

Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.
Sodni izvedenec in cenilec kmetijske stroke
Cezanjevci 36
9240 LJUTOMER

Številka: 19-C-2021

Cezanjevci, 8. maj 2024

CENILNO POROČILO
O DOLOČITVI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Izdelal:
Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.

CENILNO POROČILO

O DOLOČITVI TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Predmet cenitve: Določitev tržne cene kmetijskih zemljišč

Naročnik: Okrajno sodišče v Ljutomeru, dne 3. april 2024

Zadeva: I 36/2024

UPNIK:

NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana, Trg Republike 2, 1000 LJUBLJANA

DOLŽNIKI:

Ivan SENEKOVIČ, Žihlava 17a, 9244 SVETI JURIJ OB ŠČAVNICI

Valuta cenitve: 8. maj 2024

Ogled zemljišč:

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 22. aprila 2024.

Na pričetek ogleda so bile vabljene vse stranke s priporočeno pošto.

Prisotni na ogledu:

Ivan SENEKOVIČ se je opravičil.

1 OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo so povzeti iz uradnih virov, zaradi česar cenilec ni odgovoren za pravilnost navedenih podatkov
- Podatki o nepremičninah so povzeti iz katastrskih podatkov in podatkov zemljiške knjige dostopnih preko spleta
- Vrednost podana v poročilu velja na dan izdelave poročila

2 IZJAVLJAM

Pri svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam:

- da so podatki, uporabljeni v poročilu preverjeni, ter uporabljeni v dobri veri, da so točni
- da sem osebno preveril podatke o nepremičnini, ki je predmet tega poročila
- da mi pri izdelavi poročila in ocenjevanju vrednosti nihče ni nudil pomembne strokovne pomoči

3 KONČNA TRŽNA VREDNOST DELEŽEV ZEMLJIŠČ

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrednost zemljišča	Površina	Delež	Vrednost deleža
6592894	7/4	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	993 m ²	1/1	5.274,10 €
6592895	7/5	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	23934 m ²	1/1	138.176,14 €
3045218	14/3	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	6032 m ²	1/1	33.105,37 €
3780499	15	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	532 m ²	1/1	3.062,99 €
757319	16	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	306 m ²	1/1	1.590,06 €
86040	17/1	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	7838 m ²	1/1	44.826,94 €
1429160	17/2	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	260 m ²	1/1	1.429,80 €
4117173	17/3	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	800 m ²	1/1	4.165,21 €
1764361	18	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	748 m ²	1/1	4.338,51 €
SKUPAJ						235.969,11 €

4 TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ SKUPAJ S TRAJNIM NASADOM ZNAŠA na dan 8.maj 2024

PV = 235.969,11 EUR

Sodni izvedenec in cenilec
Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.

5 PODATKI O ZEMLJIŠČIH, NAVEDENIH V SKLEPU

Podatki o zemljiščih, ki so predmet cenitve

<i>Zap. št.</i>	<i>ID parcele</i>	<i>Št. parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>	<i>Bon. točke</i>	<i>Stanje v naravi</i>
1	6592894	7/4	253-Drakovci	993 m ²	58	Intenzivni sadovnjak
2	6592895	7/5	253-Drakovci	23934 m ²	47	Intenzivni sadovnjak
3	3045218	14/3	253-Drakovci	6032 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
4	3780499	15	253-Drakovci	532 m ²	59	Intenzivni sadovnjak
5	757319	16	253-Drakovci	306 m ²	46	Intenzivni sadovnjak
6	86040	17/1	253-Drakovci	7838 m ²	49	Intenzivni sadovnjak
7	1429160	17/2	253-Drakovci	260 m ²	49	Intenzivni sadovnjak
8	4117173	17/3	253-Drakovci	800 m ²	59	Intenzivni sadovnjak
9	1764361	18	253-Drakovci	748 m ²	56	Intenzivni sadovnjak

6 METODOLOGIJA OCENJEVANJA

Namen ocenitve je ugotovitev tržne vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2022. Tržna vrednost je opredeljena kot znesek izražen v denarju, za katerega naj bi voljan kupec in prodajalec izvršila razumsko transakcijo pod pogojem, da nobeden od njiju ni prisiljen v transakcijo.

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani v poslu sta obveščeni in vsaka deluje s svojimi najboljšimi interesi
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije

Samo ocenjevanje vrednosti nepremičnine se lahko opravi na več načinov in na osnovi analiz. V praksi poznamo naslednje pomembne načine oz. metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin:

- metoda tržnih neposrednih primerjav
- dohodkovna metoda
- stroškovna metoda.

Metoda tržnih neposrednih primerjav

S tem načinom določimo tržno vrednost nepremičnine na osnovi izvedenih prodaj za enako ali zelo podobno nepremičnino. Metoda temelji na načelu, da kupec ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve podobne nepremičnine z enako koristnostjo.

Način tržnih neposrednih primerjav ima običajno tri stopnje:

- na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin
- potrebno je preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki in transakcije pri katerih se poraja dvom o poštenu tržni vrednosti transakcije
- Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih prodaj in obravnavano nepremičnino z vrednotenjem vsake razlike, ki jo prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo pošteno tržno vrednost nepremičnine

Dohodkovna metoda

Dohodkovna metoda temelji na osnovi njene produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dobička ob primerni stopnji kapitalizacije. Bodoči dobiček je realno načrtovan čisti dobiček, ki ga ocenjevana nepremičnina ob primerni rabi ustvari ne letni ravni. Pri kmetijskih zemljiščih je dobiček izračunan na osnovi načrtovanega donosa ob upoštevanju kakovosti zemljišče, omejitvenih faktorjev in realnega upoštevanja vpliva faktorjev, ki lahko vplivajo na dohodek (lokacije, oblika parcele, dostop, vrsta koriščenja parcele). V kombinaciji s primerjavo razvoja trga kmetijskih zemljišč je možno na osnovi izvedenih primerljivih prodaj oceniti tudi verjetnost, koliko več je možni kupec ponuditi za omenjeno nepremičnino.

Ob možni trajni izgubi kmetijskega zemljišča za izračun uporabimo vrednost bodočega prihodka.

Vrednost nepremičnine je po dohodkovni metodi izračunana s pomočjo naslednje formule:

$$V = \frac{I}{R}$$

Kjer je:

V = vrednost nepremičnine

I = neto dohodek (dobiček)

R = stopnja kapitalizacije

Za vsako ocenjevano območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča si je potrebno izbrati primeren kolobar, ki je na območju tudi razširjen v praksi. Upoštevani so pridelki, ki jih lahko dosežemo v tem območju na najboljših njivah ob upoštevanju dobre kmetijske prakse in uveljavljene agrotehnike. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije in je osnova za izračun dohodka na teh zemljiščih.

Stroškovna metoda

Po tem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev podobne nepremičnine za enak namen.

Ob tem je potrebno vrednost obstoječe (stare) nepremičnine (brez zemljišča, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in gospodarsko zastaranje.

Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo plačal več kot pa znaša strošek nabave nove nepremičnine za isti namen. Zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek), ali podobne uporabnosti (nadomestitveni strošek), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja (amortizacije).

7 OPIS ZEMLJIŠČ IN UGOTOVITVE NA TERENUParcele pod zap. št. 1 do 9

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
6592894	7/4	253-Drakovci	993 m ²	58	Intenzivni sadovnjak
6592895	7/5	253-Drakovci	23934 m ²	47	Intenzivni sadovnjak
3045218	14/3	253-Drakovci	6032 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
3780499	15	253-Drakovci	532 m ²	59	Intenzivni sadovnjak
757319	16	253-Drakovci	306 m ²	46	Intenzivni sadovnjak
86040	17/1	253-Drakovci	7838 m ²	49	Intenzivni sadovnjak
1429160	17/2	253-Drakovci	260 m ²	49	Intenzivni sadovnjak
4117173	17/3	253-Drakovci	800 m ²	59	Intenzivni sadovnjak
1764361	18	253-Drakovci	748 m ²	56	Intenzivni sadovnjak

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
6592894	7/4	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
6592895	7/5	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče (91,5 %) Gozdno zemljišče (8,5 %)
3045218	14/3	Nina HANŽEL	1/1	Kmetijsko zemljišče
3780499	15	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
757319	16	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
86040	17/1	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
1429160	17/2	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
4117173	17/3	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
1764361	18	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče

Ob terenskem ogledu, ortoposnetkov in pri pregledu dokumentacije o zemljišču sem ugotovil naslednje:

Vse parcele tvorijo celoto, ki se nahaja v naselju Žihlava. V naravi so parcele intenzivno sadovnjak jablane. Celotna površina ima jugozahodno ekspozicijo. Vrste v sadovnjaku so urejene v smer nagiba. Dostop do parcel kot celote je možen neposredno iz asfaltne ceste, ki pelje mimo celote. Na parceli je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije, ki je primerna za obdelavo sadovnjaka.

Na tem območju prevladujejo distrična rjava na mešanih karbonatnih in nekarbonatnih kamninah. Matična osnova so nekarbonatne kamnine. Gre za težka, srednje globoka tla, kjer prevladuje meljasto-glinasta ilovica. Raba na teh tleh je mešana. Na višje ležečih legah prevladujejo vinogradi in sadovnjaki, v nižjih lega pa njive in travniki.

Delno se lahko na pobočjih pojavlja pobočni psevdoglej, nastane zaradi spiranja delcev v globino, kjer tvori neprepustni sloj za vodo. Taka tla so močno nagnjena k plazenju, vendar tega na tem območju nisem opazil.

Slika 1: Parcel.št. 14/3, 15,16,17/1,17/2,17/3,18,7/4,7/5, K.O. 253-Drakovci



Slika 2: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



Slika 3: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



Slika 4: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



Slika 5: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



Slika 6: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



Slika 7: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



Slika 8: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



8 STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV

Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah (MKGP, Uprava za pospeševanje kmetijstva, 2001)

Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji (KGZS, 2011)

Seminarско gradivo za preizkus strokovnosti sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč v letu 2024 – Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije

Javno dostopni podatki zemljiškega katastra, <http://prostor.gov.si>

Javno dostopni podatki zemljiške knjige, <http://evlozisce.sodisce.si/esodstvo>

Javno dostopni podatki prostorskega sistema občin PISO, <http://www.geoprostor.net/PisoPortal>

Javno dostopni podatki prostorskega sistema občin IObčina, <http://info.iobcina.si>

Javno dostopni podatki o evidenci trga nepremičnin, <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>

Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken, (Luchterhand 2005)

Bernhard Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, (Haufe 2006)

Sommer, Kröll, Piehler: Grundstücks und Gebäude Wertermittlung, (Haufe 2005)

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2022

Pšunder: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, 2003

Pedološka karta Slovenije

9 ODLOČITEV ZA CENILNI PRISTOP IN OSNOVE ZA DOLOČITEV PRIMERNE TRŽNE CENE

Za zemljišče se odločim za cenitev po dohodkovni metodi in po primerjalni metodi. Na koncu obe vrednosti ponderiram tako da iz ponderirane vrednosti dobim prodajno vrednost posamezne parcele.

Po analizi primerljivih prodaj v bližini in v primernem času pregledam vse prodaje kmetijskih zemljišč in stavbnih zemljišč v bližini, in najprimernejša zemljišča uporabim za primerjavo in na osnovi tega naredim cenitev po primerjalni metodi.

Vrednost trajnih nasadov izračunam na osnovi prihodnjih pričakovanih dobičkov, saj ni možno najti primerljivih prodaj.

Tako je prodajna cena izračunana iz vsote vrednosti kmetijskega zemljišča in vrednosti trajnega nasada.

10 PREGLED OPRAVLJENIH PRIMERLJIVIH PRODAJ

Na omenjenem območju sem pregledal vse izvršene prodaje kmetijskih zemljišč. V poštev pridejo prodaje iz katerih je možno razbrati ceno za posamezno parcelo ali pa več parcel, če le te tvorijo celoto.

Izločim vse prodaje, ki vsebujejo kakršenkoli objekt ali gozd, ter vse prodaje, v katerih se prodajajo zemljišča na različnih lokacijah, saj iz teh prodaj ni mogoče razbrati cene za posamezno parcelo, ki je primerna za primerjavo.

Po pregledu ponudbe kmetijskih zemljišč na tem območju, ki so objavljene na oglasni deski UE Ljutomer je opaziti občutno rast cen v letih 2021, 2022 in 2023 na nekaterih območjih, predvsem v ravninskem delu.

11 OCENITEV PO DOHODKOVNI METODI

Za območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča sem si izbral spodaj navedeni kolobar, ki je v teh krajih razširjen. Pridelki so povprečni, ki jih lahko dosegamo v teh krajih na najboljših njivah. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, in je osnova za izračun dohodka na kmetijskem zemljišču. Točka je preračunu izračunana na potencialni dobiček na njivi s 100 bonitetnimi točkami.

Cenitev je narejena po dohodkovni metodi glede na kolobar z upoštevanjem faktorja kakovosti zemljišča in zmožnosti doseganja pridelka, glede na kolobar in na pridelek na najboljših njivah. Pri izračunu so upoštevani tudi faktorji, ki imajo neposreden vpliv na tržno ceno zemljišča.

Izračunan dobiček, ki ga je treba pri tržni dohodkovni metodi izračuna vrednosti kmetijskega zemljišča upoštevati se na podlagi strokovne presoje za najboljše kmetijsko zemljišče v povprečju upošteva v višini 30% čistega dohodka, preostalih 70% dohodka pa predstavljajo stroški dela in stroški pripadajoče amortizacije.

	<i>Delež zastopanosti</i>	<i>Pridelek kg/m²</i>	<i>Cena EUR/kg</i>	<i>Vrednost EUR/kg</i>	<i>Stroški %</i>	<i>Stroški EUR/m²</i>	<i>Dohodek EUR/m²</i>	<i>Dobiček EUR/m²</i>
Pšenica	45%	1,0000	0,3500	0,1575	0,69	0,1087	0,0488	0,0146
naknadni	45%	3,0000	0,0600	0,0810	0,70	0,0567	0,0243	0,0073
Koruzna	38%	1,3000	0,3100	0,1531	0,86	0,1317	0,0214	0,0064
Vrtnine	4%	4,0000	0,4500	0,0720	0,75	0,0540	0,0180	0,0054
Krompir	3%	4,0000	0,4000	0,0480	0,73	0,0350	0,0130	0,0039
Oljnice	10%	0,4500	0,6500	0,0293	0,76	0,0222	0,0070	0,0021
Subvencija	100%	1,0000	0,0380	0,0380	0,00	0,0000	0,0380	0,0114
Skupaj	100%			0,5789		0,4083	0,1705	0,0512
Skupaj za 100 bonitetnih točk				0,6731		0,4748	0,1983	0,0595

Na podlagi lastnosti zemljišča ocenjujem, da se vrednost zemljišča lahko poveča ali zmanjša za vpliv ekonomskih dejavnikov-faktorjev, in sicer za naslednje odstotke:

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

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcele</i>	<i>Lokacija</i>	<i>Dostop</i>	<i>Oblika</i>	<i>Način koriščenja</i>	<i>SKUPAJ</i>
6592894	7/4	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
6592895	7/5	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
3045218	14/3	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
3780499	15	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
757319	16	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
86040	17/1	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
1429160	17/2	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
4117173	17/3	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
1764361	18	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%

12 OCENITEV PO PRIMERJALNI METODI

Za potrebe ocenjevanja po primerjalni metodi je najprej potrebno pregledati primerljive prodaje in izbrati najustreznejše. Takoj izločimo naslednje prodaje:

- Prodaje iz katerih ni možno razbrati prodajne cene posamezne nepremičnine (ali prodaja vsebuje gozdna zemljišča oz. objekte)
- Prodaje ki vsebuje zemljišča na različnih lokacijah, objavljena cena pa velja za celoto
- Prodaje ki se zgodijo med sorodniki
- Prodaje z nizko ali visoko ceno.

Prodajo kmetijskih zemljišč ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11, 58/12, 27/16 in 27/17).

Za primerljive prodaje izberem vsaj 3 prodaje, ki se najbolj približajo ocenjevani nepremični. Izbor je nemalokrat težak, sploh če ni dovolj primerljivih prodaj, in bi po metodi primerljivih prodaj lahko naredili veliko napako.

Upoštevamo samo tiste primerljive prodaje, ki so preverjene tudi v zemljiški, knjigi, kar potrjuje, da je prodaja res bila izvršena.

Zemljišča, ki so zaključena celota – trajni nasadi cenim po primerjalni metodi kot celoto, ne kot posamezno parcelo.

Parcele pod zap. št. 1 do 9

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	253-Drakovci	253-Drakovci	253-Drakovci	251-Bolehnečici
Transakcija		733765	749126	670794
Št. Parcele		1426	248,245/8	704
Prodajna cena		34.998,80 €	9.000,00 €	84.000,00 €
Datum posla		Januar 2023	Junij 2023	September 2022
Velikost zemljišča		11864	5052	26108
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,9500 €	1,7815 €	3,2174 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,05	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,10	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,10	1,00
Koriščenje zemljišča		1,05	1,05	1,05
Oblika zemljišča		1,00	1,05	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,10	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,020	1,004	1,003
Faktor prilagoditve		1,071	1,547	1,053
Primerjalna vrednost		3,159 €	2,756 €	3,388 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	3,1703 €	1,2638 €	0,5512 €	1,3554 €

13 PONDERIRANJE VREDNOSTI IZ OBEH METOD

Za potrebe določitve tržne cene primerjam cene zemljišč, dobljene po obeh metodah ocenjevanja. Vrednosti ponderiram in iz ponderirane vrednosti dobim pravično tržno ceno nepremične. Ponderirane cene in postopek je prikazan v naslednji tabeli.

13.1 Tabela ponderiranih vrednosti dobljenih po obeh metodah

ID Parcele	Št. parcele	Vrsta rabe	Površina	Vrednost doh. metoda	Utež doh. metoda	Vrednost prim. metoda	Utež prim. metoda	Vrednost zemljišča
6592894	7/4	Intenzivni sadovnjak	993 m ²	2.719,43 €	0,50	3.236,19 €	0,50	2.977,81 €
6592895	7/5	Intenzivni sadovnjak	23934 m ²	65.545,76 €	0,50	78.000,91 €	0,50	71.773,34 €
3045218	14/3	Intenzivni sadovnjak	6032 m ²	16.519,26 €	0,50	19.658,29 €	0,50	18.088,78 €
3780499	15	Intenzivni sadovnjak	532 m ²	1.456,94 €	0,50	1.733,79 €	0,50	1.595,37 €
757319	16	Intenzivni sadovnjak	306 m ²	838,01 €	0,50	997,25 €	0,50	917,63 €
86040	17/1	Intenzivni sadovnjak	7838 m ²	21.465,18 €	0,50	25.544,04 €	0,50	23.504,61 €
1429160	17/2	Intenzivni sadovnjak	260 m ²	712,04 €	0,50	847,34 €	0,50	779,69 €
4117173	17/3	Intenzivni sadovnjak	800 m ²	2.190,88 €	0,50	2.607,20 €	0,50	2.399,04 €
1764361	18	Intenzivni sadovnjak	748 m ²	2.048,48 €	0,50	2.437,73 €	0,50	2.243,11 €

14 KONČNA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
6592894	7/4	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	993 m ²	1/1	2.977,81 €
6592895	7/5	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	23934 m ²	1/1	71.773,34 €
3045218	14/3	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	6032 m ²	1/1	18.088,78 €
3780499	15	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	532 m ²	1/1	1.595,37 €
757319	16	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	306 m ²	1/1	917,63 €
86040	17/1	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	7838 m ²	1/1	23.504,61 €
1429160	17/2	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	260 m ²	1/1	779,69 €
4117173	17/3	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	800 m ²	1/1	2.399,04 €
1764361	18	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	748 m ²	1/1	2.243,11 €
SKUPAJ						124.279,38 €

15 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 8.maj 2024

PV = 124.279,38 EUR

16 IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI TRAJNIH NASADOV

Vrednost trajnih nasadov se lahko izračuna na dva načina. In sicer po metodi napravni stroškov in izračuna neamortizirane vrednosti nasada ali pa na osnovi bodočih možnih donosov ob normalni oskrbi trajnega nasada.

Za osnovo sem vzel kalkulacijo pridelave jabolk, hrušk in grozdja, ki jo je za leto 2023 pripravil Kmetijski inštitut Slovenije in zajema vse stroške, skupaj s stroški, ki neposredno ne bremenijo pridelka, kot so amortizacija, socialna varnost zaposlenih oseb. Sam sem na osnovi te kalkulacije upošteval samo stroške, na osnovi katerih lahko izračunamo lastno ceno pridelka (jabolka, hruška, grozdje), ki jih ima lastnik z obdelavo, vključeno je tudi opravljeno lastno delo.

Za primerjavo najprej prikažem celotne analitične kalkulacije za trajne nasade, kot jih je na osnovi cen v letu 2021 pripravil Kmetijski inštitut Slovenije.

16.1 SPLOŠNA METODOLOŠKA IZHODIŠČA IN POJASNILA K MODELNIM KALKULACIJAM KIS

Kalkulacije, predstavljene na tem mestu, so namenjene oceni sprememb stroškov, ki so rezultat sprememb cen in proračunskih podpor. Kalkulacije so zato izdelane ob predpostavki enakih količinskih potroškov v celotnem opazovanem časovnem obdobju. Tehnološki napredek ni upoštevan, v času ostajajo osnovni tehnološki parametri nespremenjeni. Opredeljeni so bili glede na stanje v obdobju, ki ustreza baznemu letu za izračun indeksov stroškov (2000).

Osnovna izhodišča pri oblikovanju modelov so bila naslednja:

Splošna raven produktivnosti je opredeljena z velikostjo obrata. Predpostavljena velikost in tip kmetijskega obrata je pri različnih pridelkih različen, osnovni kriterij pri teh opredelitvah pa je bil, da obrat zagotavlja polno zaposlenost za približno eno delovno moč.

Stroški dela (skupaj z obveznostmi) in kapitala so obračunani kot oportunitetni stroški na ravni neto dodane vrednosti, primerljive z drugimi gospodarskimi dejavnostmi v Sloveniji.

Strošek dela je obračunan na ravni povprečne neto plače zaposlenih v Sloveniji ob hkratnem upoštevanju vseh tistih stroškov, ki zagotavljajo enako socialno varnost in pravice iz dela, kot jih imajo drugi delavci. Ti stroški (obveznosti) vključujejo:

- o prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje (osnova bruto plača zaposlenih v Sloveniji),
- o prispevek za zdravstveno zavarovanje (osnova katastrski dohodek in bruto plača zaposlenih v Sloveniji),
- o nadomestilo za neefektivne ure (prazniki, dopust, bolniški izostanki),
- o regres za malico,
- o regres za letni dopust,
- o jubilejne nagrade in odpravnine ob upokojitvi,
- o dohodnino (osnova katastrski dohodek in dohodek iz dejavnosti).

Stroški kapitala so obračunani na osnovi povprečno uporabljenih poslovnih sredstev ob upoštevanju 3-odstotne stopnje poslovnega presežka.

Kvantitativno podlago za obračun stroškov materiala in storitev predstavlja t.i. tehnološka karta, kjer so po posameznih fazah proizvodnega procesa opredeljeni vsi pomembnejši potroški (poraba materiala, dela, storitev ipd.). Tehnološke karte so izdelane s pomočjo simulacijskega modela, ki omogoča oceno porabe inputov v odvisnosti od intenzivnosti (pridelka), velikosti parcele ali črede, oddaljenosti, nagiba in ponekod še od nekaterih drugih tehnoloških parametrov. Skupna poraba materiala (po vrstah), dela in storitev je razvidna iz analitične kalkulacije.

Predpostavljene so pridelovalne razmere, ki omogočajo uporabo standardne mehanizacije brez omejitev in normalne vremenske razmere za pridelavo.

Pri obračunu stroškov je bila do vključno leta 2007 uporabljena metoda zadnjih cen, kar pomeni, da so bili vsi potroški vrednoteni po cenah, ki so veljale v mesecu na katerega se kalkulacije nanašajo. Na povprečni letni ravni pa so bili stroški praviloma izračunani na podlagi povprečnih letnih cen. V letu 2008 so bili stroški na mesečni ravni praviloma še vedno obračunani po metodi zadnjih cen, medtem ko je na letni ravni prišlo do spremembe obračuna stroškov, ki se razlikuje v kolikor gre za rastlinske ali za živinorejske kalkulacije. Na letni ravni so bili v kalkulacijah za rastlinsko pridelavo stroški obračunani po cenah v času nastanka potroška v pridelovalnem obdobju posameznega kmetijskega pridelka (povprečje letine). V kalkulacijah za živinorejsko proizvodnjo na letni ravni so bili stroški praviloma izračunani na osnovi povprečnih letnih cen, z izjemo stroškov doma pridelane krme (silažna kuruza, seno, paša, travna silaža, silirano koruzno zrnje, ječmen), ki so bili obračunani na način kot velja za rastlinske kalkulacije na letni ravni. Z letom 2009 naprej se v rastlinskih kalkulacijah v mesecih pridelovanja posameznega kmetijskega pridelka (sezona) izračunavajo prve ocene povprečnih stroškov letine (po trenutno razpoložljivih cenah), ki po pravilu pridelkov postanejo stroški letine na povprečni letni ravni. V živinorejskih kalkulacijah so stroški na mesečni ravni praviloma še vedno obračunani po metodi zadnjih cen razen stroškov doma pridelane krme. Ti so vse do pravila posameznih vrst doma pridelane krme obračunani na osnovi letnih lastnih cen iz predhodnega leta, po pravilu pa po stroških tekoče letine (krma je obračunana na način kot velja za rastlinske kalkulacije). Potroški domačega materiala in storitev, ki imajo značaj vmesne porabe (za reprodukcijo) in se vsaj v večjem obsegu običajno ne tržijo (domače strojne storitve, voluminozna krma), so vrednoteni po polni lastni ceni (brez upoštevanja morebitnih subvencij), tisti pa, ki se na splošno tudi tržijo (žita za krmo, živina za nadaljnjo rejo, mleko za teleta...), pa so večinoma obračunani po prodajni ceni.

Na stroškovni strani so upoštevani tudi morebitni regresi, ki so izplačani v obliki, ki neposredno znižuje ceno ali strošek za kmeta (npr. regres za seme, ki ga uveljavlja prodajalec in je zato nabavna cena nižja; regres za zavarovanje pridelkov). Morebitni drugi regresi, ki so izplačani neposredno kmetijskim proizvajalcem (npr. vračilo trošarine), so obračunani na prihodkovni strani.

Ocene stroškov veljajo za kmetijo, ki nastopa kot obvezni ali prostovoljni zavezanec v sistemu DDV. Kmetija s statusom zavezanca ima pravico do poročila vstopnega DDV. Cene kupljenega materiala in tujih storitev so upoštevane brez DDV (pred uveljavitvijo DDV brez prometnega davka), tako da tudi ugotovljena cena na enoto ne vsebuje DDV.

Stroški zavarovanja so obračunani za vsa osnovna sredstva (razen zemlje) in večino kmetijskih pridelkov, ki imajo tržno vrednost. Na prihodkovni strani niso upoštevani odbitki na račun morebitnih škod. Zavarovanje osnovnih sredstev (zgradb in opreme, strojev) proti požaru, streli, eksploziji ipd. je obračunano kot pavšalno zavarovanje, premijska stopnja pa je določena za gospodarstvo kot celoto. Za pogonske stroje, ki se gibljejo po javnih cestah in vse vrste vlečenih priključkov je posebej obračunano zavarovanje avtomobilske odgovornosti. Zavarovanje pridelkov je izračunano na osnovi zavarovalne vsote in zavarovalne premije za vsak pridelek posebej.

Stroški glavnega pridelka so izračunani kot skupni stroški stroškovnega nosilca, zmanjšani za vrednost morebitnih stranskih pridelkov. Stranski pridelki so vrednoteni ali po tržni ceni (če imajo značaj tržnega blaga) ali po kaki drugi metodi, ki je navedena posebej.

Pred izračunom stroškov glavnega pridelka na enoto proizvodnje, so skupni stroški glavnega pridelka zmanjšani še za **subvencije**. Med subvencije uvrščamo morebitne dodatke k ceni, neposredna plačila, regrese, ki so neposredno izplačani kmetijskim proizvajalcem ter morebitne druge oblike subvencij, ki imajo splošen značaj in jih lahko pripišemo neposredno stroškovnemu nosilcu. Pregled vrst in višin subvencij po letih in pridelkih, ki so upoštevane v kalkulacijah, je prikazan posebej. Investicijske podpore, nadomestila za težje pridelovalne razmere in okoljska plačila niso vključena kot odbitna postavka. Ker je v živinoreji domača krma (npr. koruzna silaža) na stroškovni strani vrednotena po polni lastni ceni (brez upoštevanja morebitnih subvencij), so morebitne subvencije za pridelavo krme (npr. za koruzno silažo), prištete k subvencijam pri končnem proizvodu (npr. mleku). Pripadajoči delež subvencij vmesnega proizvoda, ki je pripisan končnemu proizvodu, je izračunan na podlagi krmnega obroka.

Modelni izračuni za vsak pridelek so izdelani v treh (tržni pridelki) oziroma dveh (pridelki za reprodukcijo) oblikah in sicer kot:

- analitična kalkulacija;
- elementarna kalkulacija;
- vrednost pridelave, izračun pokritja, dodane vrednosti in drugih kazalcev dohodka (samo pri tržnih pridelkih).

Analitična in elementarna kalkulacija prikazujeta višino in strukturo stroškov. Obe obliki izračuna se nanašata na iste stroške. Razlika med njima je v načinu združevanja (agregiranja) posameznih stroškov. Posebno močno se ta razlika odrazi pri tistih kmetijskih pridelkih, pri katerih je proizvodni proces sestavljen iz več časovno ali tehnološko ločenih procesov (npr. pridelovanje krme, pitanje).

Pri izdelavi **analitične kalkulacije** je vsak od procesov obravnavan ločeno kot samostojni stroškovni nosilec. Za vsak domač pridelek ali storitev (čeprav je namenjen izključno nadaljnji reprodukciji) je izdelana samostojna analitična kalkulacija (za strojne storitve po vrstah, za pridelavo krme po vrstah...). V naslednjo fazo proizvodnega procesa vstopa tak pridelek kot materialni strošek, vrednoten po lastni ceni.

Pri izdelavi **elementarne kalkulacije** je celotni proizvodni proces obravnavan kot en sam stroškovni nosilec. Stroški niso združeni po fazah proizvodnega procesa, pač pa v vsebinsko podobne, enotno opredeljene skupine stroškov (npr. energija, amortizacija, delo). Tako so npr. stroški pridelovanja sena za krmo v analitični kalkulaciji živinoreje prikazani kot enoten strošek (stroški sena), v elementarni kalkulaciji pa so ti isti stroški razporejeni po skupinah (elementih) kot stroški energije, mineralnih gnojil, amortizacije, dela, itd.

Vsaka od kalkulativnih oblik ima svoje prednosti in slabosti. Prednosti analitične kalkulacije so v preglednosti in razumljivosti, ki izhaja iz neposredne povezave s tehnološko karto. Poleg tega sistem analitičnih kalkulacij omogoča vpogled v stroške vsakega od ločenih tehnoloških procesov (npr. pridelovanje sena, silaže, pitanje). Slabost je v tem, da s sistemom prenosa stroškov po lastnih cenah izgubimo vpogled v višino in strukturo izvirnih stroškov (npr. kolikšni so stroški dela pri pitanju govedi skupaj s pridelovanjem osnovne krme, ali kolikšni so stroški amortizacije strojev v rastlinski pridelavi). Tovrstne informacije so razvidne iz elementarne kalkulacije.

Poleg razlike v strukturi stroškov med obema vrstama kalkulacij, se pri nekaterih pridelkih pojavi tudi razlika v višini skupnih stroškov. Razliko predstavlja t.i. **interna realizacija**. Ta razlika nastane v primerih, ko je del pridelka ali stranskega pridelka neposredno ali posredno porabljen kot reprodukcijski material pri istem stroškovnem nosilcu (npr. poraba domačega semena, mleko za teleta pri proizvodnji mleka ali gnojevka krav, uporabljena za pridelavo krme za krave). V primeru, ko je del pridelka porabljen kot interna realizacija, se po načelih analitične kalkulacije ta del pridelka šteje kot strošek, pri izračunu lastne cene pa je upoštevan ves pridelek (npr. 400 l mleka za teleta nastopi kot strošek, pri izračunu lastne cene je upoštevana skupna pridelava 4.500 l in ne 4.100 l). V tem primeru so v analitični kalkulaciji stroški mleka za teleta dejansko šteti dvakrat. Enkrat kot strošek mleka in drugič kot pripadajoč del izvirnih stroškov pri mleku (krma, storitve, delo, ...), vendar, ker je hkrati to mleko upoštevano tudi kot pridelek, je izračun lastne cene pravilen. Elementarna kalkulacija vključuje le izvirne stroške brez podvajanja (stroški interne realizacije niso vključeni, zato razlika v skupni višini stroškov), ti stroški pa so pripisani le finalni to je »neto« proizvodnji (v primeru mleka 4.100 l in ne 4.500 l kot v analitični kalkulaciji). Izračunana lastna cena je v obeh primerih enaka, pojavi pa se razlika v skupnih stroških (stroški elementarne kalkulacije = stroški analitične kalkulacije - interna realizacija). Interna realizacija je v elementarni kalkulaciji prikazana ločeno.

Ker načelo izdelave elementarne kalkulacije izključuje možnost podvajanja stroškov zaradi učinka interne realizacije in predvsem, ker je iz elementarne kalkulacije razvidna struktura izvirnih stroškov (kupljen material po skupinah, amortizacija, delo, obveznosti...), je elementarna kalkulacija primerna za izračun pokritij po različnih metodah in izračun bruto in neto dodane vrednosti.

Vrednost pridelave, izračun pokritja, dodane vrednosti in drugih kazalcev dohodka je zadnji del standardnih rezultatov modelnih kalkulacij. Predstavlja oceno ekonomske uspešnosti pridelave. Pri vrednosti pridelave je upoštevana finalna pridelava na ravni stroškovnega nosilca (skupna proizvodnja, zmanjšana za interno realizacijo), stroški pa so povzeti iz elementarne kalkulacije (tudi vrednost pridelave, kjer je kot kriterij za oceno ekonomske uspešnosti uporabljena elementarna kalkulacija, se razlikuje od vrednosti pridelave, kjer je kot kriterij uporabljena analitična kalkulacija; razliko zopet predstavlja interna realizacija).

Vrednost pridelave je sestavljena iz:

- vrednosti glavnega pridelka (skupni pridelek zmanjšan za interno realizacijo,
- vrednoten po prodajni ceni; praviloma upoštewane cene iz statistike odkupa);
- vrednosti stranskih pridelkov (skupna vrednost zmanjšana za morebitno
- interno realizacijo);
- vrednosti subvencij (enaka kot pri izračunu stroškov; glej zgoraj).

Pri izračunih pokritja so se pod vplivom tuje literature uveljavile različne metode. Metode se med seboj razlikujejo po tem, kako oz. na kakšni ravni obravnavajo neposredne spremenljive stroške posameznega stroškovnega nosilca.

Bruto dodana vrednost je izračunana kot razlika med vrednostjo pridelave in stroški kupljenega materiala in storitev iz elementarne kalkulacije. **Neto dodana vrednost** je bruto dodana vrednost, zmanjšana za stroške amortizacije iz elementarne kalkulacije. Kazalca bruto in neto dodana vrednost sta podobna, vendar metodološko ne povsem enaka bruto in neto dodani vrednosti, kot jih opredeljujejo 'Ekonomske računi za kmetijstvo' (SURSTAT). Razlika je v nekoliko drugačni obravnavi subvencij in plačanega dela.

Na naslednjih straneh so prikazane analitične kalkulacije, ki jih je izdelal Kmetijski inštitut Slovenije po zgoraj navedeni metodologiji za leto 2023.

16.2 Analitične kalkulacije za trajne nasade KIS 2023

ANALITIČNA KALKULACIJA stroškov pridelave

Jabolka

Neto pridelek	40.000	kg/ha dreves/h
Gostota sajenja	3.000	a
Napravni stroški	52474,1	EUR/ha
Amortizacijska doba	17,0	let
Velikost parcele	0,5	ha
Oddaljenost od parcele	1,0	km
Premijska stopnja	14,3	%

Vrsta stroška	Kg,l,ur/ ha	Cena EUR/ kg, l, uro	Vrednost EUR/ha	Strukt. %
KUPLJEN MATERIAL			4.334,0	
listno gnojilo Ca	25,0	1,030	25,8	0,1
mineralna gnojila	467,2	0,7	322,8	1,4
sredstva za varstvo rastlin			1.653,9	7,1
	52.474,			
invest.vzdrž.-sadovnjak	1	0,0	367,3	1,6
vezivo	10,0	3,7	37,3	0,2
gajbice	2.667	0,7	1.926,9	8,3
KUPLJENE STORITVE			4.709,6	
najeto delo	390,0	6,9	2.697,2	11,7
zavarovanje pridelka			1.995,2	8,6
zavarovanje zgradb			17,2	0,1
AMORTIZACIJA			3.808,3	
sadovnjak jablane	1,0		3.086,7	13,3
box paleta sadje	56,0		721,6	3,1
DOMAČE STORITVE			5.327,7	
domače strojne storitve	70,0	20,854	1.459,8	6,3
domače delo (neto)	465,7	8,305	3.867,9	16,7
OBVEZNOSTI IN POSREDNI STR.			4.969,0	
socialna varnost			1.704,6	7,4
nadomestila in regresi			1.607,2	6,9
posredni stroški			475,7	2,1
stroški kapitala			1.181,5	5,1
STROŠKI SKUPAJ			23.148,6	100,0
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA			23.148,6	
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA EUR/kg		0,579		
PRORAČUNSKI DODATKI			202,8	
osnovna dohodkovna podpora za trajnostnost	1,0	178,8	178,8	
dopolnilna prerazporeditvena osnovna dohodkovna				
podpora za trajnostnost	1,0	23,9	23,9	(1)
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCIJE			22.945,8	
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCIJE EUR/kg		0,574		

(1) neposredna plačila 2023 - 2027

16.3 SPLOŠNA METODOLOŠKA IZHODIŠČA IN POJASNILA K MODELNIM KALKULACIJAM KSS

Prav tako Kmetijska svetovalna služba pripravlja kalkulacije, ki so povzete po Katalogu kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, ki so ga izdelali kmetijski svetovalci specialisti za ekonomiko kmetijstva pri Kmetijsko gozdarski zbornici Slovenije. V tabelah so prikazane zbirne vrednosti kalkulacij (intenzivnost proizvodnje, različne vrednosti tržnih proizvodov, prihodek, spremenljivi stroški in pokritje).

V kalkulacijah niso zajeti vsi stroški, pač pa le tisti, ki nastanejo neposredno s pridelavo določenega pridelka. Kalkulacije so izdelane po metodi spremenljivih stroškov, kjer se upoštevajo stroški semen, sadik, gnojil, sredstev za varstvo rastlin, goriva, maziva, električne energije, zavarovanja in izgube pridelka, najete strojne in druge storitve ter stroške financiranja.

Ko od skupnega prihodka odštejemo spremenljive stroške dobimo pokritje s čimer krijemo ostale stalne stroške, ki pa ni so vključeni v kalkulacijo. Tako s pokritjem dobimo vrednost, koliko smo plačani za lastno delo, prav tako v stroške ni vključena amortizacija. Tako se v kalkulacija prikaže dohodek – pokritje, ki ga kmečka družina ustvari s svojim delom.

16.4 Kalkulacije za trajne nasade KSS**JABOLKA, 3.000 dreves/ha**

Strojna opremljenost: srednja

3.061 dreves/ha neto površine nasada, razdalje sajenja 3,3 m x 0,9 m - 1,1 m, življenjska doba nasada 18 let, doba rodnosti 17 let, obiranje v paletne zaboje, prodaja trgovcu na debelo, integrirana pridelava, nasad pod protitočno mrežo

Pridelek (kg/ha)	Koeficient	Cena	30.000	35.000	40.000	45.000	55.000
> Prodaja pridelka		0,43 €/kg	12.900	15.050	17.200	19.350	23.650
PRIHODEK PRI CENI			12.900	15.050	17.200	19.350	23.650
> Rastlinska hranila			497	521	535	552	582
> Sredstvo za varstvo rastlin			2.331	2.331	2.331	2.331	2.331
> Investicijsko vzdrževanje			245	245	245	245	245
> Drugi materialni stroški			430	434	436	438	442
> Najeto delo			2.400	2.800	3.200	3.600	4.400
> Zavarovanje in izgube			1.290	1.505	1.720	1.935	2.365
> Reklama			258	301	344	387	473
> Domače strojne storitve			1.034	1.052	1.069	1.078	1.113
> Stroški kapitala			49	49	50	50	50
SPREMENLJIVI STROŠKI			8.534	9.238	9.929	10.615	12.002
POKRITJE PRI CENI			4.366	5.812	7.271	8.735	11.648

16.5 Odločitev za uporabo izračuna dohodka v trajnih nasadih

Za uporabo izračuna dohodka in stroškov v trajnih nasadih se odločiim za kombinirano metodo in sicer tako, da za osnovo vzamem kalkulacijo Kmetijskega inštituta Slovenije za leto 2023 z upoštevanjem samo tistih stroškov, ki neposredno bremenijo pridelek, kot to upošteva kalkulacija po pokritju Kmetijsko svetovalne službe.

Kalkulacije so predstavljene v nadaljevanju.

Kalkulacije za trajne nasade uporabljena v izračunih**ANALITIČNA KALKULACIJA stroškov pridelave**

Jabolka

Neto pridelek	40.000 kg/ha
Gostota sajenja	3.000 dreves/ha
Velikost parcele	0,5 ha
Oddaljenost od parcele	1,0 km
Premijska stopnja	11,2 %

Vrsta stroška	Kg,l,ur/ ha	Cena EUR/ kg, l, uro	Vrednost EUR/ha	Strukt. %
KUPLJEN MATERIAL			4.334,0	
listno gnojilo Ca	25,0	1,030	25,8	0,1
mineralna gnojila	467,2	0,7	322,8	1,4
sredstva za varstvo rastlin			1.653,9	7,1
invest.vzdrž.-sadovnjak	52.474,1	0,0	367,3	1,6
vezivo	10,0	3,7	37,3	0,2
gajbice	2.667	0,7	1.926,9	8,3
KUPLJENE STORITVE			4.709,6	
najeto delo	390,0	6,9	2.697,2	11,7
zavarovanje pridelka			1.995,2	8,6
zavarovanje zgradb			17,2	0,1
AMORTIZACIJA				
sadovnjak jablane	1,0			13,3
box paleta sadje	56,0			3,1
DOMAČE STORITVE			5.327,7	
domače strojne storitve	70,0	20,854	1.459,8	6,3
domače delo (neto)	465,7	8,305	3.867,9	16,7
OBVEZNOSTI IN POSREDNI STR.				
socialna varnost				7,4
nadomestila in regresi				6,9
posredni stroški				2,1
stroški kapitala				5,1
STROŠKI SKUPAJ			14.371,3	100,0
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA			14.371,3	
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA EUR/kg		0,359		
PRORAČUNSKI DODATKI			202,8	
vračilo trošarine	1,0	178,8	178,8	
Dopolnilna prerazporeditev	1,0	23,9	23,9	(1)
zelena komponenta				
SKUPAJ			202,7	
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCIJE			14.168,6	
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCIJE EUR/kg		0,354		

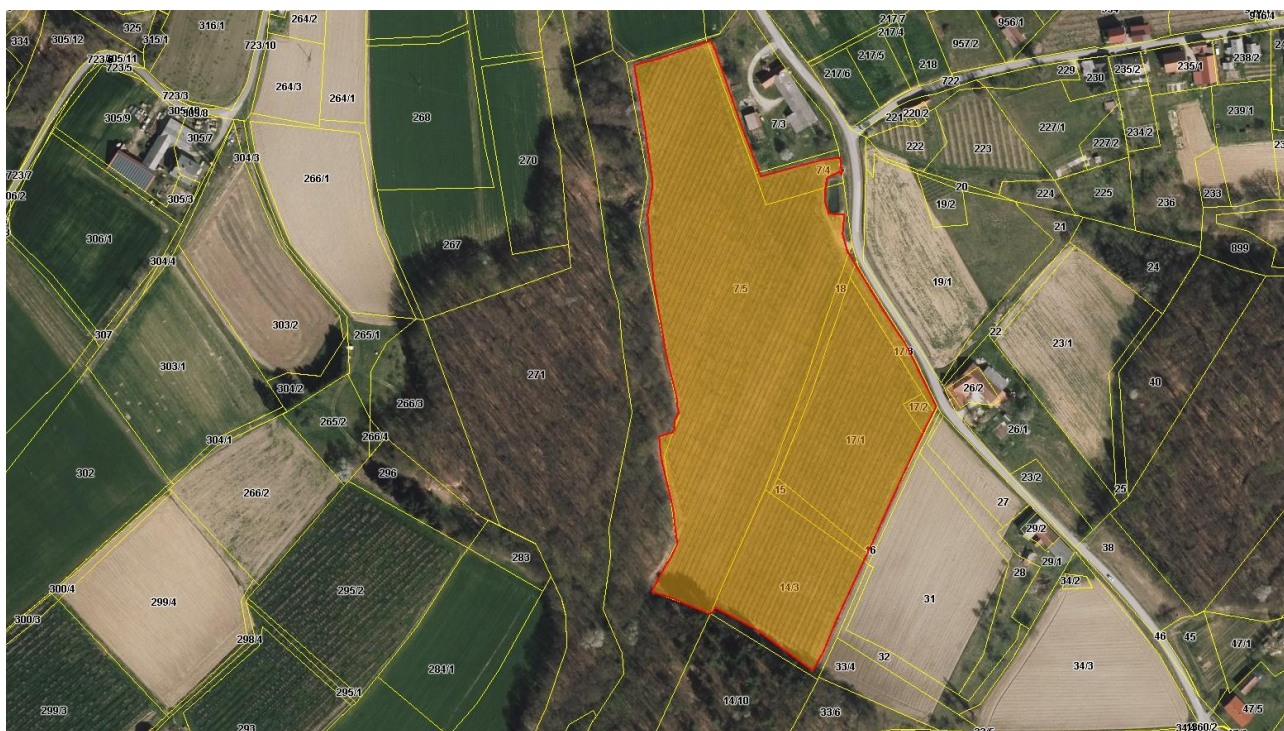
(1) neposredna plačila 2023 - 2027

16.6 OPIS TRAJNIH NASADOV

Sadovnjak

Sadna vrsta	Jablana
GERK-PID:	5753222
Površina:	4,01 ha
Parcelne številke:	7/4,7/5,14/3,15,16,17/1,17/2,17/3,18
Sorte:	Gala
Leto sajenja:	2016
Protitočna mreža:	DA – v celoti
Namakanje:	NE
Predviden pridelek:	45.000 kg/ha
Predvidena odkupna cena:	0,45 EUR/kg
Stroški pridelave:	14.168,60 EUR/ha

Slika 64: Orto foto posnetek – sadovnjak 7



16.7 IZRAČUN VREDNOSTI TRAJNIH NASADOV

Vrednost nasadov izračunam na osnovi razlike med prihodki in stroški, ki jih kapitaliziram za dobo, za katero menim, da bodo trajni nasadi dajali še enake pridelke.

Izračunana vrednost ne pomeni neamortizirane vrednosti nasada ampak bodoči dobiček ob predpostavki, da bodo nasadi obdelovani, in da bodo tudi rodili.

Stroški pridelav so ocenjeni na osnovi stroškov v letu 2023.

Pridelek v posameznem sadovnjaku je ocena in je ocenjena na osnovi izkušenj in pridelkov iz primerljivih nasadov. Pridelek v jablanovi nasadih je v praksi 40.000 pa tudi do 70.000 kg/ha. Sam se odločim za 45.000 kg/ha za sorto Gala.

Prav tako je cena pridelka določena za jabolko v box paleti na osnovi cen v letu 2023, kjer je sorta Gala dosegala ceno 0,45 EUR/kg. Cene prodanega sadja so lahko precej višje, odvisno od načina prodaje, kjer pa se lahko od obiranja do prodaje pojavijo dodatni stroški skladiščenja in priprave za trg ter tudi kala. Sam se odločim za prodajo v box paleti in na osnovi tega računam tudi prihodek.

Jablana

	Površina v ha	Stroški /leto	Prodajna cena/kg	Pridelek kg/ha	Prihodek /leto	Dohodek /leto
Sadovnjak	4,01	56.816,10 €	0,45 €	45000	81.202,50 €	24.386,40 €

16.8 IZRAČUN VREDNOSTI TRAJNIH NASADOV NA OSNOVI BODOČIH PRIHODKOV

V izračunu bodočih prihodkov upoštevam stopnjo donosnosti oz. kapitalizacijski faktor pri obrestni meri 3 % za bodoča leta obdelave. V tem številu niso upoštevana vsa leta do konca amortizacije ampak nekaj manj. Od 10 let sem upošteval 7 let, saj menim da v treh letih od 10 lahko pride do večjega izpada pridelka, zato ne upoštevam celotne dobe in podobno za 5 let upoštevam 3 leta.

Pri vinogradih upoštevam dobo 20 let, čeprav je rodna doba vinograda lahko tudi 30 let in več.

Leta 2023 je napravna vrednost nasada znašala od 50.000 – 60.000 EUR/ha za sadovnjak., odvisno od kompleksnosti priprave zemljišča in kakovosti sadik.

Prav tako naprava protitočne mreže za 1 ha sadovnjaka v letu 2023 stane od 20.000 – 30.000 EUR/ha, odvisno od oblike in višine stebrov. Tako napravna vrednost sadovnjaka s protitočno mrežo znaša med 70.000 in 90.000 EUR/ha.

Vrednost namakalnega sistema pa je zelo odvisna od vrednosti ureditve vodnega vira, črpališča, sama naprava kapljičnega sistema v sadovnjaku pa se giblje med 3.500 – 5.000 EUR/ha.

Zaradi visokih vlaganja v trajni nasad je zelo pomembno, da je sadovnjak obdelan tako, da je sposoben dajati visoke pridelke vsako leto vsaj 15 rodni let če ne več.

Pri določitvi tržne cene upoštevam tudi specifiko, ki jo zahteva obdelovanje trajnih nasadov, kjer so možna vedno presenečenja, zato menim, da je taka odločitev pravilna, saj ob tem morebitni kupec ne bi sprejel odločitve o nakupu, če bi moraj sprejeti vso tveganje.

Za sadovnjak se odločim, da bo proizvodno sposoben še najmanj 7 let, vendar pa računam 5 rodni let.

Jablana

	Površina v ha	Dohodek /leto	Obračunanih let	Kapitalizacijski faktor 3 %	Vrednost bodočih dohodkov
Sadovnjak	4,01	24.386,40 €	5	4,58	111.689,73 €

16.9 Razdelitev vrednosti po posameznih parcelah

Sadovnjak 7

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Delež	Vrednost na posamezno parcelo
6592894	7/4	253-Drakovci	0,0206	2.296,29 €
6592895	7/5	253-Drakovci	0,5945	66.402,80 €
3045218	14/3	253-Drakovci	0,1344	15.016,59 €
3780499	15	253-Drakovci	0,0131	1.467,62 €
757319	16	253-Drakovci	0,0060	672,43 €
86040	17/1	253-Drakovci	0,1909	21.322,33 €
1429160	17/2	253-Drakovci	0,0058	650,11 €
4117173	17/3	253-Drakovci	0,0158	1.766,17 €
1764361	18	253-Drakovci	0,0188	2.095,40 €
SKUPAJ			1,0	111.689,73 €

17 IZRAČUNANA VREDNOST ZEMLJIŠČA IN TRAJNEGA NASADA SKUPAJ

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrednost zemljišča	Vrednost trajnega nasada	SKUPAJ
6592894	7/4	253-Drakovci	2.977,81 €	5.274,10 €	5.274,10 €
6592895	7/5	253-Drakovci	71.773,34 €	138.176,14 €	138.176,14 €
3045218	14/3	253-Drakovci	18.088,78 €	33.105,37 €	33.105,37 €
3780499	15	253-Drakovci	1.595,37 €	3.062,99 €	3.062,99 €
757319	16	253-Drakovci	917,63	1.590,06 €	1.590,06 €
86040	17/1	253-Drakovci	23.504,61 €	44.826,94 €	44.826,94 €
1429160	17/2	253-Drakovci	779,69 €	1.429,80 €	1.429,80 €
4117173	17/3	253-Drakovci	2.399,04 €	4.165,21 €	4.165,21 €
1764361	18	253-Drakovci	2.243,11 €	4.338,51 €	4.338,51 €
SKUPAJ			124.279,38 €	111.689,73 €	235.969,11 €

18 KONČNA TRŽNA VREDNOST

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrednost zemljišča	Površina	Delež	Vrednost deleža
6592894	7/4	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	993 m ²	1/1	5.274,10 €
6592895	7/5	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	23934 m ²	1/1	138.176,14 €
3045218	14/3	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	6032 m ²	1/1	33.105,37 €
3780499	15	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	532 m ²	1/1	3.062,99 €
757319	16	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	306 m ²	1/1	1.590,06 €
86040	17/1	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	7838 m ²	1/1	44.826,94 €
1429160	17/2	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	260 m ²	1/1	1.429,80 €
4117173	17/3	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	800 m ²	1/1	4.165,21 €
1764361	18	253-Drakovci	Intenzivni sadovnjak	748 m ²	1/1	4.338,51 €
SKUPAJ						235.969,11 €

19 TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ SKUPAJ S TRAJNIM NASADOM ZNAŠA na dan 8.maj 2024

PV = 235.969,11 EUR

Sodni izvedenec in cenilec
Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.