

**OBČINA DESTRIK**  
Občinski svet

**9. redna seja Občinskega sveta,  
30. 4. 2020**

**Gradivo za 15. točko dnevnega reda**

Predlagatelj: **Župan**

**Zadeva: Predlog Sklepa o menjavi nepremičnin**

Poročevalec/ka: **Župan**

**Predlog sklepa:**

*»Občinski svet Občine Destrnik sprejme Predlog sklepa o menjavi nepremičnin, v predlagani vsebini.«*

Na podlagi 15. člena Statuta Občine Destrnik (Uradni vestnik Občine Destrnik, št. 10/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/14 in 9/15) je Občinski svet Občine Destrnik, na svoji \_\_\_ redni seji, dne \_\_\_, na predlog župana sprejel naslednji

### **S K L E P**

1.

Občina Destrnik zamenja svoje nepremičnine s parc. št. 240, 241/3, 234, 235/4, vse k.o. 370 – Janežovski Vrh za nepremičnino s parc. št. 74/26, k.o. 369 – Janežovci.

2.

Zamenjava nepremičnin se v skladu s 52. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti opravi na podlagi neposredne pogodbe.

3.

Ta sklep prične veljati z dnem sprejema na Občinskem svetu Občine Destrnik.

Številka:

Datum:

---

### **O B R A Z L O Ž I T E V**

#### **Pravna podlaga:**

Predlagana menjava se bo izvedla v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18). Po objavi namere na spletni strani Občine Destrnik bo sklenjena neposredna pogodba o menjavi predmetnih nepremičnin.

Določba 55. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) Menjava nepremičnin se po metodi neposredne pogodbe lahko sklene pod pogojem, da se vrednost premoženja države ali premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša in da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 odstotkov, vendar največ 80.000 eurov. Kot osnova za določitev vrednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine. Izjemoma lahko razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami preseže 20 odstotkov oziroma 80.000 eurov pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države ali samoupravne lokalne skupnosti. V naveden primeru gre za takšno izjemo, saj gre razlika v korist samoupravne lokalne skupnosti in se bo prenesla brezplačno.

V skladu s 52. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, Uradni list. RS, št. 11/18 in 79/18) se namera o sklenitvi neposredne pogodbe objavi na spletni strani Občine Destrnik najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni.

**Predmet in obseg stvarnega premoženja:**

Občina Destrnik je lastnica nepremičnin:

- parc. št. 240, k.o. (370) Janežovski Vrh, v izmeri 0,2266 ha,
- parc. št. 241/3, k.o. (370) Janežovski Vrh, v izmeri 0,7221 ha,
- parc. št. 234, k.o. (370) Janežovski Vrh, v izmeri 0,6808 ha,
- parc. št. 235/4 k.o. (370) Janežovski Vrh, v izmeri 0,0688 ha.



Slika št. 1: nepremičnine s parc. št. 240, 241/3, 234, 235/4, k.o. 370 – Janežovski Vrh

Nepremičnina s parc. št. 74/26, k.o. (369) Janežovci, v izmeri 0,9673 ha:



Slika št. 2: nepremičnina s parc. št. 74/26, k.o. 369 – Janežovci

S predmetno menjavo bo občina Destrnik pridobila zemljišče, ki je strateškega pomena za projekt »Terme Gaja«, odstopi pa zemljišča, ki se nahajajo v manjšem kompleksu kmetijskih zemljišč.

**Pravni pregled stanja stvarnega premoženja:**

Pri nepremičninah parc. št. 240, 241/3, 234, 235/4, vse k.o. 370 – Janežovski Vrh, je v zemljiški knjigi kot lastnica vknjižena Občina Destrnik, Janežovski Vrh 42, Destrnik. Iz vpogleda v zemljiško knjigo na dan 24. 2. 2020 je nadalje razvidno, da pri omenjenih nepremičninah ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

Pri nepremičninah parc. št.74/26, k.o. 369 – Janežovci, je v zemljiški knjigi kot lastnik vknjižen Bojan Murko, Janežovski Vrh 47, Destrnik. Iz vpogleda v zemljiško knjigo na dan 24. 2. 2020 je nadalje razvidno, da pri omenjeni nepremičnini ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

**Ocenitev stvarnega premoženja:**

Cenilno poročilo z dne 24. 2. 2020 je izdelala sodna cenilka Dragica Toš Majcen, s. p., univ. dipl. inž. kmet.

Vrednost nepremičnin s parc. št. 240, 241/3, 234, 235/4, vse k.o. 370 – Janežovski Vrh, ki jih odstopa Občina Destrnik, znaša skupaj 26.659,20 EUR. Vrednost nepremičnine s parc. št. 74/26, k.o. 369 – Janežovci, ki jo pridobiva Občina Destrnik znaša 26.790,00 EUR.

Vsaka stranka bo pri izvedbi pravnega posla prevzela svoje stroške (stroški notarskih storitev in vknjižbe v zemljiško knjigo, davek na promet nepremičnin).

Na podlagi navedenega občinskemu svetu predlagam obravnavo in sprejem sklepa v predloženem besedilu.

Franc PUKŠIČ  
župan Občine Destrnik

OBČINA DESTRIK

Št. zadeve:	
Prejeto:	27.02.2020
Referent:	
Dokument:	
Št. listov:	1

2A 5558 6621 9 81

# CENILNO POROČILO

## O oceni realne tržne vrednosti nepremičnin

### katastrska občina 370 JANEŽOVSKI VRH,

parcela številka 240 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,2266 ha, 62 bonitetnih točk, ID 5191732,  
parcela številka 241/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,7221 ha, 54 bonitetnih točk, ID 5023835,  
parcela številka 234 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,6808 ha, 62 bonitetnih točk, ID 2505468,  
parcela številka 235/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0688 ha, 45 bonitetnih točk, ID 993834,

### lastnik

**Občine DESTRIK, Janežovski vrh 42, 2253 DESTRIK, mat. št. 5882966000 do celote;**

ter

**katastrska občina 369 JANEŽOVCI,**

parcela številka 74/26 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,9673 ha, 54 bonitetnih točk, ID 2400308,

### lastnik

**Bojan MURKO, stanujoč Janežovski vrh 47, 2253 DESTRIK, do celote.**

### **Naročnik:**

**Občina DESTRIK, Janežovski vrh 42, 2253 DESTRIK, mat. št. 5882966000.**

### **Namen ocenitve:**

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve, ocena zaradi pravnega prometa-  
MEDSEBOJNA MENJAVA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.

## IZVID O OCENJENI VREDNOSTI

**Naročnik:** Občina DESTRIK, Janežovski vrh 42, 2253 DESTRIK, mat. št. 5882966000.

**Namen ocenitve:** Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin zaradi pravnega prometa, medsebojne menjave kmetijskih zemljišč po 45. členu ZKZ.

### Predmet ocenitve:

#### katastrska občina 370 JANEŽOVSKI VRH,

parcela številka 240 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,2266 ha, 62 bonitetnih točk, ID 5191732,  
parcela številka 241/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,7221 ha, 54 bonitetnih točk, ID 5023835,  
parcela številka 234 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,6808 ha, 62 bonitetnih točk, ID 2505468,  
parcela številka 235/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0688 ha, 45 bonitetnih točk, ID 993834,

**lastnik Občina DESTRIK, Janežovski vrh 42, 2253 DESTRIK, mat. št. 5882966000 do celote;**

ter

#### katastrska občina 369 JANEŽOVCI,

parcela številka 74/26 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,9673 ha, 54 bonitetnih točk, ID 2400308,

**lastnik Bojan MURKO, stanujoč Janežovski vrh 47, 2253 DESTRIK, do celote**

**Naročnik:** Občina DESTRIK, Janežovski vrh 42, 2253 DESTRIK, mat. št. 5882966000.

Ogled: **sem opravila 17.02.2020.** Datum in izdelava ocenitve: februar 2020.

**Cenilka:** Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. ing. kmet..

### **OPOMBA:**

**Cenitev je opravljena zaradi prometa z zemljišči, ki so predmet ocenitve – prometa po 45. členu ZKZ. Le ta določa, da se za medsebojno menjavo kmetijskih zemljišč po tem zakonu šteje menjava, ki se izvaja zaradi racionalnejše rabe kmetijskega zemljišča in če vrednost enega kmetijskega zemljišča ne presega vrednosti drugega za več kot 50 %.**

### **Definicija tržne vrednosti:**

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je gledano z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri lahko kupec in prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

### **METODOLOGIJA VREDNOTENJA:**

Pri vrednotenju sem uporabila primerjalni način.

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot poštena ( tržna ) vrednost.

**POŠTENA ( TRŽNA ) VREDNOST:** V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti ( MSOV ) je podana naslednja definicija poštene ( tržne ) vrednosti:

**» Poštena vrednost je cena ki bi bila prejeta za prodajo sredstva ali plačana za prenos obveznosti v urejenem poslu med tržnimi udeleženci na dan merjenja.«**

Sklicevanje na tržne udeležence urejen posel in posel, ki se izvede na glavnem in najugodnejšem trgu in za največjo uporabo sredstva jasno kažejo, da je poštena vrednost po MSRP-jih na splošno skladna s pojmom tržne vrednosti, kot je opredeljena in obravnavana v okviru MSOV.

## TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN OCENITVE OCENJUJEM KAKOR SLEDI:

### **katastrska občina 370 JANEŽOVSKI VRH,**

- parcela številka 240 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,2266 ha, 62 bonitetnih točk, ID 5191732, ocenjujem na 1,60 eur/m<sup>2</sup> kar je = 0,5751 ha x 1,60 eur/m<sup>2</sup> = 3.625,60 eur,
- parcela številka 241/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,7221 ha, 54 bonitetnih točk, ID 5023835, površino 0,6900 ha ocenjujem na 1,60 eur/m<sup>2</sup> kar je = 11.040,00 eur, površino 0,0221 ha (zarast) ocenjujem na 0,00 eur/m<sup>2</sup> kar je = 0,00 eur SKUPAJ = 11.040,00 eur
- parcela številka 234 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,6808 ha, 62 bonitetnih točk, ID 2505468, ocenjujem na 1,60 eur/m<sup>2</sup> kar je = 0,6808 ha x 1,60 eur/m<sup>2</sup> = 10.892,80 eur,
- parcela številka 235/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0688 ha, 45 bonitetnih točk, ID 993834, ocenjujem na 1,60 eur/m<sup>2</sup> kar je = 0,0688 ha x 1,60 eur/m<sup>2</sup> = 1.100,80 eur,

**SKUPNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN= 26.659,20 EUR;**

lastnik Občina DESTRIK, Janežovski vrh 42, 2253 DESTRIK, mat. št. 5882966000 do celote;

### **katastrska občina 369 JANEŽOVCI,**

- parcela številka 74/26 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,9673 ha, 54 bonitetnih točk, ID 2400308, površino 0,9400 ha ocenjujem na 2,85 eur/m<sup>2</sup> kar je = 26.790,00 eur, površino 0,0273 ha (zarast) ocenjujem na 0,00 eur/m<sup>2</sup> kar je = 0,00 eur SKUPAJ = 26.790,00 eur,

**VREDNOST NEPREMIČNINE = 26.790,00 EUR;**

lastnik Bojan MURKO, stanujoč Janežovski vrh 47, 2253 DESTRIK, do celote.

Cenitev opravila: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. inž. kmet.  
Sodna cenilka kmetijske stroke



## **NEPREMIČNINE PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA:**

### **katastrska občina 370 JANEŽOVSKI VRH,**

parcela številka 240 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,2266 ha, 62 bonitetnih točk, ID 5191732,  
parcela številka 241/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,7221 ha, 54 bonitetnih točk, ID 5023835,  
parcela številka 234 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,6808 ha, 62 bonitetnih točk, ID 2505468,  
parcela številka 235/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0688 ha, 45 bonitetnih točk, ID 993834,  
lastnik Občina DESTRIK, Janežovski vrh 42, 2253 DESTRIK, mat. št. 5882966000 do celote;

### **katastrska občina 369 JANEŽOVCI,**

parcela številka 74/26 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,9673 ha, 54 bonitetnih točk, ID 2400308,  
lastnik Bojan MURKO, stanujoč Janežovski vrh 47, 2253 DESTRIK, do celote.

## **STATUS NEPREMIČNIN PO NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:**

- Iz podatka o namenski rabi zemljišča, ki sem ga dne 18.02.2020 pridobila na SKUPNI OBČINSKI UPRAVI OBČIN SPODNJEGA PODRAVJA, ugotavljam;

da se parcela številka 240, 241/3, 234, 235/4 vse k.o. 370 JANEŽOVSKI VRH, se v celoti nahajajo na območju kmetijskih zemljišč;

da se parcela številka 74/26 k.o. 369 JANEŽOVCI, nahaja na območju kmetijskih zemljišč.



## **OPIS NEPREMIČNIN IN UGOTOVITVE NA TERENU:**

Ogled nepremičnin sem opravila 17.02.2020 s pričetkom ob 14.30 uri. Na ogledu je bila prisotna predstavnica Občine DESTRNIK, ga Vlasta TOPLAK TETIČKOVIČ, ter Bojan MURKO.

Nepremičnine, ki so predmet ocenitve se nahajajo na območju Občine DESTRNIK.

Parcela številka 240, 241/3, 234, 235/4 vse k.o. 370 JANEŽOVSKI VRH, se nahajajo v manjšem kompleksu kmetijskih zemljišč, katerega v nadaljevanju tudi zaokrožujejo kmetije (stanovanjske stavbe ter gospodarska poslopja). Skupaj tvorijo zaokroženo celoto, nahajajo se na nagibu, razgiban relief. Dostop do parcel je preko 207/19 – pot. Na delu parcele št. 241/3 je grmičevje in zarast. Na parc. št. 234 in 241/3 se nahaja po en lesen el. drog.

Parcela številka 74/26 k.o. 369 JANEŽOVCI, se nahaja na ravninskem predelu, zahodno jo zaokrožuje jarek, v delu je tudi preko parcele speljan jarek, del površine pa je zaraščen z zarastjo.

Dostopna je preko parcele številka 718/2 pot.

Parcela meji na območje, ki ga Občina DESTRNIK, ureja za projekt » Terme Gaja ».

Vse nepremičnine ki so predmet ocenitve je možno obdelovati z vso mehanizacijo, le parcela številka 241/3 je v delu, kjer je zarast ugreznjena in to površino – kmetijsko zemljišče je možno obdelati le v sušnem obdobju.

## **STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV:**

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti ( Uradni list RS 106/2010 in 91/2012 )
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ ) (Uradni list RS št. 71/2011, št. 58/2012, št. 27/2016 in št. 79/2017)
- Cenovne osnove za leto 2015 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v društvu sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002) in Katastrska situacija
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu - leto 2018 ( Geodetska uprava RS 2019 )
- SMERNICE tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (SIC november 2018)
- Geografski informacijski sistem PISO, GERK ter GURS ter Zemljiška knjiga
- Podatki iz ogleda nepremičnine na terenu
- Lastne izkušnje in zbrani podatki.

## **OMEJITVENI POGOJI:**

- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;

- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi in nisem odgovorna za pravilnost podatkov navedenih virov. Preverjeni so v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;

- posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

## **IZJAVA OCENJEVALCA:**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske, in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki je posledica analiz, mnenj ter sklepov s tega področja;
- sem osebno pregledala nepremičnine in preverila podatke o nepremičninah, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo, sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.



## **OCENJEVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:**

Izbira prave metode je za ocenitev nepremičnin ključnega pomena. Vrednost vsake stvari – nepremičnine, je odvisna od želje in volje posameznika.

Za oceno nepremičnine obstaja več metod, saj ni mogoče trditi, da zanje obstaja ena ali edinstvena metoda.

Iz teorije vrednosti tako izhaja, da je nek predmet več vreden od drugega le tedaj če narašča koristnost – uporabnost, za njegovega uporabnika. Ta pa je vedno subjektivna, torej v rokah posameznika, ki ima opraviti s predmetom.

V naši praksi obstajajo trije načini, ki jih cenilci uporabljamo pri ocenjevanju vrednosti:

### **▲ STROŠKOVNI PRISTOP;**

ki temelji na načelu substitucije ob predpostavki, da racionalni kupec za posest ne bo plačal več, kot pa je cena za drugo premoženje enake koristi ali uporabnosti.

### **▲ DONOSNI NAČIN;**

po kateri se premoženje vrednoti po donosu, ki ga prinaša.

### **▲ PRIMERJALNI NAČIN (TRŽNA METODA);**

pri oceni se uporabljajo podatki o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.

V oceno vrednosti se vključi primerljive prodaje zemljišč, pridobljene na podlagi realiziranih prodaj s področja Upravne enote Ptuj in neposredne bližnje lokacije kateri so najboljši kazalci vrednosti ocenjenega zemljišča.

Nepremičnini določa vrednost njena uporabnost – koristnost v prihodnosti, ne pa stroški pridobitve. Te stroške priznava trg le deloma, zato je najprimernejši način vrednotenja način primerljivih prodaj ali tržni pristop.

## **PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN - Metoda tržnih primerjav:**

Kot vir sem uporabila podatke iz evidence prometa nepremičnin, ki so dostopne registriranim uporabnikom, ter podatke o prodaji nepremičnin pri Finančni upravi PTUJ, ter podatkov UE PTUJ – oglasna deska, realizirane prodaje!

### **Podajam naslednje primerljive prodaje kmetijskih zemljišč:**

k.o. 370 JANEŽOVSKI VRH, parcela velikosti 0,0825 ha, cena 1,25 eur/m<sup>2</sup> prodaja maj 2019;  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,1841 ha, cena 2,50 eur/m<sup>2</sup> prodaja maj 2019;  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,2219 ha, cena 2,50 eur/m<sup>2</sup> prodaja maj 2019;  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,3190 ha, cena 2,50 eur/m<sup>2</sup> prodaja maj 2019;  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,2171 ha, cena 2,50 eur/m<sup>2</sup> prodaja maj 2019;  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,3913 ha, cena 2,50 eur/m<sup>2</sup> prodaja maj 2019;  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,5372 ha, cena 1,20 eur/m<sup>2</sup> prodaja avgust 2019;  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,4698 ha, cena 1,90 eur/m<sup>2</sup> prodaja maj 2019;  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,1255 ha, cena 1,90 eur/m<sup>2</sup> prodaja maj 2019;  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,0800 ha, cena 1,90 eur/m<sup>2</sup> prodaja maj 2019;  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,4200 ha, cena 1,40 eur/m<sup>2</sup> prodaja julij 2019;  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcele velikosti 0,5088 ha, cena 2,00 eur/m<sup>2</sup>, prodaja april 2019;  
k.o. 372 SPODNJI VELOVLEK, parcela velikost 1,7279 ha, cena 2,50 eur/m<sup>2</sup>, prodaja april 2019.  
k.o. 362 DOLIČ, parcela velikost 0,5755 ha, cena 1,80 eur/m<sup>2</sup>, prodaja junij 2019.  
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcele velikost 1,0586 ha, cena 1,50 eur/m<sup>2</sup>, prodaja november 2018.  
k.o. 352 DESENCI, parcele velikost 1,9988 ha, cena 2,30 eur/m<sup>2</sup>, prodaja maj 2019;

**Pri določitvi vrednosti zemljišč, ki so predmet ocenitve sem upoštevala naslednje prilagoditve: Katastrska občina ( Janežovski vrh, Janežovci, Spodnji Velovlek, Desenci ), leto ponudbe, površine primerljivih zemljišč, bonitetne točke, vrsta pravnega posla, velikost in oblike primerljivih parcel, ter vplive lokacije zemljišča, dostopa, koriščenja, oblike velikosti parcele in vpliv prodaje.**

**Parcela št. 74/26 se nahaja ob območju, ki je predvideno za projekt TERME GAJA, zato ta nepremičnina odstopa po vrednosti od ostalih primerljivih zemljišč.**

**Cenitev je opravljena zaradi prometa z predmetnimi zemljiščema – prometa po 45. členu ZKZ. Le za določa, da se za medsebojno menjavo kmetijskih zemljišč po tem zakonu šteje menjava, ki se izvaja zaradi racionalnejše rabe kmetijskega zemljišča in če vrednost enega kmetijskega zemljišča ne presega vrednosti drugega za več kot 50 %.**

**TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN OCENITVE OCENJUJEM KAKOR SLEDI:**

**katastrska občina 370 JANEŽOVSKI VRH,**

- parcela številka 240 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,2266 ha, 62 bonitetnih točk, ID 5191732,  
ocenjujem na 1,60 eur/m<sup>2</sup> kar je = 0,5751 ha x 1,60 eur/m<sup>2</sup> = 3.625,60 eur,
- parcela številka 241/3 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,7221 ha, 54 bonitetnih točk, ID 5023835,  
površino 0,6900 ha ocenjujem na 1,60 eur/m<sup>2</sup> kar je = 11.040,00 eur,  
površino 0,0321 ha ocenjujem na 0,00 eur/m<sup>2</sup> kar je = 0,00 eur SKUPAJ = 11.040,00 eur,
- parcela številka 234 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,6808 ha, 62 bonitetnih točk, ID 2505468,  
ocenjujem na 1,60 eur/m<sup>2</sup> kar je = 0,6808 ha x 1,60 eur/m<sup>2</sup> = 10.892,80 eur,
- parcela številka 235/4 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,0688 ha, 45 bonitetnih točk, ID 993834,  
ocenjujem na 1,60 eur/m<sup>2</sup> kar je = 0,0688 ha x 1,60 eur/m<sup>2</sup> = 1.100,80 eur,

**SKUPNA VREDNOST VSEH NEPREMIČNIN= 26.659,20 EUR;**

lastnik Občina DESTRIK, Janežovski vrh 42, 2253 DESTRIK, mat. št. 5882966000 do celote;

**katastrska občina 369 JANEŽOVCI,**

- parcela številka 74/26 kmetijsko zemljišče v izmeri 0,9673 ha, 54 bonitetnih točk, ID 2400308,  
površino 0,9400 ha ocenjujem na 2,85 eur/m<sup>2</sup> kar je = 26.790,00 eur,  
površino 0,0273 ha ocenjujem na 0,00 eur/m<sup>2</sup> kar je = 0,00 eur SKUPAJ = 26.790,00 eur,

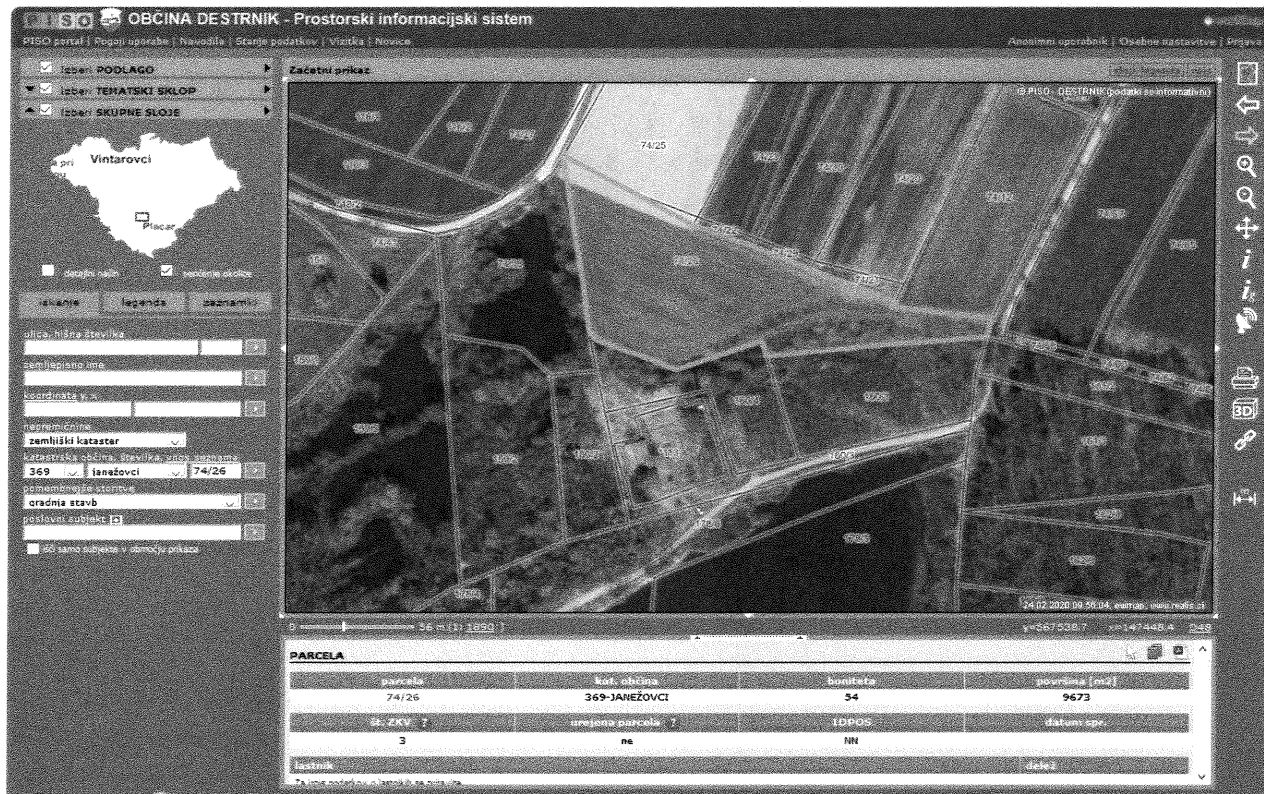
**VREDNOST NEPREMIČNINE = 26.790,00 EUR;**

lastnik Bojan MURKO, stanujoč Janežovski vrh 47, 2253 DESTRIK, do celote.

Cenitev opravila: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. inž. kmet.  
Sodna cenilka kmetijske stroke



IZSEK IZ PISO - NEPREMIČNINE, KI SO PREDMET OCENITVE;



parcela številka 74/26 k.o. 369 JANEŽOVCI;



parcele številka 240, 241/3, 234, 235/4 k.o. 370 JANEŽOVSKI VRH;

FOTOGRAFIJE NEPREMIČNIN, KI SO PREDMET OCENITVE



parcela številka 74/26 k.o. 369 JANEŽOVCI;



parcela številka 74/26 k.o. 369 JANEŽOVCI;







parcele številka 240, 241/3, 234, 235/4 k.o. 370 JANEŽOVSKI VRH;



parcele številka 240, 241/3, 234, 235/4 k.o. 370 JANEŽOVSKI VRH.