



Ivan Kovačič
Sodni cenilec za kmetijstvo
Selska cesta 11, 8257 Dobova
Tel. 07 4967007, gsm 041 776 627

Okrajno sodišče v Brežicah
Cesta prvih borcev 48
8250 Brežice

POROČILO O CENITVI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

parc. št. 924/2, 1182, 1183, 1213/2, 1215/1, 1215/3 in 1337/2 vse k.o. 1255 – Drenovec, parc. št. 142, 425/2, 1115/1, 1116/1, 1497/1, 1497/2 in 1503/4 vse k.o. 1272 – Stara vas, parc. št. 903 k.o. 1284 – Bukošek, parc. št. 346/7, 425, 426/1, 426/2, 585/24, 585/77 in 948/142 vse k.o. 1285 – Sela, parc. št. 114/2, 114/3 in 117 vse k.o. 1286 – Slogonsko, parc. št. 291/3 k.o. 1288 – Jereslavec, parc. št. 430, 453/1, 477/13, 477/14, 477/15, 477/102, 554/5, 568, 569/1, 569/2, 661/4, 664, 692, 764 in 768 vse k.o. 1293 – Veliki Obrež, parc. št. 295 in 528 obe k.o. 1295 Loče, ki so v lasti Grgij Gaja, Stara vas – Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko do celote in parc. št. 1117/3 k.o. 1272 – Stara vas, ki je v lasti Grgij Gaja, Stara vas – Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko do 1/2
po sklepu Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 10.12.2021 v izvršilni zadevi I 130/2021 in pristopni I 182/2021 in I 188/2021

Datum: 24.2.2022



1.0. OSNOVNI PODATKI

Cenitev je bila opravljena:

- na osnovi sklepa z dne 10.12. 2021, ki ga je izdalo Okrajno sodišče v Brežicah, v izvršilni zadevi:
 - I 130/2021 upnika: PRO-FOCUS, finančne storitve, d.o.o., Ciril-Metodov trg 18, 1000 Ljubljana, proti dolžniku: Grgij Gaj, Stara vas – Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko
 - pristopni zadevi I 182/2021 upnika: ZLATA DOBA, nepremičninsko poslovanje, d.o.o., Cesta prvih borcev 24 a, 8250 Brežice, proti dolžniku: Grgij Gaj, Stara vas – Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko
 - pristopni zadevi I 188/2021 upnika Addiko Bank d.d., Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana, proti dolžniku: 1. TRANSPORT GAJ D.O.O., Stara vas – Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko, 2. Grgij Gaj, Stara vas – Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko
- podatkov katastra, mapne kopije, orto foto posnetka,
- ogleda na kraju samem dne 3.2.2022, katerega se nista udeležila dolžnika oziroma njen zastopnik in ne upnika oziroma njihovi zastopniki,

Upoštevani predpisi in strokovne podlage:

- Smernice Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (ZSC Kmet);
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji;
- Zakon o urejanju prostora ZIUreP-1 (Ur. list RS št. 61/2017);
- Slovenski poslovno finančni standardi, s.p.s. 2 (Ur. list RS 48/18);
- Sklep vlade RS o vrednostih, potrebnih za ovrednotenje priznanih stroškov prestrukturiranja vinogradov in izpada dohodka v vinskem letu 2020/2021;
- Podatkov o opravljenih pravnih poslih s kmetijskimi zemljišči iz baze Trgoskop

2.0. PODATKI O ZEMLJIŠČU :

2.1. Predmet cenitve:

Predmet te cenitve so parc. št. 924/2, 1182, 1183, , 1213/2, 1215/1, 1215/3 in 1337/2 vse k.o. 1255 – Drenovec, parc. št. 142, 425/2, del 1115/1, del 1116/1, 1497/1, 1497/2 in del 1503/4 vse k.o. 1272 – Stara vas, parc. št. 903 k.o. Bukošek, parc. št. 346/7, 425, 426/1, 426/2, 585/24, 585/77 in 948/142 vse k.o. 1285 – Sela, parc. št. 114/2, 114/3 in 117 vse k.o. 1286 – Slogonsko, parc. št. 291/3 k.o. 1288 – Jereslavec, parc. št. 430, 453/1, 477/13, 477/14, 477/15, 477/102, 554/5, 568, 569/1, 569/2, 661/4, 664, 692, 764 in 768 vse k.o. 1293 – Veliki Obrež, parc. št. 295 in 528 in 1295 Loče, ki so v lasti Grgij Gaja, Stara vas – Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko do celote in del parc. št. 1117/3 k.o. 1272 – Stara vas, ki je v lasti Grgij Gaja, Stara vas – Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko do 1/2.

Namenska raba zemljišč je bila določena glede na podatke iz Prostorsko informacijskega sistema Občine Brežice. Preostale parc. št. 1114/7, 1114/9, 1114/11, 114/12, 1116/3, 1116/4, 1504/3, 1504/4 in deli parc. št. 1115/1, 1116/1, 1117/3, 1503/4 vse k.o. 1272 k.o. – Stara vas, parc. št. 1067/73 k.o. 1285 – Sela, parc. št. 291/1, 291/2 in del parc. št. 291/3 vse k.o. 1288 – Jereslavec, ki so prav tako navedene v sklepu sodišča so predmet cenitve cenilca gradbene stroke

Ogorevc Mihaela, Lamutova ulica 9, 8250 Brežice in cenilca gozdarske stroke Brinovec Miloša, Stolovnik 24 8280 Brestanica.

V skladu s sklepom sodišča je ocenjena je tržna vrednost zemljišča na dan cenitve.

2.2. Katastrski podatki:

| katastrska občina | številka parcele | Bonitetne točke | Površina cele parcele v m ² | Delež, ki v lasti Grgij Gaja | Površina ki je predmet te cenitve |
|--------------------|------------------|-----------------|--|------------------------------|-----------------------------------|
| 1255-Drenovec | 924/2 | 58 | 9484 | 1/1 | 9484 |
| 1255-Drenovec | 1182 | 49 | 3510 | 1/1 | 3510 |
| 1255-Drenovec | 1183 | 49 | 4532 | 1/1 | 4532 |
| 1255-Drenovec | 1213/2 | 59 | 401 | 1/1 | 401 |
| 1255-Drenovec | 1215/1 | 76 | 3017 | 1/1 | 3017 |
| 1255-Drenovec | 1215/3 | 76 | 1262 | 1/1 | 1262 |
| 1255-Drenovec | 1337/2 | 76 | 2197 | 1/1 | 2197 |
| 1272-Stara vas | 142 | 49 | 1737 | 1/1 | 1737 |
| 1272-Stara vas | 425/2 | 58 | 10797 | 1/1 | 10797 |
| 1272-Stara vas | 1115/1 | 54 | 933 | 1/1 | 138 |
| 1272-Stara vas | 1116/1 | 53 | 748 | 1/1 | 152 |
| 1272-Stara vas | 1117/3 | 54 | 8630 | 1/2 | 4220 |
| 1272-Stara vas | 1497/1 | 76 | 6725 | 1/1 | 6725 |
| 1272-Stara vas | 1497/2 | 76 | 58 | 1/1 | 58 |
| 1272-Stara vas | 1503/4 | 85 | 4451 | 1/1 | 4309 |
| 1284-Bukošek | 903 | 47 | 4983 | 1/1 | 4983 |
| 1285-Sela | 364/7 | 57 | 6297 | 1/1 | 6297 |
| 1285-Sela | 425 | 40 | 1814 | 1/1 | 1814 |
| 1285-Sela | 426/1 | 40 | 69 | 1/1 | 69 |
| 1285-Sela | 426/2 | 19 | 63 | 1/1 | 63 |
| 1285-Sela | 585/24 | 45 | 3083 | 1/1 | 3083 |
| 1285-Sela | 585/77 | 47 | 4260 | 1/1 | 4260 |
| 1285-Sela | 948/142 | 46 | 2485 | 1/1 | 2485 |
| 1286-Slogonsko | 114/2 | 58 | 1953 | 1/1 | 1953 |
| 1286-Slogonsko | 114/3 | 58 | 1090 | 1/1 | 1090 |
| 1286-Slogonsko | 117 | 59 | 965 | 1/1 | 965 |
| 1288-Jereslavec | 291/3 | 57 | 12998 | 1/1 | 11048 |
| 1293 -Veliki Obrež | 430 | 45 | 7460 | 1/1 | 7460 |
| 1293 -Veliki Obrež | 453/1 | 49 | 2981 | 1/1 | 2981 |
| 1293 -Veliki Obrež | 477/13 | 49 | 5811 | 1/1 | 5811 |
| 1293 -Veliki Obrež | 477/14 | 49 | 6150 | 1/1 | 6150 |
| 1293 -Veliki Obrež | 477/15 | 49 | 6375 | 1/1 | 6375 |
| 1293 -Veliki Obrež | 477/102 | 45 | 2834 | 1/1 | 2834 |
| 1293 -Veliki Obrež | 554/5 | 58 | 4852 | 1/1 | 4852 |
| 1293 -Veliki Obrež | 568 | 59 | 3205 | 1/1 | 3205 |
| 1293 -Veliki Obrež | 569/1 | 45 | 69 | 1/1 | 69 |

| | | | | | |
|---------------------|-------|----|------|-----|---------|
| 1293 - Veliki Obrež | 569/2 | 45 | 33 | 1/1 | 33 |
| 1293 - Veliki Obrež | 661/4 | 30 | 240 | 1/1 | 240 |
| 1293 - Veliki Obrež | 664 | 59 | 1874 | 1/1 | 1874 |
| 1293 - Veliki Obrež | 692 | 59 | 4064 | 1/1 | 4064 |
| 1293 - Veliki Obrež | 764 | 59 | 2957 | 1/1 | 2957 |
| 1293 - Veliki Obrež | 768 | 47 | 3338 | 1/1 | 3338 |
| 1295 - Loče | 295 | 59 | 3604 | 1/1 | 3604 |
| 1295 - Loče | 528 | 59 | 2340 | 1/1 | 2340 |
| Skupaj: | | | | | 148.836 |

2.3. Lokacija in lega zemljišča:

Parcela št. 924/2 k.o. 1255 Drenovec leži na področju kmetijskih zemljišč med Bizeljskim in Bračno vasjo in je v naravi njiva.

Parceli št. 1182 in 1183 obe k.o. 1255 – Drenovec tvorita enotno njivsko površino, ki leži na področju kmetijskih zemljišč severovzhodno od Nove vasi ob Sotli (Občina Brežice).

Parcele št. 1213/2, 1215/1 in 1215/3 vse k.o. 1255 Drenovec, ki tvorijo enotno njivsko površino, nepravilne oblike ležijo na zahodnem delu Nove vasi ob Sotli (Občina Brežice). Dostop na to zemljišče je možno iz javne poti.

Parcela št. 1337/2 k.o. 1255 – Drenovec je v naravi njivska površina, ki leži na področju kmetijskih zemljišč vzhodno od Nove vasi ob Sotli (Občina Brežice), pred mejnim preходом Nova vas ob Sotli.

Parcela št. 142 k.o. 1272 – Stara vas je v naravi njivska površina, ki leži na področju kmetijskih zemljišč pri vasi Stara vas – Bizeljsko (Občina Brežice). Parcela leži na levi strani ceste, ki vodi proti mejnemu prehodu Stara vas – Bizeljsko. Iz te ceste je možen dostop do navedene parcele.

Parcela št. 425/2 k.o. 1272 – Stara vas, ki je v naravi njiva, leži na področju kmetijskih zemljišč vzhodno od Stare vasi (Občina Bizeljsko) in v južnem delu meji na vodotok Dramlja.

Parceli št. 1115/1 in 1116/1 obe k.o. 1272 – Stara vas ležita skupaj na področju vasi, Stara vas – Bizeljsko (Občina Brežice) na levi strani ceste Brežice - Bizeljsko. Premet te cenitve sta samo manjša dela teh parcel, ki sta opredeljena kot kmetijsko zemljišče, preostala dela sta predmet cenitve cenilca gradbene stroke. V tem delu sta parceli neobdelano zemljišče, na katerem je kup zemlje.

Parc. št. 1117/3 k.o. 1272 Stara vas leži na področju vasi, Stara vas – Bizeljsko (Občina Brežice), na levi strani ceste Brežice – Bizeljsko. Premet te cenitve je samo del parcele, ki je opredeljen kot kmetijsko zemljišče in to v deležu do 1/2, ki je v lasti dolžnika Grgij Gaja. Parcela je v naravi travnik, ki leži na nagnjenem terenu.

Montažni skladiščni šotor, ki je postavljen na tej parceli ni predmet te cenitve, prav tako ni predmet te cenitve manjši zidan objekt, ki stoji ob meji s parc. št. 1116/3 k.o. 1272 – Stara vas, katerega točno lokacijo je možno določiti le v geodetskem postopku.

Parc. št. 1497/1 in 1497/2 obe k.o. 1272 – Stara vas, ležita skupaj in sta njivska površina na desni strani ceste Brežice Bizeljsko v vasi, Stara vas -Bizeljsko (Občina Brežice).

Parc. št. 1503/4 k.o. 1272 – Stara vas, ki je v naravi njiva, leži na desni strani ceste Brežice Bizeljsko v vasi, Stara vas -Bizeljsko (Občina Brežice).

Parc. št. 903, ki je v naravi njiva, leži na področju kmetijskih zemljišč vzhodno od vasi Bukošek (Občina Brežice), na levi strani ceste Brežice – Bizeljsko.

Parc. št. 364/7 k.o. 1285- Sela leži na področju vasi Sela pri Dobovi (Občina Brežice) in je v naravi njiva.

Parc. št. 425, ki je v naravi njiva in parc. št. 426/1 in 426/2, ki sta v naravi travniški površini vse k.o. 1285 – Sela ležijo ob vodotoku Negot na področju kmetijskih zemljišč med krajem Dobova in vasjo Mostec (Občina Brežice).

Parc. št. 585/24 in 585/77 obe k.o. 1285 – Sela, ležita skupaj in tvorita enotno njivsko površino na področju vasi Sela pri Dobovi (Občina Brežice), na levi strani ceste Brežice- Sela pri Dobovi – Dobova.

Parc. št. 948/142 k.o. 1285 -Sela, ki je v naravi njiva leži na južnem delu vasi Župelevec (Občina Brežice).

Parc. št. 114/2, 114/3 in 117 vse k.o. 1286 – Slogonsko, ležijo skupaj in so v naravi njivska površina, ki leži na področju med vodotokom Dramljo in Sotlo, vzhodno od vasi Župelevec (Občina Brežice).

Parc. št. 291/3 k.o. 1288 – Jereslavec, leži na območju vasi Jereslavec (Občina Brežice). Premet te cinitve je del, ki je opredeljen kot kmetijsko zemljišče in je v naravi njiva, ki leži na nagnjenem terenu. Preostali del te parcele, ki je opredeljen kot gozd je predmet cinitve cenilca gozdarske stroke.

Parc. št. 430 k.o. 1293 – Veliki Obrež, ki je v naravi njiva nepravilne oblike, ki leži na področju kmetijskih zemljišč severovzhodno od vasi Veliki Obrež (Občina Brežice) na levi strani ceste Veliki Obrež – Rakovec.

Parc. št. 453/1 k.o. 1293 – Veliki Obrež, ki je v naravi njiva, leži na področju kmetijskih zemljišč severovzhodno od vasi Veliki Obrež (Občina Brežice) na levi strani ceste Veliki Obrež – Rakovec.

Parc. št. 477/13, 477/14 in 477/15 vse k.o. 1293 – Veliki Obrež, ležijo skupaj in tvorijo enotno njivsko površino, ki leži na področju kmetijskih zemljišč severovzhodno od vasi Veliki Obrež (Občina Brežice) na levi strani ceste Veliki Obrež – Rakovec.

Parc. št. 477/102 k.o. 1293 – Veliki Obrež, ki je v naravi njiva, ki jo od njive, ki jo sestavljajo parc. št. 477/13, 477/14 in 477/15 vse k.o. 1293 – Veliki Obrež, loči ena parcela.

Parc. št. 554/5 k.o. 1293 – Veliki Obrež je v naravi njiva nepravilne oblike, ki leži na področju kmetijskih zemljišč vzhodno od vasi Veliki Obrež (Občina Brežice) v bližini reke Sotle.

Parc. št. 568 k.o. 1293 – Veliki Obrež je v naravi v večjem delu njiva in v delu zemljišče v zaraščanju, ki leži na področju kmetijskih zemljišč vzhodno od vasi Veliki Obrež (Občina Brežice) v bližini reke Sotle.

Parc. št. 569/1 k.o. 1293 – Veliki Obrež je v naravi travniška površina, ki leži na področju kmetijskih zemljišč vzhodno od vasi Veliki Obrež (Občina Brežice) in meji na reko Sotlo.

Parc. št. 569/2 k.o. 1293 – Veliki Obrež je v naravi zemljišče v zaraščanju, ki leži v podaljšku parc. št. 568 k.o. 1293 – Veliki Obrež, na področju kmetijskih zemljišč vzhodno od vasi Veliki Obrež (Občina Brežice) v bližini reke Sotle.

Parc. št. 661/4 in 664 obe k.o. 1293 – Veliki Obrež, ležijo skupaj in tvorijo enotno njivsko površino, ki leži na področju kmetijskih zemljišč vzhodno od vasi Veliki Obrež (Občina Brežice) na levi strani lokalne ceste Veliki Obrež – Rigonce.

Parc. št. 692 k.o. 1293 – Veliki Obrež je v naravi njiva, ki leži na področju kmetijskih zemljišč vzhodno od vasi Veliki Obrež (Občina Brežice), na levi strani lokalne ceste Veliki Obrež – Rigonce.

Parc. št. 764 in 768, ki sta v naravi njivski površini, ležita na področju kmetijskih zemljišč vzhodno od vasi Veliki Obrež (Občina Brežice), na desni strani lokalne ceste Veliki Obrež – Rigonce.

Parc. št. 295 k.o. 1295 – Loče je v naravi njiva, ki leži na področju kmetijskih zemljišč severno od vasi Loče (Občina Brežice), na levi strani ceste Dobova - Loče.

Parc. št. 528 k.o. 1295 – Loče je v naravi njiva, ki leži na področju kmetijskih zemljišč vzhodno od vasi Loče (Občina Brežice).



parc. št. 924/2 k.o. 1255- Drenovec



parc. št. 1182, 1183, 1213/2, 1215/1, 1215/3 in 1337/2 vse k.o. 1255 - Drenovec



parc. št. 1115/1, 1116/1, 1497/1, 1497/2 in 1503/4 vse k.o. 1272 – Stara vas



parc. št. 142 k.o. 1272-Stara vas



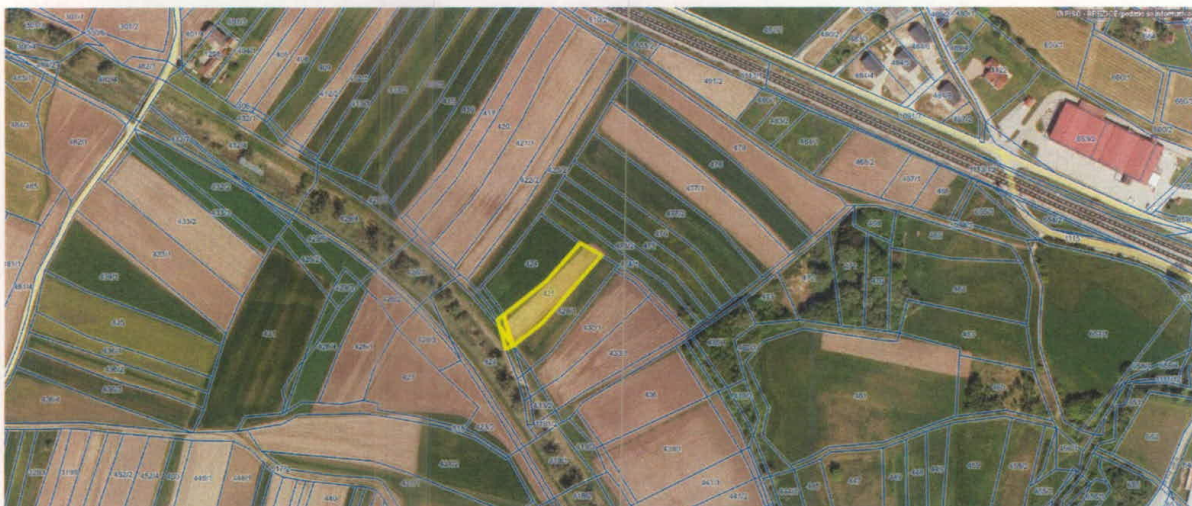
parc. št. 425/2 k.o. 1272- Stara vas in parc. št. 114/2, 114/3 in 1117 vse k.o. 1286 - Slogonsko



parc. št. 903 k.o. Bukošek



parc. št. 585/24, 585/77 in 364/7 vse k.o. 1285 – Sela



parc. št. 425, 426/1, 426/2 vse k.o. 1285 - Sela



parc. št. 948/142 k.o. 1285 - Sela



parc. št. 291/3 k.o. Jereslavec



parc. št. 430, 453/1, 477/13, 477/14, 477/15 in 477/102 vse k.o. 1293 – Veliki Obrež



parc. št. 554/5, 568, 569/1, 569/2, 692 vse k.o. 1293 – Veliki Obrež



parc. št. 664, 661/4, 764 in 768 vse k.o. 1293 – Veliki Obrež



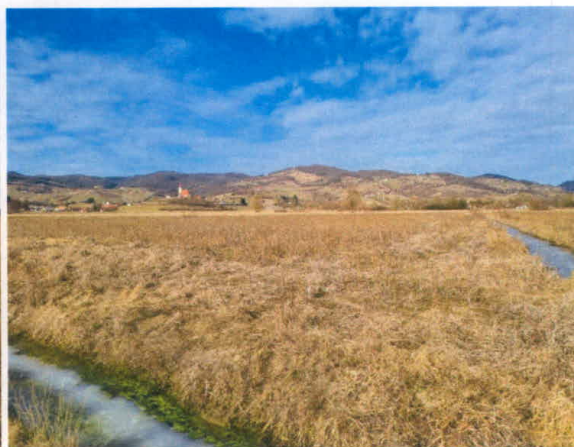
Parc. št. 295 k.o. 1295 – Loče



parc. št. 528 k.o. 1295 - Loče



parc. št. 924/2 k.o. 1255 - Drenovec



parc. št. 1182, 1183 k.o. 1255 - Drenovec



parc. št. 1215 k.o. 1255 – Drenovec



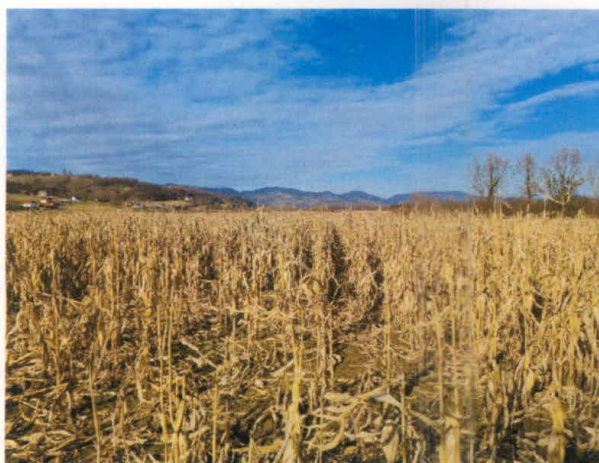
parc. št. 1213/2, 1215/3 obe k.o. 1255 – Drenovec



parc. št. 1337/2 k.o. 1255 – Drenovec



parc. št. 142 k.o. 1272 – Stara vas



Parc. št. 425/2 k.o. 1272 – Stara vas



parc. št. 1115/1, 1116/1 obe k.o. 1272 – Stara vas



parc. št. 1117/3 k.o. 1272 – Stara vas



parc. št. 1497/1 in 1497/2 obe k.o. 1272 – Stara vas



parc. št. 1505/4 k.o. 1272 – Stara vas



parc. št. 903 k.o. 1284 - Bukošek



parc. št. 364/7 k.o. 1285-Sela



parc. št. 425 k.o. 1285 - Sela



parc. št. 426/1 in 426/22 obe k.o. 1285-Sela



parc. št. 585/24 in 585/77 obek.o. 1285-Sela



parc. št. 948/142 k.o. 1285-Sela



parc. št. 291/3 k.o. 1286 - Slogonsko



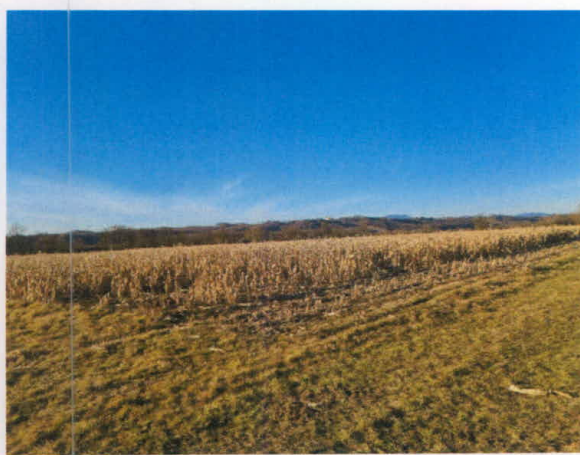
parc. št. 114/2, 114/3 in 117 vse k.o. 1288 - Jesresalvec



parc. št. 430 k.o. 1293 -Veliki Obrež



parc. št. 453/1 k.o. 1293 – Veliki Obrež



parc. št.477/13, 477/14, 477/15
vse k.o. 1293 – Veliki Obrež



parc. št. 554/5 k.o. 1293- Veliki Obrež



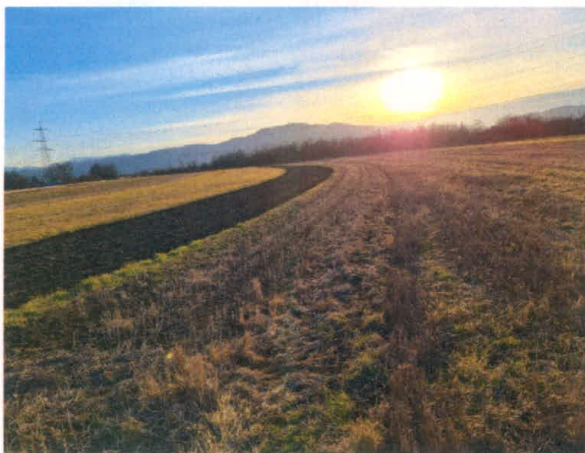
parc. št. 568 k.o. 1293 – Veliki Obrež



parc. št. 569/1 in 569/2 obe k.o. 1293 – Veliki Obrež



parc. št. 664 in 661/4 obe k.o. 1293 Veliki Obrež



parc. št. 764 k.o. 1293 -Veliki Obrež



parc. št. 768 k.o. 1293 – Veliki Obrež



parc. št. 295 k.o. 1295 – Loče



parc. št. 528 k.o. 1295 - Loče

3.0. OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Vrednost kmetijskega zemljišča bo določena na podlagi dohodkovne metode in metode primerljivih prodaj.

3.1. Osnove za izračun vrednosti kmetijskih zemljišč

Vrednost kmetijskih zemljišč bo določena po dohodkovni metodi v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, kot izhaja iz priporočil Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (Združenje SICKmet).

Osnova za izračun tržne vrednosti obravnavanih kmetijskih zemljišč po dohodkovnem načinu izhaja iz vrednosti proizvodnje in realno načrtovanega dobička (RČ čisti dob.), ki bi ga lahko konkretna kmetijska zemljišča prinašala na letni ravni in sicer za povprečni kolobar na gričevnatem terenu za območje Okrožnega sodišča Krško, kot je razvidno iz preglednice 1. Pri tem je upoštevana predvidena stopnja donosa 2%.

Preglednica 1: Kolobar in vrednost proizvodnje za ravninski predel na območju Okr. sodišča Brežice

| kolobar | | pridelek | cena | vrednost | proizvodni+fiksni str. | | RČ. dohod. | RČ čisti dob. |
|--------------------|--------|-------------------|--------|------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| kultura | delež | kg/m ² | €/kg | €/m ² | % | €/m ² | €/m ² | €/m ² |
| pšenica (strnine) | 0,2800 | 0,9000 | 0,1810 | 0,0456 | 0,6900 | 0,0315 | 0,0141 | 0,0042 |
| naknadni posevki.* | 0,2800 | 3,0000 | 0,0120 | 0,0101 | 0,7000 | 0,0071 | 0,0030 | 0,0009 |
| koruza | 0,3000 | 1,1000 | 0,1700 | 0,0561 | 0,8600 | 0,0482 | 0,0079 | 0,0024 |
| vrtnine | 0,050 | 3,8000 | 0,3500 | 0,0665 | 0,7500 | 0,0499 | 0,0166 | 0,0050 |
| krompir | 0,1500 | 3,8000 | 0,3500 | 0,1995 | 0,7300 | 0,1456 | 0,0539 | 0,0162 |
| oljnice | 0,0200 | 0,4000 | 0,4500 | 0,0036 | 0,7600 | 0,0027 | 0,0009 | 0,0003 |
| TDM | 0,2000 | 1,0000 | 0,1100 | 0,0220 | 0,5600 | 0,0123 | 0,0097 | 0,0029 |
| Subvencija | 1,0000 | 0,0000 | 0,0676 | 0,0676 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0676 | 0,0203 |
| SKUPAJ | 1,0000 | | | 0,4710 | | 0,2973 | 0,1737 | 0,0521 |
| Skupaj za 100 BT | | | | 0,5414 | | 0,3418 | 0,1996 | 0,0599 |

Vir: Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, Združenje SICKmet

Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

$$V = \frac{P \cdot \text{čd} \cdot f.\text{ekd} \cdot \text{bon. t.}}{p.d.}$$

Pri čemer je:

V = tržna vrednost v EUR

P = površina parcele v m²

čd = čisti dobiček m², najboljšega zemljišča danega območja v EUR

f.ekd = faktor ekonomskih dejavnikov

bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

p. d. = pričakovan donos

Nabor ekonomskih dejavnikov in njihov možen vpliv

| | | |
|------------------------------|------|-----------------------|
| - lokacija | -50% | +50% |
| - način koriščenja zemljišča | -50% | +50%, vrtovi do +100% |
| - dostop do parcele | -15% | +15% |
| - velikost in oblika parcele | -15% | +15% |

Parc. št. 924/2 k.o. 1255 – Drenovec

Fed: (dostop – 5 %, oblike parcele – 5%)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,90 * 58}{2\%} = 1,56 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 1182, 1183 obe k.o. 1255 – Drenovec

Fed: (dostop – 5 %,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,95 * 49}{2\%} = 1,39 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 1213/2, 1215/1 in 1215/3 vse k.o. 1255 – Drenovec (boniteta pri parc. št. 1213/2 je 59 BT, pri izračunu se upošteva boniteta 76 BT, ki povzeta po sosednjih parc. št. 1215/1 in 1215/3)

Fed: (lokacija + 5 %)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,05 * 76}{2\%} = 2,39 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 1337/2 k.o. 1255 – Drenovec

Fed: (lokacija +5 %)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,05 * 76}{2\%} = 2,39 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 142 k.o. 1272 – Stara vas

Fed: (način koriščenja - 5%, dostop +5 %,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,00 * 49}{2\%} = 1,47 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 425/2 k.o. 1272 – Stara vas

Fed: (lokacija +5 % ,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,05 * 58}{2\%} = 1,82 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 1115/1 in 1116/1 k.o. 1272 – Stara vas (boniteta pri parc. št. 1116/3 je 53 BT, pri izračunu se upošteva boniteta 54 BT, ki povzeta po sosednji parc. št. 1115/1)

Fed: (lokacija + 10 %)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,1 * 54}{2\%} = 1,78 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 1117/3 k.o. 1272 – Stara vas

Fed: (lokacija +10 %)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,1 * 54}{2\%} = 1,78 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 1497/1 in 1497/2 obe k.o. 1272 – Stara vas

Fed: (lokacija +5 %)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,05 * 76}{2\%} = 2,39 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 1503/4 k.o. 1272 – Stara vas

Fed: (lokacija + 5 % , oblika – 5%)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1 * 85}{2\%} = 2,55 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 903 k.o. 1284 - Bukošek

Fed: (lokacija +5)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,05 * 47}{2\%} = 1,48 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 364/7 k.o. 1285 - Sela

Fed: (0, 0%)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1 * 57}{2\%} = 1,71 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 425, 426/1 in 426/2 vse k.o. 1285 – Sela (boniteta pri parc. št. 426/2 je 19 BT, pri izračunu se upošteva boniteta 40 BT, ki povzeta po sosednjih parc. št. 425 in 426/1)

Fed: (lokacija +5 %)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,05 * 40}{2\%} = 1,26 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 585/24 in 585/77 obe k.o. 1285 – Sela (boniteta pri parc. št. 585/24 je 45 BT, pri izračunu se upošteva boniteta 47 BT, ki je povzeta po sosednji parc. št. 585/77 in 585/23)

Fed: (lokacija + 5 %)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,05 * 47}{2\%} = 1,48 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 948/142 k.o. 1285 - Sela

Fed: (lokacija +3 % dostop – 5 % ,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,98 * 46}{2\%} = 1,35 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 114/2, 114/3 in 117 vse k.o. 1286 – Slogonsko

Fed: (lokacija +5 % , dostop – 5 % , oblika -3%)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,97 * 58}{2\%} = 1,66 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 291/3 k.o. 1288 – Jereslavec

Fed: (lokacija + 10 % ,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,1 * 57}{2\%} = 1,88 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 430 k.o. 1293 – Veliki Obrež

Fed: (lokacija -10 % , način koriščenja - 10%, dostop – 10 % ,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,70 * 45}{2\%} = 0,94 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 453/1 k.o. 1293 – Veliki Obrež

Fed: (lokacija - 5%,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,95 * 49}{2\%} = 1,39 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 477/13, 477/14, 477/15 in 477/102 vse k.o. 1293 – Veliki Obrež (boniteta pri parc. št. 477/102 je 45 BT, pri izračunu se upošteva boniteta 49 BT, ki povzeta po sosednji parc. št. 477/15 in 477/17)

Fed: (0,00 %)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,00 * 47}{2\%} = 1,41 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 554/5 k.o. 1293 – Veliki Obrež

Fed: (oblika - 5 % ,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,95 * 58}{2\%} = 1,65 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 568 k.o. 1293 – Veliki Obrež

Fed: (način koriščenja - 5%)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,95 * 59}{2\%} = 1,68 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 569/1 k.o. 1293 – Veliki Obrež

Fed: (način korišćenja - 5%,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,95 * 45}{2\%} = 1,28 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 569/2 k.o. 1293 – Veliki Obrež

Fed: (lokacija -10 % , način korišćenja - 25%)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,65 * 45}{2\%} = 0,88 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 661/4 k.o. 1293 – Veliki Obrež

Fed: (lokacija -5 % , način korišćenja - 10%)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,75 * 30}{2\%} = 0,76 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 664 k.o. 1293 – Veliki Obrež

Fed: (0 %,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1 * 59}{2\%} = 1,77 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 692 k.o. 1293 – Veliki Obrež

Fed: (0 %,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1 * 59}{2\%} = 1,77 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 764 k.o. 1293 – Veliki Obrež

Fed: (lokacija -10 % , oblika – 10 %,)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,80 * 59}{2\%} = 1,41 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 768 k.o. 1293 – Veliki Obrež

Fed: (lokacija -8 %)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 0,92 * 47}{2\%} = 1,30 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 295 k.o. 1295 – Loče

Fed: (lokacija + 5 %)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,05 * 59}{2\%} = 1,86 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 528 k.o. 1295 – Loče

Fed: (lokacija + 5 %)

$$V = \frac{1 * 0,0599 * 1,05 * 59}{2\%} = 1,86 \text{ EUR/m}^2$$

3.2. Primerljive prodaje

Za potrebe te cenitve so bile analizirane prodaje kmetijskih zemljišč iz aplikacije Trgoskop, ki so bile izvedene v letu 2020 in 2021.

Analiziranih je bilo več prodaj kmetijskih zemljišč v k.o. 1255 – Drenovec, k.o. 1272- Stara vas, 1284-Bukošek, k.o. 1285 – Sela, k.o. 1286-Slogonsko, 1288 -Jereslavec, 1293 – Veliki Obrež in k.o. 1295 – Loče. Tržna vrednost zemljišča bo določena na podlagi izračuna po dohodkovni metodi in prilagoditvi glede na tržne transakcije in različne lastnosti, ki jih imajo posamezna kmetijska zemljišča.

| Datum sklenitve pogodbe | Skupna pogodbena cena | Cena na kvadratni meter [€/m ²] | Skupna površina zemljišč [m ²] | Šifra KO | Ime KO | Št. parcele |
|-------------------------|-----------------------|---|--|--|-----------|-------------|
| 14.01.2020 | 7.473,00 | 0,98 | 7.595 | 1255 | DRENOVEC | 1168/1 |
| 10.02.2020 | 2.589,00 | 1,00 | 2.589 | 1255 | DRENOVEC | 1161/2 |
| 26.02.2020 | 2.000,00 | 1,07 | 1.865 | 1255 | DRENOVEC | 1328/1 |
| 12.06.2020 | 6.000,00 | 1,00 | 6.006 | 1255 | DRENOVEC | 996/2 |
| 07.09.2020 | 10.755,00 | 0,98 | 10.930 | 1255 | DRENOVEC | 988 |
| 28.06.2020 | 8.815,00 | 1,00 | 8.815 | 1255 | DRENOVEC | 927/2 |
| | | | | 1255 | DRENOVEC | 927/3 |
| 23.11.2020 | 10.000,00 | 0,78 | 12.867 | 1255 | DRENOVEC | |
| | | | | 1082, 1079/2, 1087/2, 1087/1, 1081, 1088/3, 1080, 1088/1 | | |
| 27.04.2021 | 12.000,00 | 2,03 | 5.907 | 1255 | DRENOVEC | 1339/9 |
| 15.02.2020 | 6.663 | 1,30 | 5.125 | 1272 | STARA VAS | 441 |
| 03.06.2020 | 6.738 | 1,20 | 5.615 | 1272 | STARA VAS | 19/1 |
| 05.03.2020 | 2.229 | 1,00 | 2.229 | 1272 | STARA VAS | 1389/3 |
| 02.06.2020 | 13.233 | 1,30 | 10.180 | 1272 | STARA VAS | 198 |
| | | | | 1272 | STARA VAS | 406/3 |
| | | | | 1272 | STARA VAS | 177 |
| | | | | 1272 | STARA VAS | 176 |
| 16.10.2020 | 6.043 | 1,20 | 5.036 | 1272 | STARA VAS | 379/1 |
| | | | | 1272 | STARA VAS | 379/2 |

| | | | | | | |
|------------|-----------|------|--------|------|--------------|--------|
| 14.10.2020 | 15.000,00 | 0,64 | 23.344 | 1272 | STARA VAS | 1401/7 |
| | | | | 1272 | STARA VAS | 1401/1 |
| | | | | 1272 | STARA VAS | 1393 |
| | | | | 1272 | STARA VAS | 1392/1 |
| 16.03.2021 | 4.904,00 | 0,90 | 5.449 | 1256 | BREZOVICA | 73/4 |
| | | | | 1272 | STARA VAS | 1401/3 |
| 17.05.2021 | 3.500,00 | 1,08 | 3.255 | 1272 | STARA VAS | 297 |
| 10.06.2021 | 10.000,00 | 1,22 | 8.189 | 1272 | STARA VAS | 1495/1 |
| | | | | 1257 | BIZELJSKO | 1822/3 |
| 02.07.2021 | 2.000,00 | 1,09 | 1.827 | 1272 | STARA VAS | 217 |
| | | | | 1272 | STARA VAS | 216 |
| 28.09.2021 | 10.141,00 | 1,60 | 6.338 | 1272 | STARA VAS | 351/1 |
| | | | | 1272 | STARA VAS | 352 |
| 28.08.2021 | 6.032,00 | 1,00 | 6.032 | 1272 | STARA VAS | 81 |
| 14.03.2019 | 9.982,00 | 1,20 | 8.318 | 1284 | BUKOŠEK | 898 |
| 01.10.2019 | 18.941,00 | 1,20 | 15.754 | 1284 | BUKOŠEK | 966 |
| 14.10.2019 | 8.843,00 | 1,20 | 7.369 | 1284 | BUKOŠEK | 899 |
| | | | | 1284 | BUKOŠEK | 900 |
| 20.03.2020 | 4.202,00 | 1,00 | 4.202 | 1285 | SELA | 961/11 |
| | | | | 1285 | SELA | 961/8 |
| 18.03.2020 | 1.400,00 | 1,02 | 1.374 | 1285 | SELA | 952/27 |
| 08.09.2020 | 7.000,00 | 1,45 | 4.815 | 1285 | SELA | 960/16 |
| | | | | 1285 | SELA | 960/13 |
| | | | | 1285 | SELA | 960/17 |
| 19.03.2021 | 1.598,00 | 1,00 | 1.598 | 1285 | SELA | 222/20 |
| 11.03.2021 | 6.500,00 | 0,87 | 7.502 | 1285 | SELA | 363/1 |
| | | | | 1285 | SELA | 364/1 |
| | | | | 1285 | SELA | 364/4 |
| | | | | 1285 | SELA | 364/6 |
| 14.06.2021 | 1.495,00 | 1,00 | 1.495 | 1285 | SELA | 961/1 |
| 10.06.2021 | 3.523,00 | 1,00 | 3.523 | 1285 | SELA | 195/1 |
| | | | | 1285 | SELA | 194/1 |
| | | | | | | |
| 15.02.2021 | 20.536 | 1,20 | 17.115 | 1273 | ŽUPELEVEC | 256/4 |
| | | | | 1286 | SLOGONSKO | 107/29 |
| | | | | 1286 | SLOGONSKO | 114/1 |
| 09.11.2020 | 5.500,00 | 1,62 | 3.388 | 1288 | JERESLAVEC | 180 |
| | | | | 1288 | JERESLAVEC | 1035 |
| | | | | 1288 | JERESLAVEC | 179 |
| 07.10.2021 | 9.000,00 | 2,15 | 4.178 | 1288 | JERESLAVEC | 413/1 |
| 09.11.2020 | 5.500,00 | 1,62 | 3.388 | 1288 | JERESLAVEC | 180 |
| | | | | 1288 | JERESLAVEC | 1035 |
| | | | | 1288 | JERESLAVEC | 179 |
| 07.10.2021 | 9.000,00 | 2,15 | 4.178 | 1288 | JERESLAVEC | 413/1 |
| 01.10.2020 | 8.184,00 | 0,98 | 8.390 | 1293 | VELIKI OBREŽ | 625 |

| | | | | | | |
|------------|-----------|------|--------|------|--------------|--------|
| | | | | 1293 | VELIKI OBREŽ | 629 |
| | | | | 1293 | VELIKI OBREŽ | 626 |
| | | | | 1293 | VELIKI OBREŽ | 477/63 |
| 07.10.2020 | 3.500,00 | 0,79 | 4.409 | 1293 | VELIKI OBREŽ | 477/23 |
| | | | | 1293 | VELIKI OBREŽ | 477/22 |
| 12.07.2021 | 4.000,00 | 0,57 | 6.967 | 1293 | VELIKI OBREŽ | 240/1 |
| 12.07.2021 | 1.370,00 | 0,50 | 2.746 | 1293 | VELIKI OBREŽ | 477/47 |
| 29.09.2021 | 1.531,00 | 0,91 | 1.676 | 1293 | VELIKI OBREŽ | 779/5 |
| | | | | 1293 | VELIKI OBREŽ | 789 |
| 29.11.2021 | 1.500,00 | 1,00 | 1.507 | 1293 | VELIKI OBREŽ | 1025 |
| 09.12.2019 | 3.500,00 | 1,17 | 3.000 | 1295 | LOČE | 612/4 |
| 30.03.2020 | 6.500,00 | 1,10 | 5.892 | 1294 | RIGONCE | 143/26 |
| | | | | 1295 | LOČE | 290 |
| 23.07.2020 | 12.000,00 | 1,08 | 11.110 | 1295 | LOČE | 1000 |
| | | | | 1295 | LOČE | 538 |
| | | | | 1295 | LOČE | 270 |
| 28.08.2020 | 7.417,00 | 2,10 | 3.532 | 1295 | LOČE | 253/1 |
| 05.11.2020 | 7.768,00 | 1,60 | 4.855 | 1295 | LOČE | 795/18 |
| 03.11.2020 | 3.329,00 | 1,30 | 2.561 | 1295 | LOČE | 275 |
| 26.05.2021 | 1.420,00 | 1,00 | 1.420 | 1295 | LOČE | 594/38 |
| 22.03.2021 | 3.270,00 | 1,32 | 2.478 | 1296 | MIHALOVEC | 245 |
| 30.04.2021 | 3.618,00 | 1,20 | 3.015 | 1296 | MIHALOVEC | 248 |
| 06.05.2021 | 3.500,00 | 1,32 | 2.658 | 1296 | MIHALOVEC | 246 |
| 05.08.2021 | 2.705,00 | 1,00 | 2.705 | 1296 | MIHALOVEC | 247 |

4.0. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Tržna cena kmetijskega zemljišča ob upoštevanju dohodkovne metode in primerljivih prodaj:

| katastrska občina | parc. št. | površina cele parcele v m ² | Površina, ki je predmet cenitve v m ² | tržna vrednost m ² v EUR | tržna vrednost parcel, ki so predmet te cenitve v EUR | deleži, ki so v lasti Grgij Gaja | tržna vrednost deležev, ki so v lasti Grgij Gaja v EUR |
|-------------------|-----------|--|--|-------------------------------------|---|----------------------------------|--|
| 1255 - Drenovec | 924/2 | 9484 | 9484 | 1,10 | 10.432,40 | 1/1 | 10.432,40 |
| | 1182 | 3510 | 3510 | 1,20 | 4.212,00 | 1/1 | 4.212,00 |
| | 1183 | 4532 | 4532 | 1,20 | 5438,40 | 1/1 | 5438,40 |
| | 1213/2 | 401 | 401 | 1,30 | 521,30 | 1/1 | 521,30 |
| | 1215/1 | 3017 | 3017 | 1,30 | 3.922,10 | 1/1 | 3.922,10 |
| | 1215/3 | 1262 | 1262 | 1,30 | 1.640,60 | 1/1 | 1.640,60 |
| | 1337/2 | 2197 | 2197 | 1,30 | 2.856,10 | 1/1 | 2.856,10 |
| 1272-Stara vas | 142 | 1737 | 1737 | 1,20 | 2.084,40 | 1/1 | 2.084,40 |
| | 425/2 | 10797 | 10797 | 1,40 | 15.115,80 | 1/1 | 15.115,80 |
| | 1115/1 | 933 | 138 | 2,00 | 276,00 | 1/1 | 276,00 |
| | 1116/1 | 748 | 152 | 2,00 | 304,00 | 1/1 | 304,00 |
| | 1117/3 | 8630 | 4220 | 1,80 | 7596,00 | 1/2 | 7596,00 |

| | | | | | | | |
|---------------------------|---------|-------|---------------|------|-------------------|-----|-------------------|
| | 1497/1 | 6725 | 6725 | 1,50 | 10.087,50 | 1/1 | 10.087,50 |
| | 1497/2 | 58 | 58 | 1,50 | 87,00 | 1/1 | 87,00 |
| | 1503/4 | 4451 | 4309 | 1,40 | 6.032,60 | 1/1 | 6.032,60 |
| 1284- Bukošek | 903 | 4983 | 4983 | 1,30 | 6.477,90 | 1/1 | 6.477,90 |
| 1285-Sela | 364/7 | 6297 | 6297 | 1,25 | 7.871,25 | 1/1 | 7.871,25 |
| | 425 | 1814 | 1814 | 1,30 | 2.358,20 | 1/1 | 2.358,20 |
| | 426/1 | 69 | 69 | 1,30 | 89,70 | 1/1 | 89,70 |
| | 426/2 | 63 | 63 | 1,30 | 81,90 | 1/1 | 81,90 |
| | 585/24 | 3083 | 3083 | 1,25 | 3.853,75 | 1/1 | 3.853,75 |
| | 585/77 | 4260 | 4260 | 1,25 | 5.325,00 | 1/1 | 5.325,00 |
| | 948/14 | 2485 | 2485 | 1,20 | 2.982,00 | 1/1 | 2.982,00 |
| 1286- Slogonsko | 114/2 | 1953 | 1953 | 1,20 | 2.343,60 | 1/1 | 2.343,60 |
| | 114/3 | 1090 | 1090 | 1,20 | 1.308,00 | 1/1 | 1.308,00 |
| | 117 | 965 | 965 | 1,20 | 1.158,00 | 1/1 | 1.158,00 |
| 1288- Jereslavec | 291/3 | 12998 | 11048 | 1,50 | 16.572,00 | 1/1 | 16.572,00 |
| 1293 - Veliki Obrež | 430 | 7460 | 7460 | 0,80 | 5.968,00 | 1/1 | 5.968,00 |
| | 453/1 | 2981 | 2981 | 1,00 | 2981,00 | 1/1 | 2981,00 |
| | 477/13 | 5811 | 5811 | 1,00 | 5811,00 | 1/1 | 5811,00 |
| | 477/14 | 6150 | 6150 | 1,00 | 6150,00 | 1/1 | 6150,00 |
| | 477/15 | 6375 | 6375 | 1,00 | 6375,00 | 1/1 | 6375,00 |
| | 477/102 | 2834 | 2834 | 1,00 | 2834,00 | 1/1 | 2834,00 |
| | 554/5 | 4852 | 4852 | 1,20 | 5.822,40 | 1/1 | 5.822,40 |
| | 568 | 3205 | 3205 | 1,15 | 3.685,75 | 1/1 | 3.685,75 |
| | 569/1 | 69 | 69 | 1,1 | 75,90 | 1/1 | 75,90 |
| | 569/2 | 33 | 33 | 0,80 | 26,40 | 1/1 | 26,40 |
| | 661/4 | 240 | 240 | 1,00 | 240,00 | 1/1 | 288,00 |
| | 664 | 1874 | 1874 | 1,20 | 2.248,80 | 1/1 | 2.248,80 |
| | 692 | 4064 | 4064 | 1,20 | 4.876,80 | 1/1 | 4.876,80 |
| | 764 | 2957 | 2957 | 1,00 | 2.957,00 | 1/1 | 2.957,00 |
| | 768 | 3338 | 3338 | 1,1 | 3.671,80 | 1/1 | 3.671,80 |
| 1295 - Loče | 295 | 3604 | 3604 | 1,5 | 5.406,00 | 1/1 | 5.406,00 |
| | 528 | 2340 | 2340 | 1,40 | 3.276,00 | 1/1 | 3.276,00 |
| Skupaj | | | 148836 | | 183.433,40 | | 183.433,40 |

5.0. POVZETEK

Tržna vrednost parc. št. 924/2, 1182, 1183, 1213/2, 1215/1, 1215/3 in 1337/2 vse k.o. 1255 – Drenovec, parc. št. 142, 425/2, , 1497/1, 1497/2 in delov parc., št. 1503/4, 1115/1, 1116/1, vse k.o. 1272 – Stara vas, parc. št. 903 k.o. 1284 – Bukošek, parc. št. 346/7, 425, 426/1, 426/2, 585/24, 585/77 in 948/142 vse k.o. 1285 – Sela, parc. št. 114/2, 114/3 in 117 vse k.o. 1286 – Slogonsko in dela, parc. št. 291/3 k.o. 1288 – Jereslavec, parc. št. 430, 453/1, 477/13, 477/14, 477/15, 477/102, 554/5, 568, 569/1, 569/2, 661/4, 664, 692, 764 in 768 vse k.o. 1293 – Veliki Obrež, parc. št. 295 in 528 obe k.o. 1295 Loče, v skupni izmeri 144616 m², ki so v lasti Grgij Gaja, Stara vas – Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko do **celote** na dan 24.2.2022 znaša **175.837,40 EUR** in dela parc. št. 1117/3, ki je v lasti Grgij Gaja, Stara vas – Bizeljsko 76, 8259 Bizeljsko do **1/2** na dan 24.2.2022 znaša **7.596,00 EUR**.

Tržna vrednost kmetijskih zemljišč, ki so predmet te cenitve na dan 24.2.2022 znaša 183.433,40 EUR.



Opredelitve do prodaje:

- parc. št. 924/2 k.o. 1255 – Drenovec naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. 1182 in 1183 obe k.o. 1255 – Drenovec, ki ležita skupaj naj se prodajata, kot en sklop;
- parc. št. 1213/2, 1215/1 in 1215/3 vse k.o. 1255 – Drenovec, ki ležijo skupaj naj se prodajajo, kot en sklop;
- parc. št. 1337/2 k.o. 1255 – Drenovec naj se prodaja kot posamezna parcela;
- dela parc. št. 1115/1 in 1116/1 obe k.o. 1272 – Stara vas, ki sta predmet te cenitve naj se prodajata skupaj z deloma teh parcel, ki sta opredeljena kot stavbno zemljišče, kot en sklop;
- parc. št. 142 k.o. 1272- Stara vas naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 425/2 k.o. 1272- Stara vas naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 1497/1 in 1497/2 obe k.o. 1272 – Stara vas, ki ležita skupaj naj se prodajata, kot en sklop;
- del parc. št. 1117/3 k.o. 1272 – Stara vas, naj se prodaja skupaj z delom te parcele, ki je opredeljen kot stavbno zemljišče, kot en sklop;
- parc. št. 903 k.o. 1284 – Bukošek naj se prodaja kot posamezna parcela;
- del parc. št. 1503/4 k.o. 1272 – Stara vas, naj se prodaja skupaj z delom te parcele, ki je opredeljen kot stavbno zemljišče, kot en sklop;
- parc. št. k.o. 1285 – Sela naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 114/2, 114/3 in 117 vse k.o. 1286 – Slogonsko, ki ležijo skupaj naj se prodajajo, kot en sklop;
- del parc. št. 291/3 k.o. 1288 – Jereslavec, naj se prodaja skupaj z delom te parcele, ki je opredeljen kot gozdno zemljišče in skupaj s parc. št. 291 in 291/2 obe k.o. 1288 – Jereslavec, ki sta opredeljeni kot stavbno zemljišče in gozdno zemljišče, kot en sklop;
- parc. št. 425, 426/1 in 426/2 vse k.o. 1285 – Sela, ki ležijo skupaj naj se prodajata, kot en sklop;
- parc. št. 585/24 in 585/77 obe k.o. 1285 – Sela, ki ležita skupaj naj se prodajata, kot en sklop;
- parc. št. 948/142 k.o. 1285 – Sela naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 430 k.o. 1293 – Veliki Obrež naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 453/1 k.o. 1293 – Veliki Obrež naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 477/13, 477/14 in 477/15 vse k.o. 1293 – Veliki Obrež, ki ležijo skupaj naj se prodaja kot en sklop;
- parc. št. 477/102 k.o. 1293 – Veliki Obrež naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 554/5 k.o. 1293 – Veliki Obrež naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 568, 569/1 in 569/2 vse k.o. 1293 – Veliki Obrež naj se prodajajo kot en sklop;
- parc. št. 664 in 661/4 obe k.o. 1293 – Veliki Obrež, ki ležita skupaj naj se prodaja kot en sklop;
- parc. št. 692 k.o. 1293 – Veliki Obrež naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 764 k.o. 1293 – Veliki Obrež naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 768 k.o. 1293 – Veliki Obrež naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 295 k.o. 1295 – Loče naj se prodaja kot posamezna parcela;
- parc. št. 528 k.o. 1295 – Loče naj se prodaja kot posamezna parcela;

5.0 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILCA

5.1 Omejitveni pogoji

Informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenitveno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ocenjevanje zemljišč in ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta. Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Posredovanje tega mnenja 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.

5.2 Izjava cenilca

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 in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu,
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranska 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 bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledala nepremičnine, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2 Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2.

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| 01.03.2022 15:56 0,101kg 18826 | 8271 KRSKO ***2,3200 EUR |  SLOVENIJA |
|---|---------------------------------------|---|

RA 6983 6851 3 SI

R

