementa. Razmerje med ekonomsko življenjsko dobo in preostalo življenjsko dobo nam daje stopnjo fizičnega zastaranja. Podroben izračun je v tabelaričnem izračunu. Pri izračunu ne upoštevam funkcionalnega zastaranja (zaradi eventuelne spremembe tržnih standardov, okusa ipd.) in ekonomskega zastaranja (zaradi spremembe zakonodaje, urbanističnih predpisov, ipd.).

### 2.1.4 Vrednotenje zemljišča

Pri ocenjevanju tržne vrednosti zemljišča se poslužim metode direktne primerjave prodajnih cen zemljišča. Pri vrednotenju zemljišča so v ceni upoštevane tako značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije kot primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju. Vrednost stavbnega zemljišča je odvisna od lokacije in velikosti, ter od sprejetih prostorsko ureditvenih aktov, ko opredeljujejo namembnost na lokaciji.

Na osnovi analize transakcij komunalno neopremljenih zemljišč na področju Občine Gornji Petrovci sem ugotovil, da znaša povprečna cena za 1,00 m<sup>2</sup> zemljišča 2,00 – 6,00 € in za komunalno opremljeno stavbno zem. 6,00 – 12,00 € (glej priloge od 1 – 3).



## 2.1.5 OCENITEV VREDNOSTI OBJEKTOV

zap. št.	objekt	koristna površina	nadomestna cena	EŽD	DS	nadomestna osnova	fizično zastaranje		nova vrednost
		m²	€/m²	leta			%	€	€
1	stan. hiša ID-54	142,60	700,00	60	40	99.820,00	66	65.881,20	33.938,80
2	nestan.stavb.hlev ID-56	192,00	400,00	60	45	76.800,00	75	57.600,00	19.200,00
3	garaže ID - 55	60,00	400,00	60	48	24.000,00	80	19.200,00	4.800,00
4	nestan.stavba ID - 58	130,00	400,00	60	38	52.000,00	63	32.760,00	19.240,00
5	avtomeh.del+avtopral.	429,50	500,00	50	21	214.750,00	42	90.195,00	124.555,00
<b>SKUPAJ</b>						<b>467.370,00</b>	<b>265.636,20</b>		<b>201.733,80</b>

## TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČA

zap. št.	vrsta zemljišča	površina	ocenjena cena	vrednost zemljišča
		m²	€/m²	€
1	parc. št. 486	16 18	10,00	16.180,00
2	parc. št. 487	11 53	6,00	6.918,00
3	del parc. št. 488	4 62	2,00	924,00
4	del parc. št. 489	14 39	3,00	4.317,00
<b>SKUPAJ</b>				<b>28.339,00</b>



**REKAPITULACIJA:****1. ID 16 - 486/0 - 0** - parcela št. 486 k.o. Peskovci

s kom. opremo	16.180,00 €
ID - 54- stan. hiša	33.938,80 €
ID - 56 - hlev	19.200,00 €
ID - 59 - avtomeh.del+avtopral.	124.555,00 €

**skupaj: 193.873,80 €**  
=====

**2. ID 16 - 487/0 - 0** - parcela št. 487 k.o. Peskovci

s kom. opremo	6.918,00 €
ID - 55 garaže	4.800,00 €

**skupaj: 11.718,00 €**  
=====

**3. ID 16 - 489/0 - 0** - del. parcele št. 489 k.o. Peskovci

s kom. opremo	4.317,00 €
ID - 55 garaže	19.240,00 €

**skupaj: 23.557,00 €**  
=====

**4. del ID 16 - 488/0 - 0** - del.parc. št. 488 k.o. Peskovci**924,00 €**

**SKUPAJ: 230.072,80 €**  
=====

**OPOMBA****Vrednost nepremičnin do deleža 1/2 ene polovice:****5. ID 16 - 487/0 - 0** - parcela št. 487 k.o. Peskovci

s kom. opremo	3.459,00 €
ID - 55 garaže	2.400,00 €

**skupaj: 5.859,00 €**  
=====



6. **ID 16 - 489/0 - 0** - del. parcele št. 489 k.o. Peskovci

s kom. opremo

2.158,50 €

ID - 55 garaže

9.620,00 €

---

**skupaj: 11.778,50 €**

=====

7. **del ID 16 - 488/0 - 0** - del.parc. št. 488 k.o. Peskovci

**462,00 €**

Murska Sobota, 11.04.2024

Branko VERGAN inž.grad.





## Podatki o pravnem poslu

## 1. Pravni posel

ID pravnega posla	812653
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	24.01.2024
Viri sredstev	Trgospok (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

## 2. Pogodbena cena

Skupna pogodbeni cena	1.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

$$1,86 \text{ €/m}^2$$

### 3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika Ni prodajalcev

#### 4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika Ni kupcev

5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



### A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 16-2590/3

#### A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	2590/3
Občina	GORNJI PETROVCI
Katastrska občina	16 - PESKOVCI

#### A.1.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:46,8060519841285, lng:16,246717919880165
Površina parcele	538,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

### A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	-----



## Podatki o pravnem poslu

### 1. Pravni posel

ID pravnega posla	684614
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	16.12.2022
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

### 2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	3.500 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

6,18 €/m<sup>2</sup>

### 3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	----------------

### 4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	-----------

### 5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi

Ortofoto posnetek  
trenutno ni na voljo



## A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 14-1035

### A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	1035
Občina	GORNJI PETROVCI
Katastrska občina	14 - GORNJI PETROVCI

### A.1.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:46,811777731799374, lng:16,213685087432655
Površina parcele	566,00 m <sup>2</sup>
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

### A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	-----



## Podatki o pravnem poslu

### 1. Pravni posel

ID pravnega posla	758340
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	07.10.2023
Vir podatka	Trgoskop (GURS, zbirka ETN)
Opombe o poslu	/

### 2. Pogodbena cena

Skupna pogodbena cena	10.500 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
DDV vključen	Ne
Tržnost posla	V preverjanju

10,30 €/m²

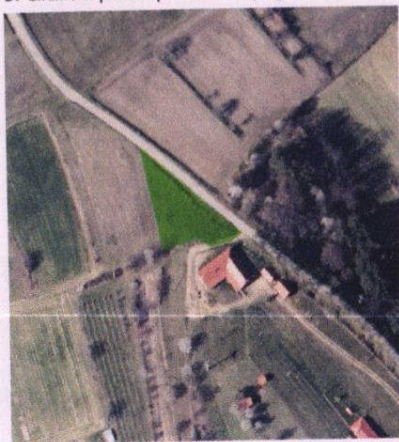
### 3. Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika	Ni prodajalcev
------------------------------	----------------

### 4. Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika	Ni kupcev
------------------------------	-----------

### 5. Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



## A. Predmet posla

A.1 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 14-138

### A.1.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	138
Občina	GORNJI PETROVCI
Katastrska občina	14 - GORNJI PETROVCI

### A.1.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:46,81299763926138, lng:16,201203906914603
Površina parcele	219,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/

### A.1.3 - Podatki o prodaji parcele

Prodani delež parcele	1/1
-----------------------	-----

A.2 Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno | 14-158

### A.2.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka	158
Občina	GORNJI PETROVCI
Katastrska občina	14 - GORNJI PETROVCI

### A.2.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno
Koordinate	lat:46,813099506085614, lng:16,200938014778057
Površina parcele	744,00 m²
Vrsta trajnega nasada	/
Starost trajnega nasada	/





Datum izdelave izpisa: 19.03.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 16 PESKOVCI  
Parcelna številka: 489  
Površina parcele: 7.419 m<sup>2</sup>  
Urejena parcela: ni urejena  
Katastrski dohodek: 59,49 €  
Število bonitetnih točk: 57  
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	7,7%
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	7,6%
poseljena zemljišča	4,2%
poseljena zemljišča	
tloris stavbe	80,5%
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene poselitve	13,7%
druga kmetijska zemljišča	80,6%
površine cest	5,7%

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

Lastništvo parcele	tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik		Podatek ni javen	***	***	1/2
P - pravi lastnik		Podatek ni javen	***	***	1/2

## Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
16 16 PESKOVCI	56
16 16 PESKOVCI	58

## Naslov in prostorske enote

Občina: Gornji Petravci  
Naselje: Peskovci  
Poštni okoliš: Šalovci  
Upravna enota: Murska Sobota  
Šolski okoliš: OŠ GORNJI PETROVCI  
Krajevna skupnost: Gornji Petravci  
Vaška skupnost: /  
Četrtna skupnost: /  
Statistična regija: Pomurska  
Volilna enota DZ: Volilna enota Ptuj  
Volilni okraj: Volilni okraj Murska Sobota 1  
DZ volišče: Vaško gasilski dom Peskovci, Peskovci 30  
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1  
Lokalno volišče: Peskovci - vaško-gasilski dom



katastrska občina 16 PESKOVCI, parcela 489



Legenda oznak

- Parcele 123/47 Številka parcele
- Urejene meje
- Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 1500

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe  
Poligoni sestavin delov stavb 123/4 Številka dela stavbe

\* Znak zvezdica (\*) pred številko parcelne 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:

19.03.2024

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 16 PESKOVCI  
Parcelna številka: 488  
Površina parcele: 1.034 m<sup>2</sup>  
Urejena parcela: ni urejena  
Katastrski dohodek: 3,30 €  
Število bonitetnih točk: 57  
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	36,1 %
poseljena zemljišča	45,6 %
nedoločena raba	18,3 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
druga kmetijska zemljišča	54,4 %
površine cest	45,6 %

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

## Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka / nepremičnina	delež
P - pravi lastnik				1/2
	Podatek ni javen	***	***	
P - pravi lastnik				1/2
	Podatek ni javen	***	***	

S parcelo ni povezana nobena stavba.

## Naslov in prostorske enote

Občina: Gornji Petrovci  
Naselje: Peskovci  
Poštni okoliš: Šalovci  
Upravna enota: Murska Sobota  
Šolski okoliš: OŠ GORNJI PETROVCI  
Krajevna skupnost: Gornji Petrovci  
Vaška skupnost: /  
Četrtna skupnost: /  
Statistična regija: Pomurska  
Volilna enota DZ: Volilna enota Ptuj  
Volilni okraj: Volilni okraj Murska Sobota 1  
DZ volišče: Vaško gasilski dom Peskovci, Peskovci 30  
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1  
Lokalno volišče: Peskovci - vaško-gasilski dom



katastrska občina 16 PESKOVCI, parcela 488



Približno 20 m

Legenda oznak

Parcele 123/47 številka parcele  
Urejene meja  
Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 500

Tlorisi stavb 123 številka stavbe  
Poligoni sestavin delov stavb 123-4 številka dela stavbe sestavine

\* 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

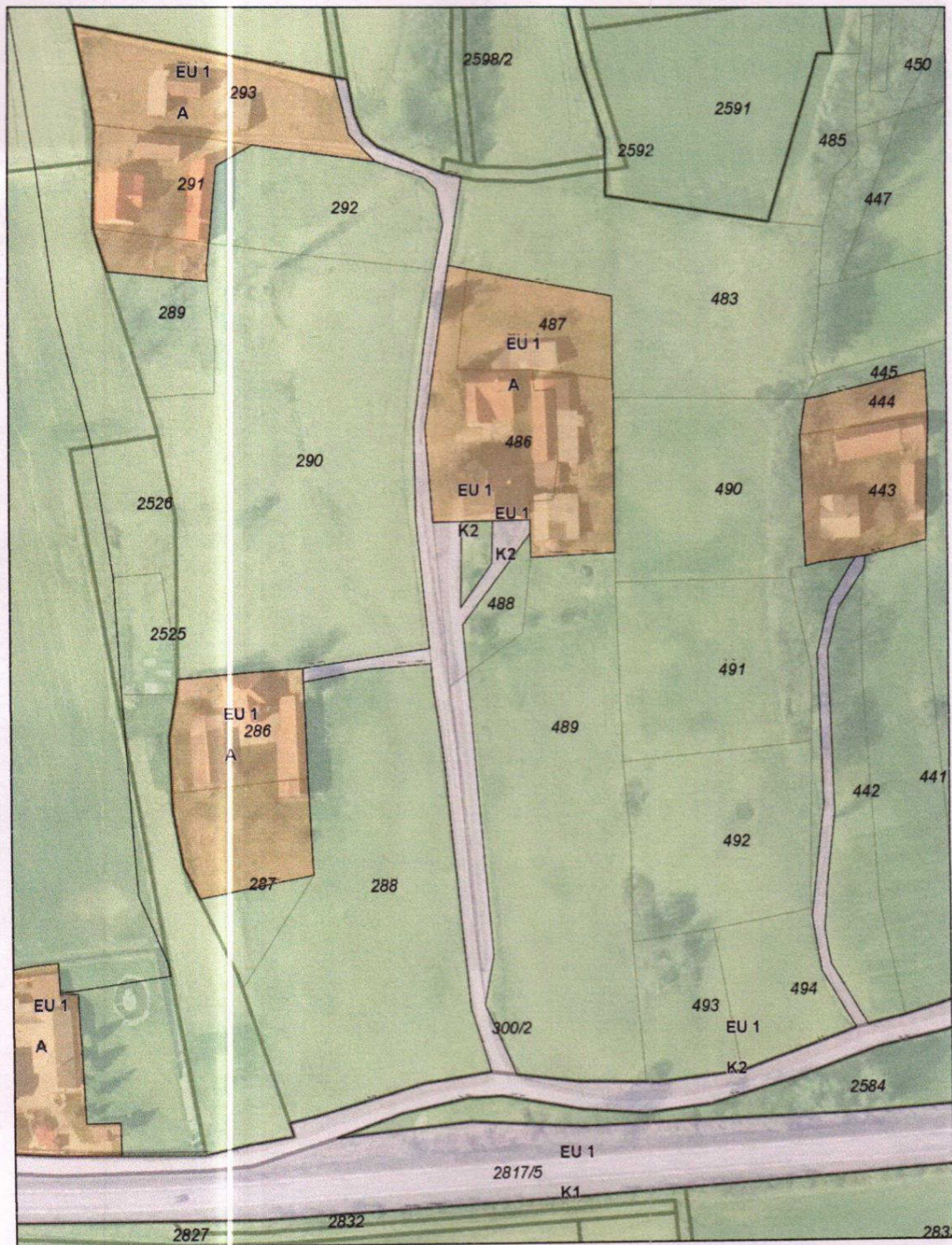
Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled  
Evidenca: Kataster nepremičnin





50 m 1 : 1605

50 mm



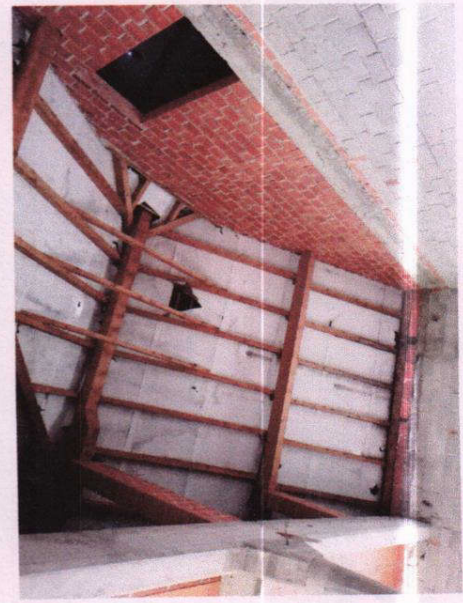
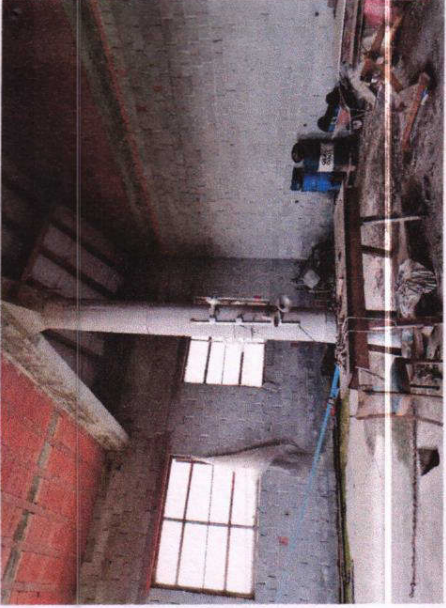
19.3.2024 10:40

gis.iobcina.si

Podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove.

1 / 1









REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA MURSKA SOBOTA

Oddelek za okolje in prostor  
9000 MURSKA SOBOTA, Kardoševa 2,  
Telefon : 02 531-10 00, Fax : 02 532-16 81

KOPIJA ENAKA IZVIRNIKU

Murska Sobota  
dne: 9. 4. 2002



Številka: 3515-175/2002-0206  
Datum : 21.08.2002  
Datoteka: ZUPANEKEN.DOC

Republika Slovenija, Upravna enota Murska Sobota, Oddelek za okolje in prostor, izdaja na zahtevo Kate ŽUPANEK, Peskovci 35, v zadevi gradnje avtomehanične delavnice in avtopralnice, na podlagi 1. odstavka 35. člena Zakona o graditvi objektov (Ur.list SRS, št. 34/84 in Ur.list RS, št. 59/96), 1. odstavka 52. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Ur. list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97), 34. člena Zakona o upravi (Ur. list RS, št. 67/94) in po pooblastilu načelnika Upravne enote, št. 03100-0002/00-0002 z dne 01.06.2000, s poprejšnjim soglasjem zdravstvene inšpekcije št. 351-930/2002-011114 z dne 05.08.2002 in poprejšnjim soglasjem inšpekcije za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami št. 370-05-202199/2002-8-GD/BF z dne 02.08.2002, naslednje

**enotno dovoljenje za gradnjo:**

- I. Investitorki Kati ŽUPANEK iz Peskovci 35, se dovoli gradnja avtomehanične delavnice in avtopralnice, na zemljišču parc. št. 486 k.o. Peskovci, pod naslednjimi pogoji:
  1. Objekt se mora graditi po predloženem projektu št. PR-31/02 z dne julij 2002, katerega je izdelal Rating - Ratnik, s.p., Murska Sobota, na podlagi lokacijske dokumentacije št. LD-26/2002 z dne 26.03.2002, katero je izdelal Rating - Ratnik, s.p., Murska Sobota in ob upoštevanju pogojev v izdanih soglasjih:
    - soglasja zdravstvene inšpekcije št. 351-930/2002-011114 z dne 05.08.2002
    - soglasja inšpekcije za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami št. 370-05-202199/2002-8-GD/BF z dne 02.08.2002.
  2. Zakoličenje objekta mora opraviti gospodarska družba ali samostojni podjetnik posameznik, ki ima dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev.
  3. Investitor mora pri gradnji zagotoviti strokovno vodstvo v skladu s 61. in 63. členom ZGO.

205. 4/10-1 2002



4. Po končanih delih mora investitor primerno urediti okolico in odstraniti odvečni material.
- II. Pripadajoče gradbeno zemljišče predvidenega objekta je razvidno iz grafične priloge in pripada celotno parceli št. 486, ki je v naravi urejeno dvorišče pozidano s stanovanjsko stavbo in gospodarskim poslopjem.
- III. Izvajalec mora priglasiti pričetek del pristojni inšpekciji najmanj osem dni pred začetkom del.
- IV. Investitor mora po končani gradnji zahtevati tehnični prevzem in izdajo uporabnega dovoljenja.
- V. Po zgraditvi objekta je investitor dolžan zaprositi gospodarsko družbo oz. samostojnega podjetnika posameznika, ki ima dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev, za tehnični posnetek novo zgrajenega objekta in ugotovitev dejanske rabe zemljišča.
- VI. Stroškov upravnega postopka pri izdaji te odločbe ni bilo.
- VII. To dovoljenje preneha veljati po preteku enega leta od dneva njegove pravnomočnosti, če investitor v tem roku ne prične z gradnjo.

### **O b r a z l o ž i t e v :**

Investitor je z vlogo z dne 29.07.2002, zaprosil enotno dovoljenje za gradnjo avtomehanične delavnice in avtopralnice, na zemljišču parc. št. 486 k.o. Peskovci.

K vlogi je bila predložena naslednja dokumentacija:

1. projekt za pridobitev enotnega dovoljenja za gradnjo št. PR-31/02 z dne julij 2002, katerega je izdelal Rating - Ratnik, s.p., Murska Sobota
2. lokacijska dokumentacija št. LD-26/2002 z dne 26.03.2002, katero je izdelal Rating - Ratnik, s.p., Murska Sobota
3. zemljiškoknjižni izpisek z dne 15.03.2002 kot dokaz o lastništvu zemljišča, na katerem nameravata graditi.

K enotnemu dovoljenju za gradnjo je poprejšnje soglasje izdala tudi zdravstvena inšpekcija pod št. 351-930/2002-011114 z dne 05.08.2002 in inšpekcija za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami pod št. 370-05-202199/2002-8-GD/BF z dne 02.08.2002.

Lokacija predvidenega objekta je bila ugotovljena ob pregledu predložene lokacijske dokumentacije s soglasji in projektov PGD. Zemljišče v naravi je primerno za gradnjo in leži znotraj meja naselja Peskovci.

Lokacija predvidenega objekta je v skladu z Odlokom o sprejetju PUP za območje Občine Gornji Petrovci (Ur. list RS, št. 49/98).



Pripadajoče gradbeno zemljišče predvidenega objekta je določeno v skladu z določili navedenega prostorsko izvedbenega akta.

V postopku za pridobitev enotnega gradbenega dovoljenja upravni organ ugotavlja:

- da je investitor predložil vso potrebno dokumentacijo, predpisano v 33.a in 36. členu Zakona o graditvi objektov (Ur. list SRS, št. 34/83 in Ur. list RS, št. 59/96)
- da ima projekt za pridobitev enotnega dovoljenja za gradnjo vse sestavne dele po 19. členu ZGO
- da je lokacijska dokumentacija v skladu s 54. členom ZUNDPP.

Zaradi navedenega je upravna enota ugotovila, da so za izdajo tega dovoljenja izpolnjeni pogoji iz 19., 33.a. in 36. člena ZGO in 54. členom ZUNDPP in je zato odločila, kot se navaja v izreku te odločbe.

Gradnja po tem dovoljenju se lahko prične šele po pravnomočnosti te odločbe.

Taksa po tar. števil 1 in 39 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 8/00, 44/00, 81/00, 41/01 in 42/02) v znesku 51.238,00 SIT je plačana in uničena na vlogi.

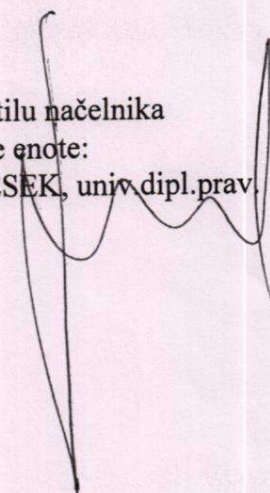
**PRAVNI POUK:** Zoper to odločbo je dopustna pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani, Dunajska 48, v roku 15 dni od dneva prejema te odločbe.

Pritožba se lahko da pisno ali ustno na zapisnik, izroči naravnost ali po pošti pošlje organu, ki je izdal odločbo na prvi stopnji, kolkovano z upravno takso po tar. števil 2 ZUT v znesku 3.200,00 SIT.

Postopek vodil:  
Srečko VARGA



Po pooblastilu načelnika  
Upravne enote:  
Silvija PODLESEK, univ. dipl. prav.

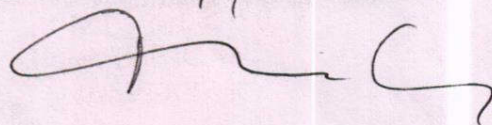


**ODLOČBO VROČITI:**

1. Kati ŽUPANEK, Peskovci 35 - osebna vročitev
2. RI za okolje in prostor, Enota Murska Sobota
3. Arhiv, tu

**Odločba je PRAVNOMOČNA!**

M. Sobota, dne 4/9 2002





## 1.0 TEHNIČNO POROČILO

### 1.1 SPLOŠNO:

Objekt je projektiran na osnovi lokacijske dokumentacije št.: LD - 26/2002, ki jo je izdelal RATING s.p. M. Sobota in je v dogovoru z investitorjem.

Investitor bo zaprosil za enotno gradbeno dovoljenje.

Projekt obravnava nadomestno gradnjo avtomehanične delavnice in avtopralnice na parceli 486, 488 k.o. Peskovci. Vhod v objekt bo iz dvoriščne strani.

V pritličju objekta bo avtomehanična delavnica in avtopralnica ter sanitarje z garderobo za zaposlene. Skladišče materiala pa bo v mansardnih prostorih objekta.

Velikost objekta bo 16,30 x 18,10m razgibanega tlorisa. Gradbena linija poteka v linij vzhodne fasade obstoječe gospodarske zgradbe predvidene za rušitev.

Streha bo večkapnica v naklonu 19° in 30°. Kritina bo opečna. Višina kapne lege bo 5,50m nad terenom.

Objekt bo priključen na vaški vodovodni razvod, priključen bo na troprekatno vodotesno greznico brez odtoka, ki jo je potrebno izvesti, odvodnja meteorne vode s strešin bo odvajana preko peskolovcev v ponikovalnico.

Višina prostorov bo 2,20m, 2,50m, 4,50m in 3,00m. Prezračevanje in ventilacija se vrši z odpiranjem oken in vrat ter sistema za prezračevanje.

### RAZPORED PROSTOROV:

#### AVTOMEHANIČNA DELAVNICA IN AVTOPRALNICA - NADOMESTNA GRADNJA :

##### TLORIS KLETI:

-	kurilnica	20,8 m <sup>2</sup>
-	filterska postaja	11,8 m <sup>2</sup>
-	predprostor	3,9 m <sup>2</sup>
-	odpadna olja	4,6 m <sup>2</sup>
-	rezervoar	5,5 m <sup>2</sup>
-	stopnišče	9,1 m <sup>2</sup>
	skupaj:	55,7 m <sup>2</sup>

##### TLORIS PRITLIČJA:

-	delavnica	147,4 m <sup>2</sup>
-	avtopralnica	53,8 m <sup>2</sup>
-	pisarna	17,4 m <sup>2</sup>
-	garderoba	7,9 m <sup>2</sup>
-	kopalnica	2,7 m <sup>2</sup>
-	WC	2,7 m <sup>2</sup>
-	stopnišče	13,7 m <sup>2</sup>
	skupaj:	245,6 m <sup>2</sup>



#### TLORIS MANSARDE:

- skladišče	81,9 m <sup>2</sup>
- hodnik+stopnišče	46,6 m <sup>2</sup>
skupaj:	128,5 m <sup>2</sup>

#### KONSTRUKCIJA

SKUPAJ: 429,50 m<sup>2</sup>

#### GRADBENA DELA:

##### - TEMELJI:

Temelji na objektu pod kletjo so pasovni nearmirani iz betona MB - 20. Širina temelja je 50 cm. Globina izkopa je min. 40 cm na vkopnem delu objekta oz. 80 cm v raščeni teren. V temelj se vgradi armatura za sidranje vertikalnih vezi.

Pred zalitjem temeljev naj geolog pregleda temeljno jamo in dovoli zalitje z betonom.

##### - ZIDOVI:

Vsi zidovi so zidani z modul opeko v podaljšani cementni malti. Cokel nad temeljno peto ter zunanji kletni zid so betonski zidaki, na preostalem delu objekta so zidovi zidani iz opečnih zidakov modul. Zunanji zidovi so debeline 30 cm.

##### - STROPOVI

Strop v prostorih je montažna armiranobetonska NORMA plošča.

##### - TLAKI

Tlaki v kleti so iz 10 cm podložnega betona položenega na nasutje krogel v višini 30 cm, na podložni beton se položi hidroizolacija in sicer najprej hladni premaz timbitol, nato se položi ter zvari v dveh slojih timbitekt st/4 mp, nanj se položi 6 cm trdega tervola ali stiropora, PVC folija ter 5 cm AB estriha ter keramične ploščice oz. parket, v kopalnici in WC-ju pa je še dodatno položena keramika po stenah do višine stropa oz. min. 1,50 m. V prostorih, kjer je predvidena talna keramika, je predviden tudi cokl iz enakih ploščic, v sanitarijah pa zaokrožnica. Hidroizolacija je položena pod vsemi tlaki v kleti na podložni beton in pod nosilnimi zidovi na temelje. Ob kletnem delu temelja je predvidena vertikalna hidroizolacija in sicer 2 cm drenažnega stiropora kot zaščita hidroizolacije, 2 x timbitekt st/4 mp polno varjen, timbitol hladen premaz, betonski zid ter se ob temelju položi drenažna cev RANDRIL  $\phi$  110 po priloženem detajlu.

Tlaki v garaži se položi 5 - 8 cm naklonskega estriha z dodatkom tal - M, ki zagotavlja površinsko trdnost ter nevpojnost olj in barv in se lahko čisti.

##### - OMETI

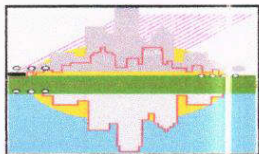
Vse notranje stenske površine so ometane v podaljšani apneni malti na predhodni cementni obrizg.

##### - FASADA

Vse zunanje površine so obdelane z DEMIT fasado s končnim slojem bavalita bele barve. Cokel se izvede iz teraplasta v temnorjavi barvi.



**Branko VERGAN, inž. grad.**  
**Sodni cenilec za gradbeništvo**  
**- nepremičnine**  
**Št. Kovača 21,**  
**9000 M. Sobota**



Datum: 18.3.2024

**Kata ŽUPANEK**  
Peskovci 35  
9204 Šalovci

**ZADEVA: OGLED**

Obveščam vas, da me je Okrajno sodišče v Murski Soboti, s sklepom št. I 42/2024-15, z dne 07.03.2024, določilo za cenilca vaših nepremičnin in sicer:

- stanovanjske hiše v Peskovcih št. 35, nestanovanjskih stavb in parc. št. 486, 487, 488, 489 k.o. Peskovci

V primeru, da se ogleda ne morete udeležiti osebno, naprošam, da je lahko prisoten vaš pooblaščenec. V kolikor se vabilu ne boste odzvali, oziroma zagotovili udeležbo pooblaščenca, bo ocenitev opravljena na osnovi videnega oz. na podlagi podatkov iz uradnih evidenc.

**Ogled bo v petek, dne 29.3.2024, ob 16.00 uri.**



**Branko VERGAN inž. grad.**

Vabljeni:

Gregor ŽUPANEK, Šalovci 164a, 9204 Šalovci





## Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje  
pošilkam obiščite  
spletno stran  
[www.posta.si](http://www.posta.si) ali  
skenirajte QR-kodo.



### NASLOVNIK

ŽUPANEK KATA  
PESLOVCI 35  
9204 GŠLOVCI

(poštna št. in naziv pošte)

### Storitve

Osebna vročitev

Povratnica

Prednostno

Odkupnina

EUR

Vrednost

EUR

19.03.2024 17:15  
0,009kg  
19495

9101 SLOVENIJA  
MURSKA SOBOTA  
\*\*\*2,6900 EUR

\*\*Potrdilo\*

RA 8340 8048 6 SI



Obr. P-2

Poslujemo v skladu s splošnimi pogoji.

Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, 2500 MARIBOR  
Identifikacijska številka: SI25028022



## Potrdilo o oddaji pošiljke

Za sledenje  
pošilkam obiščite  
spletno stran  
[www.posta.si](http://www.posta.si) ali  
skenirajte QR-kodo.



### NASLOVNIK

ŽUPANEK GREGOR  
GŠLOVCI 164A  
9204 GŠLOVCI

(poštna št. in naziv pošte)

### Storitve

Osebna vročitev

Povratnica

Prednostno

Odkupnina

EUR

19.03.2024 17:15  
0,009kg  
19495

9101 SLOVENIJA  
MURSKA SOBOTA  
\*\*\*2,6900 EUR

\*\*Potrdilo\*

RA 8340 8049 0 SI



(podpis postnega delavca)

Obr. P-2

Poslujemo v skladu s splošnimi pogoji.

Pošta Slovenije d.o.o., Slomškov trg 10, 2500 MARIBOR  
Identifikacijska številka: SI25028022