

**10. dopisna seja Občinskega sveta,
3. 11. 2020**

Gradivo za 3. točko dnevnega reda

Predlagatelj: **Župan**

Zadeva: Predlog Sklepa o menjavi nepremičnin s parc. št. 653, k.o. Janežovci (369) z nepremičnino s parc. št. 5/2, k.o. Zgornji Velovlek (371)

Poročevalec/ka: **Župan**

Predlog sklepa:

»Občina Destrnik sprejme predlog Sklepa o menjavi nepremičnine s parc. št. 653, k.o. Janežovci (369) z nepremičnino s parc. št. 5/2, k.o. Zgornji Velovlek (371), v predlagani vsebini.«

Na podlagi 15. člena Statuta Občine Destrnik (Uradni vestnik Občine Destrnik, št. 10/10 – uradno prečiščeno besedilo, 11/10-popr., 14/14 in 9/15) je Občinski svet Občine Destrnik, na svoji ____ . dopisni seji, dne _____, na predlog župana sprejel naslednji

S K L E P

1.

Občina Destrnik zamenja svojo nepremičnino parc. št. 653, k.o. Janežovci(369) – kmetijsko zemljišče v izmeri 836,00 m², katerega lastnica je v celoti (1/1), za nepremičnino s parc. št 5/2, k.o. Zgornji Velovlek (371), zemljišče v izmeri 751 m², ki je v lasti Bojana Murka, in sicer na podlagi metode neposredne pogodbe.

2.

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:

Murko Bojan je lastnik nepremičnine parc. št. 5/2 k.o. Zg. Velovlek, po kateri poteka kategorizirana občinska cesta z oznako JP 560433. Lastnik navedene nepremičnine je postal v letu 2020, vendar želi, da se nepremičnina, ki je v naravi cesta, formalno pravno prenese na Občino Destrnik, v zameno pa predlaga, da pridobi lastninsko pravico na nepremičnini s parc. št. 653 k.o. Janežovci, ki je v lasti Občine Destrnik.



Slika 1: Nepremičnina parc. št. 5/2, k.o. Zgornji Velovlek

Določba 55. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) določa, da se menjava nepremičnin 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. Iz Cenilnega poročila z dne 16. 8. 2020, ki ga je pripravila Dragica Toš Majcen izhaja, da je vrednost nepremičnine s parc. št. 5/2, k.o. Zgornji Velovlek za 37,6 EUR višja, torej z menjavo Občina Destrnik pridobi v last več vredno nepremičnino.



Slika 2: Nepremičnina s parc. št. 653, k.o. Janežovci, v lasti Občine Destrnik

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

Nepremičnina parc. št. 5/2, k.o. Zgornji Velovlek se bo prenesla v last Občine Destrnik, v kolikor bo prosta vseh bremen.

Glede na navedeno predlagam Občinskemu svetu Občine Destrnik, da predlog sklepa obravnava in sprejme.

župan Občine Destrnik
Franc Pukšič

CENILNO POROČILO

O oceni realne tržne vrednosti nepremičnin:

katastrska občina 371 ZGORNJI VELOVLEK,
parcela številka 5/2 kmetijsko zemljišče v izmeri 751 m² 42 bonitetnih točk, ID 6433983,

lastnik

Bojan MURKO, rojen 28.05.1984, stanujoč Janežovski vrh 47, 2253 DESTRIK,

do 1/1 deleža,

ter

katastrska občina 369 JANEŽOVCI,

parcela številka 653 kmetijsko zemljišče v izmeri 836 m² 62 bonitetnih točk, ID 877982,

lastnik

Občina Destrnik, Janežovski Vrh 42, 2253 Destrnik, mat. št. 5882966000

ki jo zastopa župan Franc PUKŠIČ

Naročnik:

Bojan MURKO, rojen 28.05.1984, stanujoč Janežovski vrh 47, 2253 DESTRIK.

Namen ocenitve:

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin zaradi medsebojne menjave zemljišč, po 45 členu ZKZ.

IZVID O OCENJENI VREDNOSTI

Naročnik: Bojan MURKO, rojen 28.05.1984, stanujoč Janežovski vrh 47, 2253 DESTRIK.

Izračun realne tržne vrednosti kmetijskih zemljišč;

katastrska občina 371 ZGORNJI VELOVLEK,
parcela številka 5/2 kmetijsko zemljišče v izmeri 751 m² 42 bonitetnih točk, ID 6433983,

lastnik Bojan MURKO, rojen 28.05.1984, stanujoč Janežovski vrh 47, 2253 DESTRIK, do 1/1 deleža,

ter

katastrska občina 369 JANEŽOVCI,
parcela številka 653 kmetijsko zemljišče v izmeri 836 m² 62 bonitetnih točk, ID 877982,
lastnik Občina Destrik, Janežovski Vrh 42, 2253 Destrik, mat. št. 5882966000
ki jo zastopa župan Franc PUKŠIČ.

Namen ocenitve:

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 %.

Ogled: 14.08.2020.

Datum in izdelava ocenitve: AVGUST 2020.

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

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 13/2013) 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 371 ZGORNJI VELOVLEK,

parcela številka 5/2 kmetijsko zemljišče v izmeri 751 m² 42 bonitetnih točk, ID 6433983,

gre za funkcionalno nepremičnino – JAVNO POT, ocenjujem jo na 3,00 EUR/ m²

= 2.253,00 EUR

lastnik Bojan MURKO, rojen 28.05.1984, stanujoč Janežovski vrh 47, 2253 DESTRNIK,
do 1/1 deleža,

ter

katastrska občina 369 JANEŽOVCI,

parcela številka 653 kmetijsko zemljišče v izmeri 836 m² 62 bonitetnih točk, ID 877982,

ocenjujem jo na 2,65 EUR/ m²

= 2.215,40 EUR

lastnik Občina Destrnik, Janežovski Vrh 42, 2253 Destrnik, mat. št. 5882966000

ki jo zastopa župan Franc PUKŠIČ, do 1/1 deleža.

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



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).
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetiji. (Kmetijsko gospodarska zbornica Slovenije)
- Cenovne osnove za leto 2017 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v društvu sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije.
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti.
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu - leto 2019 (Geodetska uprava RS 2020).
- SMERNICE tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (SIC november 2018).
- Geografski informacijski sistem PISO, GERK, GURS ter Zemljiška knjiga.
- Podatki o primerljivih vrednostih kmetijskih zemljišč – Finančni urad PTUJ, Oglasna deska UE Ptuj.
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) 2. november 2017 Velja od: 17. november 2017 V uporabi od: 1. junij 2018 (Uradni list RS, št. 61/2017 z dne 02.11.2017).
- Podatki iz ogleda nepremičnin na terenu ter 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 mojo 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.

STATUS NEPREMIČNIN PO NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:

- Iz podatka o namenski rabi zemljišča – SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN V SPODNJEM PODRAVJU – SOU ugotavljam:

katastrska občina 371 ZGORNJI VELOVLEK,

parcela številka 5/2 kmetijsko zemljišče v izmeri 751 m² 42 bonitetnih točk, ID 6433983, se v celoti nahaja na območju kmetijskih zemljišč

katastrska občina 369 JANEŽOVCI,

parcela številka 653 kmetijsko zemljišče v izmeri 836 m² 62 bonitetnih točk, ID 877982, se v celoti nahaja na območju kmetijskih zemljišč.

OPIS NEPREMIČNINE IN UGOTOVITVE NA TERENU:

Ogled nepremičnin sem opravila dne 14.08.2020 ob prisotnosti ge. Vlaste TOPLAK TETIČKOVIČ, predstavnic Občine DESTRNİK, kot lastnice nepremičnine parcela številka 653 k.o. 369 ter Bojana MURKO, kot lastnika nepremične parc. št. 5/2 k.o. 371.

Nepremičnina parc. št. 5/2 k.o. 371 predstavlja v naravi asfaltno JAVNO POT, ki vodi skozi naselje Janežovski vrh in je dovoz do nepremičnin – dveh kmetij ter dalje do gozdov, ki so locirani v nadaljevanju. Gre za pred več leti asfaltirano površino ceste. Navedena JAVNA POT je odcep prav tako lokalne asfaltne ceste, ki vodi skozi naselje Janežovski vrh – po slemenu hriba.

Nepremičnina parc. št. 653 k.o. 369 predstavlja v naravi njivo ležečo na ravninskem kompleksu kmetijskih zemljišč.

Locirana je ob regionalni cesti Ptuj – Destrnik v naselju Placar. Skupaj z ostalimi nepremičninami tvori večji za obdelavo z vso mehanizacijo primeren kompleks kmetijskih zemljišč.

Je tržno zanimiva zaradi lege – kompleks kmetijskih zemljišč.

IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Pri ocenjevanju vrednosti se uporabljajo strokovni standardi za področje ocenjevanja nepremičnin.

Pri ocenjevanju je smiselno uporabiti več pristopov:

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 – DOHODKOVNI PRISTOP;

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.

Osnova za izračun vrednosti kmetijskega zemljišča predstavlja vrednost proizvodnje/m² za najboljše kmetijsko zemljišče v danem območju, ki ima 100 bonitetnih točk.

Setvena sestava	% v kolobarju	Pridelki v kg/ m ²	Cena v EUR/kg	Vrednostni delež	Stroški proizv. v %	Stroški proizv. v EUR/ m ²	Čisti dohodek v EUR/ m ²
pšenica	20	0,80	0,1810	0,0290	69	0,0200	0,0090
nak. posevek	20	3,00	0,0120	0,0072	70	0,0050	0,0022
Koruza	34	1,20	0,1700	0,0694	86	0,0596	0,0097
Vrtnine	6	3,80	0,3100	0,0707	75	0,0530	0,0177
Krompir	17	3,80	0,3500	0,2261	73	0,1651	0,0610
Oljnice	6	0,35	0,4500	0,0095	76	0,0072	0,0023
TDM	17	1,10	0,1100	0,0203	56	0,0115	0,0091
Subvencije	100						0,0676
Skupaj	100					0,3214	0,1785
Skupaj za 100 bonit. t.				0,5262		0,3384	0,1879

PRIMERJALNI NAČIN (TRŽNA METODA);

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.

Kmetijska zemljišča

k.o. 370 JANEŽOVSKI VRH, parcela velikosti 0,0825 ha, cena 1,25 eur/m² prodaja maj 2019;
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,3190 ha, cena 2,50 eur/m² prodaja maj 2019;
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,5372 ha, cena 1,20 eur/m² prodaja avgust 2019;
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,4698 ha, cena 1,90 eur/m² prodaja maj 2019;
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,1255 ha, cena 1,90 eur/m² prodaja maj 2019;
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,0800 ha, cena 1,90 eur/m² prodaja maj 2019;
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcela velikosti 0,4200 ha, cena 1,40 eur/m² prodaja julij 2019;
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcele velikosti 0,5088 ha, cena 2,00 eur/ m², prodaja april 2019;
k.o. 372 SPODNJI VELOVLEK, parcela velikost 1,7279 ha, cena 2,50 eur/m², prodaja april 2019;
k.o. 362 DOLIČ, parcela velikost 0,5755 ha, cena 1,80 eur/m², prodaja junij 2019;

k.o. 369 JANEŽOVCI, parcele velikost 1,0586 ha, cena 1,50 eur/m², prodaja november 2018,
k.o. 352 DESENCI, parcele velikost 1,9988 ha, cena 2,30 eur/m², prodaja maj 2019;
k.o. 370 JANEŽOVSKI VRH, parcele velikost 0,2743 ha cena 1,17 eur/ m² prodaja januar 2019;
k.o. 369 JANEŽOVCI, parcele velikosti 1,3280 ha cena 2,50 eur/ m² prodaja maj 2019;
k.o. 352 DESENCI, parcela velikost 0,8442 ha, cena 2,30 eur/m², 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 primerjalnih zemljišč, bonitetne točke, vrsta pravnega posla, velikost in oblike primerjalnih parcel, ter vplive lokacije zemljišča, dostopa, koriščenja, oblike velikosti parcele in vpliv prodaje.

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 371 ZGORNJI VELOVLEK,
parcela številka 5/2 kmetijsko zemljišče v izmeri 751 m² 42 bonitetnih točk, ID 6433983,
gre za funkcionalno nepremičnino – JAVNO POT, ocenjujem jo na 3,00 EUR/ m²
= 2.253,00 EUR

lastnik Bojan MURKO, rojen 28.05.1984, stanujoč Janežovski vrh 47, 2253 DESTRIK,
do 1/1 deleža,

ter

katastrska občina 369 JANEŽOVCI,
parcela številka 653 kmetijsko zemljišče v izmeri 836 m² 62 bonitetnih točk, ID 877982,
njiva ocenjujem jo na 2,65 EUR/ m²
= 2.215,40 EUR

lastnik Občina Destrnik, Janežovski Vrh 42, 2253 Destrnik , mat. št. 5882966000
ki jo zastopa župan Franc PUKŠIČ, do celote deleža.

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



FOTOGRAFIJA NEPREMIČNIN KI STA PREDMET OCENITVE



parc. št. 5/2 k.o. 371



parc. št. 653 k.o. 369

