

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

Številka: 15-C-2021

Cezanjevci, 18. 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 Gornji Radgoni, dne 18. marec 2024

Zadeva: I 97/2023

UPNIK:

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

DOLŽNIKI:

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

Valuta cenitve: 18. 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
5898201	390/4 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	21370 m ²	1/1	79.509,48 €
5898202	390/5	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	9 m ²	1/1	24,94 €
5898159	390/7 del.	227-Terbegovci	Travnik	398 m ²	1/1	955,49 €
6013922	390/9 del.	227-Terbegovci	V zaraščanju	939 m ²	1/1	1.925,58 €
2817391	392/3 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1463 m ²	1/1	4.420,86 €
5898203	392/4	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	29805 m ²	1/1	111.241,28 €
5898204	392/5	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	196 m ²	1/1	586,38 €
4335848	441/1	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	159 m ²	1/1	544,09 €
2488801	442	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	7708 m ²	1/1	25.983,50 €
305525	443	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	370 m ²	1/1	1.252,73 €
1145320	444	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	3712 m ²	1/1	12.567,91 €
3328019	445	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	241 m ²	1/1	815,97 €
		227-Terbegovci				0,00 €
2646430	500 del.	227-Terbegovci	Travnik	11384 m ²	1/1	30.436,08 €
4493133	501/2 del.	227-Terbegovci	Travnik	959 m ²	1/1	2.563,97 €
3285856	548/1	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	4136 m ²	1/1	17.498,29 €
935017	548/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	2237 m ²	1/1	11.376,69 €
4797403	549/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	500 m ²	1/1	2.531,62 €
3622472	549/3	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	7247 m ²	1/1	36.243,52 €
1941900	549/4	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	870 m²	1/1	4.323,82 €

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrednost zemljišča	Površina	Delež	Vrednost deleža
3118398	550	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	2568 m ²	1/1	12.826,60 €
431034	551	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1428 m ²	1/1	7.005,45 €
2204298	552	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	2690 m ²	1/1	12.183,04 €
2709361	553	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	6132 m ²	1/1	27.172,90 €
6965578	557/1	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	6251 m ²	1/1	27.777,26 €
6965579	557/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	50 m ²	1/1	145,38 €
4553477	567	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1690 m ²	1/1	8.484,73 €
2033721	568	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	6014 m ²	1/1	30.403,81 €
6327760	569/3 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak, vodno zajetje	4027 m ²	1/1	18.516,41 €
6327761	569/6	227-Terbegovci	Jarek	317 m ²	1/1	190,82 €
6327757	569/7	227-Terbegovci	Jarek	82 m ²	1/1	49,36 €
6327758	569/8	227-Terbegovci	Degradirano zemljišče	397 m ²	1/1	792,91 €
2706919	570/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1345 m ²	1/1	6.977,07 €
355198	570/3	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	3790 m ²	1/1	21.495,64 €
6327766	570/5	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	14906 m ²	1/1	98.510,97 €
6327765	570/6 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	26 m ²	1/1	117,58 €
6327764	571/3	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	216 m ²	1/1	1.038,29 €
6327763	571/4	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	85 m ²	1/1	243,26 €
6817601	626/1 del.	227-Terbegovci	Njiva, Travnik	6648 m ²	1/1	14.493,96 €
4797393	627/1 del.	227-Terbegovci	Travnik	909 m ²	1/1	1.714,82 €
2950266	628/1	227-Terbegovci	Travnik	2554 m ²	1/1	3.615,55 €
3726928	950/2 del.	221-Slaptinci	Vinograd	1359 m ²	1/1	14.259,15 €
209800	954 del.	221-Slaptinci	Vinograd	2886 m ²	1/1	21.093,66 €

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrednost zemljišča	Površina	Delež	Vrednost deleža
3396309	1149	226-Sovjak	Intenzivni sadovnjak	1259 m ²	1/1	4.345,12 €
540496	1150	226-Sovjak	Intenzivni sadovnjak	417 m ²	1/1	1.439,17 €
709046	1151/1	226-Sovjak	Intenzivni sadovnjak	838 m ²	1/1	2.892,14 €
SKUPAJ						628.587,27 €

4 TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ SKUPAJ S TRAJNIMI NASADI ZNAŠA na dan 18.maj 2024

PV = 628.587,27 EUR



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

5 PODATKI O ZEMLJIŠČIH, NAVEDENIH V SKLEPU

V sklepu je odrejena cenitev nepremičnin, katere smo si s cenilcema gradbene stroke Janezom BRUNČIČEM in cenilcem gozdarske stroke Zdenkom BRUNCEM razdelila glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občine Sveti Jurij ob Ščavnici in občine Ljutomer ter na terenskem ogledu zemljišč po naslednjem ključu.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Cenilec
800478	390/3	227-Terbegovci	Janez BRUNČIČ
5898201	390/4	227-Terbegovci	Miran TORIČ, Janez BRUNČIČ
5898202	390/5	227-Terbegovci	Miran TORIČ
5898159	390/7	227-Terbegovci	Miran TORIČ, Janez BRUNČIČ
6013921	390/8	227-Terbegovci	Janez BRUNČIČ
6013922	390/9	227-Terbegovci	Miran TORIČ, Janez BRUNČIČ
2817391	392/3	227-Terbegovci	Miran TORIČ, Zdenko BRUNEC
5898203	392/4	227-Terbegovci	Miran TORIČ
5898204	392/5	227-Terbegovci	Miran TORIČ
4335848	441/1	227-Terbegovci	Miran TORIČ
2488801	442	227-Terbegovci	Miran TORIČ
305525	443	227-Terbegovci	Miran TORIČ
1145320	444	227-Terbegovci	Miran TORIČ
3328019	445	227-Terbegovci	Miran TORIČ
1973315	484/9	227-Terbegovci	Zdenko BRUNEC
127379	484/10	227-Terbegovci	Zdenko BRUNEC
2478224	484/11	227-Terbegovci	Zdenko BRUNEC
2646430	500	227-Terbegovci	Miran TORIČ, Janez BRUNČIČ
4493133	501/2	227-Terbegovci	Miran TORIČ, Janez BRUNČIČ
3285856	548/1	227-Terbegovci	Miran TORIČ
935017	548/2	227-Terbegovci	Miran TORIČ
4797403	549/2	227-Terbegovci	Miran TORIČ
3622472	549/3	227-Terbegovci	Miran TORIČ
1941900	549/4	227-Terbegovci	Miran TORIČ
3118398	550	227-Terbegovci	Miran TORIČ
431034	551	227-Terbegovci	Miran TORIČ
2204298	552	227-Terbegovci	Miran TORIČ
2709361	553	227-Terbegovci	Miran TORIČ
6965578	557/1	227-Terbegovci	Miran TORIČ
6965579	557/2	227-Terbegovci	Miran TORIČ
4553477	567	227-Terbegovci	Miran TORIČ
2033721	568	227-Terbegovci	Miran TORIČ
6327760	569/3	227-Terbegovci	Miran TORIČ, Janez BRUNČIČ
6327759	569/4	227-Terbegovci	Janez BRUNČIČ

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Cenilec
6327762	569/5	227-Terbegovci	Janez BRUNČIČ
6327761	569/6	227-Terbegovci	Miran TORIČ
6327757	569/7	227-Terbegovci	Miran TORIČ
6327758	569/8	227-Terbegovci	Miran TORIČ
6327756	569/9	227-Terbegovci	Janez BRUNČIČ
2706919	570/2	227-Terbegovci	Miran TORIČ
355198	570/3	227-Terbegovci	Miran TORIČ
6327766	570/5	227-Terbegovci	Miran TORIČ
6327765	570/6	227-Terbegovci	Miran TORIČ, Janez BRUNČIČ
6327767	570/7	227-Terbegovci	Janez BRUNČIČ
6327764	571/3	227-Terbegovci	Miran TORIČ
6327763	571/4	227-Terbegovci	Janez BRUNČIČ
4965377	620	227-Terbegovci	Janez BRUNČIČ
3790119	625	227-Terbegovci	Zdenko BRUNEC
6817601	626/1	227-Terbegovci	Miran TORIČ, janez BRUNČIČ
4797393	627/1	227-Terbegovci	Miran TORIČ, Zdenko BRUNEC, Janez BRUNČIČ
1438796	627/2	227-Terbegovci	Zdenko BRUNEC
2950266	628/1	227-Terbegovci	Miran TORIČ
3958785	628/2	227-Terbegovci	Zdenko BRUNEC
3726928	950/2	221-Slaptinci	Miran TORIČ, Janez BRUNČIČ
209800	954	221-Slaptinci	Miran TORIČ, Janez BRUNČIČ
3396309	1149	226-Sovjak	Miran TORIČ
540496	1150	226-Sovjak	Miran TORIČ
709046	1151/1	226-Sovjak	Miran TORIČ

Naslednje parcele smo si s cenilcema gradbene stroke Janezom BRUNČIČEM in cenilcem gozdarske stroke Zdenkom BRUNECM razdelili v skladu s prostorskih planom občine Sveti Jurij ob Ščavnici in občine Ljutomer ter stanjem v naravi, kot je to prikazano v spodnji tabeli, kjer vsak cenilec ceni del parcele glede na razdelitev.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Površina
5898201	390/4	227-Terbegovci	21586 m ²

Vrsta rabe	Površina	Gradbeni del	Kmetijski del
Intenzivni sadovnjak, Stavbno zemljišče	21586 m ²	216 m ²	21370 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcle</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
5898159	390/7 del.	227-Terbegovci	4970 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gradbeni del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Travnik, Stavbno zemljišče	4970 m ²	4572 m ²	398 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcle</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
6013922	390/9	227-Terbegovci	1055 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gradbeni del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Intenzivni sadovnjak, Stavbno zemljišče	1055 m ²	116 m ²	939 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcle</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
2817391	392/3 del.	227-Terbegovci	3181 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gozdarski del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Intenzivni sadovnjak, gozd	3181 m ²	1718 m ²	1463 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcle</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
2646430	500 del.	227-Terbegovci	13070 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gradbeni del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Travnik, Stavba	13070 m ²	1686 m ²	11384 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcle</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
4493133	501/2 del.	227-Terbegovci	1568 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gradbeni del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Travnik, Stavba	1568 m ²	609 m ²	959 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcle</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
6327760	569/3 del.	227-Terbegovci	9174 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gradbeni del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Intenzivni sadovnjak, Stavbno zemljišče	9174 m ²	5147 m ²	4027 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
6327765	570/6	227-Terbegovci	35 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gradbeni del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Intenzivni sadovnjak, Cesta	35 m ²	9 m ²	26 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
6817601	626/1	227-Terbegovci	6715 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gradbeni del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Njiva, Travnik, Stavbno zemljišče	6715 m ²	67 m ²	6648 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
4797393	627/1 del.	227-Terbegovci	3368 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gradbeni del</i>	<i>Gozdarski del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Travnik, Gozd, stavno zemljišče	3368 m ²	202 m ²	2257 m ²	909 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
3726928	950/2 del.	221-Slaptinci	2891 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gradbeni del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Vinograd, Stavbno zemljišče	2891 m ²	1532 m ²	1359 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
209800	954 del.	221-Slaptinci	3395 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gradbeni del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Vinograd, Stavbno zemljišče	3395 m ²	509 m ²	2886 m ²

Podatki o zemljiščih, ki so predmet cenitve

Zap. št.	ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
1	5898201	390/4 del.	227-Terbegovci	21370 m ²	53	Intenzivni sadovnjak
2	5898202	390/5	227-Terbegovci	9 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
3	5898159	390/7 del.	227-Terbegovci	398 m ²	53	Travnik
4	6013922	390/9 del.	227-Terbegovci	939 m ²	53	V zaraščanju
5	2817391	392/3 del.	227-Terbegovci	1463 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
6	5898203	392/4	227-Terbegovci	29805 m ²	51	Intenzivni sadovnjak
7	5898204	392/5	227-Terbegovci	196 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
8	4335848	441/1	227-Terbegovci	159 m ²	51	Intenzivni sadovnjak
9	2488801	442	227-Terbegovci	7708 m ²	49	Intenzivni sadovnjak
10	305525	443	227-Terbegovci	370 m ²	47	Intenzivni sadovnjak
11	1145320	444	227-Terbegovci	3712 m ²	47	Intenzivni sadovnjak
12	3328019	445	227-Terbegovci	241 m ²	47	Intenzivni sadovnjak
13	2646430	500 del.	227-Terbegovci	11384 m ²	56	Travnik
14	4493133	501/2 del.	227-Terbegovci	959 m ²	56	Travnik
15	3285856	548/1	227-Terbegovci	4136 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
16	935017	548/2	227-Terbegovci	2237 m ²	53	Intenzivni sadovnjak
17	4797403	549/2	227-Terbegovci	500 m ²	53	Intenzivni sadovnjak
18	3622472	549/3	227-Terbegovci	7247 m ²	52	Intenzivni sadovnjak
19	1941900	549/4	227-Terbegovci	870 m ²	52	Intenzivni sadovnjak
20	3118398	550	227-Terbegovci	2568 m ²	54	Intenzivni sadovnjak
21	431034	551	227-Terbegovci	1428 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
22	2204298	552	227-Terbegovci	2690 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
23	2709361	553	227-Terbegovci	6132 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
24	6965578	557/1	227-Terbegovci	6251 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
25	6965579	557/2	227-Terbegovci	50 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
26	4553477	567	227-Terbegovci	1690 m ²	53	Intenzivni sadovnjak
27	2033721	568	227-Terbegovci	6014 m ²	51	Intenzivni sadovnjak
28	6327760	569/3 del.	227-Terbegovci	4027 m ²	55	Intenzivni sadovnjak, vodno zajetje
29	6327761	569/6	227-Terbegovci	317 m ²	56	Jarek
30	6327757	569/7	227-Terbegovci	82 m ²	56	Jarek
31	6327758	569/8	227-Terbegovci	397 m ²	56	Degradirano zemljišče
32	2706919	570/2	227-Terbegovci	1345 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
33	355198	570/3	227-Terbegovci	3790 m ²	52	Intenzivni sadovnjak
34	6327766	570/5	227-Terbegovci	14906 m ²	52	Intenzivni sadovnjak
35	6327765	570/6 del.	227-Terbegovci	26 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
36	6327764	571/3	227-Terbegovci	216 m ²	53	Intenzivni sadovnjak
37	6327763	571/4	227-Terbegovci	85 m ²	54	Intenzivni sadovnjak
38	6817601	626/1 del.	227-Terbegovci	6648 m ²	50	Njiva, Travnik
39	4797393	627/1 del.	227-Terbegovci	909 m ²	44	Travnik
40	2950266	628/1	227-Terbegovci	2554 m ²	42	Travnik
41	3726928	950/2 del.	221-Slaptinci	1359 m ²	45	Vinograd
42	209800	954 del.	221-Slaptinci	2886 m ²	47	Vinograd
43	3396309	1149	226-Sovjak	1259 m ²	50	Intenzivni sadovnjak

Zap. št.	ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
44	540496	1150	226-Sovjak	417 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
45	709046	1151/1	226-Sovjak	838 m ²	50	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 poštenih 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 7

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
5898201	390/4 del.	227-Terbegovci	21370 m ²	53	Intenzivni sadovnjak
5898202	390/5	227-Terbegovci	9 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
5898159	390/7 del.	227-Terbegovci	398 m ²	53	Travnik
6013922	390/9 del.	227-Terbegovci	939 m ²	53	V zaraščanju
2817391	392/3 del.	227-Terbegovci	1463 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
5898203	392/4	227-Terbegovci	29805 m ²	51	Intenzivni sadovnjak
5898204	392/5	227-Terbegovci	196 m ²	50	Intenzivni sadovnjak

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
5898201	390/4 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče (99 %) Stavbno zemljišče (1 %)
5898202	390/5	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
5898159	390/7 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče (8 %) Stavbno zemljišče (92 %)
6013922	390/9 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče (89 %) Stavbno zemljišče (11 %)
2817391	392/3 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče (46 %) Gozdno zemljišča (54 %)
5898203	392/4	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
5898204	392/5	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 Terbegovci. V naravi je večji del površine intenzivni sadovnjak jabolane. Celotna površina ima južno ekspozicijo z blagim nagibom. Vrste v sadovnjaku so urejene v smeri nagiba.

Dostop do parcel kot celote je možen neposredno iz asfaltne ceste, ki pelje mimo celote, prav tako je do parcel možno dostopati iz južne strani po makadamski cesti. Na parceli je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije, ki je primerna za obdelavo sadovnjaka.

Pod nasadom sta dve parceli in sicer št: 390/7 in 390/9 ki sta v naravi travnik, oziroma travnik v zaraščanju. Na tem delu je površina ravna in brez nagiba.

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: Parcele, ki so v naravi intenzivni sadovnjak



Slika 2: Parceli, št: 390/7 in 390/9



Slika 3: Fotografija intenzivnega sadovnjaka- južna stran, posneta ob ogledu



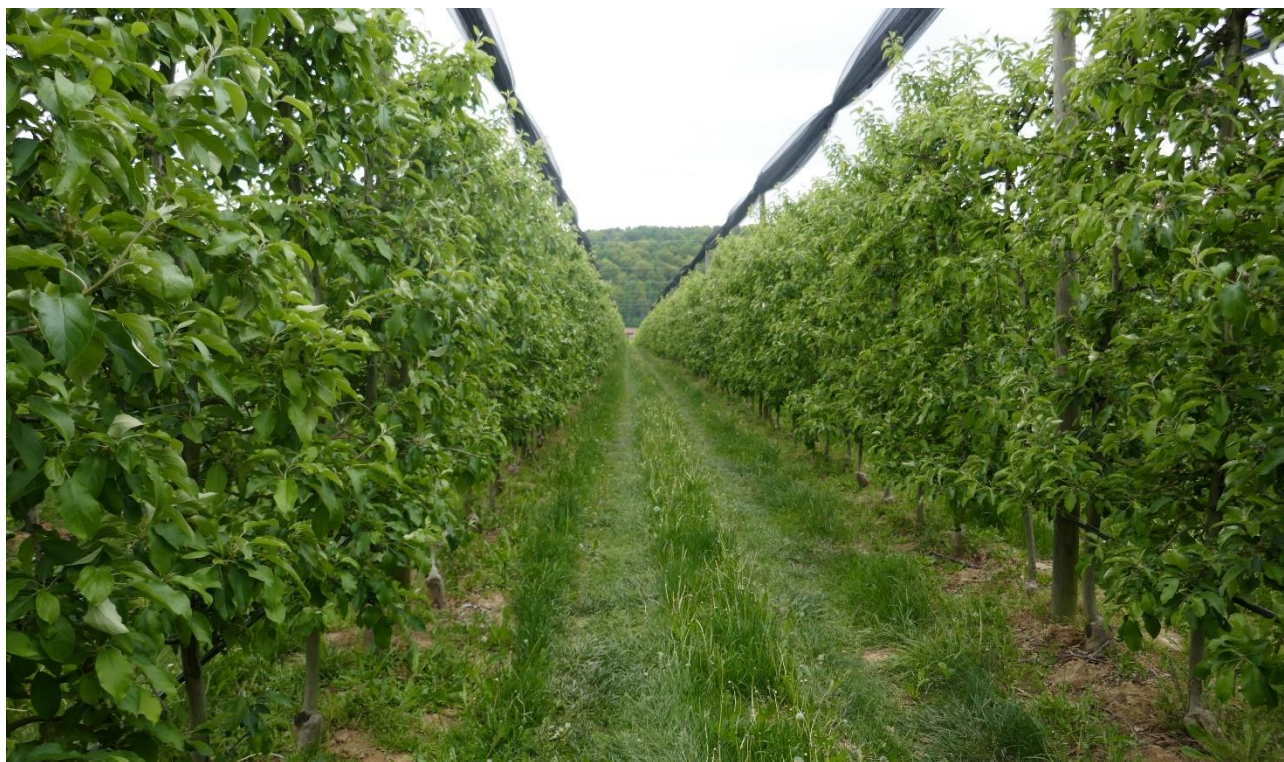
Slika 4: Fotografija intenzivnega sadovnjaka posneta ob ogledu



Slika 5: Fotografija intenzivnega sadovnjaka – severna stran, posneta ob ogledu



Slika 6: Fotografija intenzivnega sadovnjaka posneta ob ogledu



Slika 7: Fotografija parcele 392/3, posneta ob ogledu



Slika 8: Fotografija parcele 380/7, posneta ob ogledu



Slika 9: Fotografija parcele 390/9, posneta ob ogledu

Parcele pod zap. št. 8 do 12 in 43 do 45

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
4335848	441/1	227-Terbegovci	159 m ²	51	Intenzivni sadovnjak
2488801	442	227-Terbegovci	7708 m ²	49	Intenzivni sadovnjak
305525	443	227-Terbegovci	370 m ²	47	Intenzivni sadovnjak
1145320	444	227-Terbegovci	3712 m ²	47	Intenzivni sadovnjak
3328019	445	227-Terbegovci	241 m ²	47	Intenzivni sadovnjak
3396309	1149	226-Sovjak	1259 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
540496	1150	226-Sovjak	417 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
709046	1151/1	226-Sovjak	838 m ²	50	Intenzivni sadovnjak

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
4335848	441/1	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
2488801	442	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
305525	443	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
1145320	444	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
3328019	445	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
3396309	1149	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
540496	1150	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
709046	1151/1	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 Terbegovci. V naravi so parcele intenzivni sadovnjak jablane. Celotna površina ima zahodno ekspozicijo. Vrste v sadovnjaku so urejene v smeri nagiba. Dostop do parcel kot celote je možen po poti na zahodni strani kompleksa. 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 10: Parcele pod zap.št. 8 do 12 in 43 do 45



Slika 11: Fotografija intenzivnega sadovnjaka - zahodna stran posneta ob ogledu



Slika 12: Fotografija intenzivnega posneta ob ogledu



Slika 13: Fotografija intenzivnega posneta ob ogledu

Parcele pod zap. št. 13 in 14

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
2646430	500 del.	227-Terbegovci	11384 m ²	56	Travnik
4493133	501/2 del.	227-Terbegovci	959 m ²	56	Travnik

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
2646430	500 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
4493133	501/2 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče (99 %) Stavbno zemljišče (1 %)

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

Obe parceli se nahajati v naselju Terbegovci. Na obeh parcelah so postavljeni objekti, ki jih ceni cenilec gradbene stroke, del površine za objekti pa je v naravi travnik. Celotna površina je ravna, brez večjih depresij.

Dostop do parcel kot celote je možen neposredno iz asfaltne ceste, ki pelje mimo celote. Na parceli je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na tem območju se pojavlja srednje močan evtričen hipoglej. Matična osnova so prodi in peski. Gre za srednje težka, globoka tla, kjer prevladuje ilovica. Hipoglejna tla nastanejo zaradi visoke podtalnice. Zaradi tega so na takih tleh večinoma urejeni travniki, v primeru izsuševanja zemljišča pa se sčasoma lahko uredijo tudi njive.

Slika 14: Parcele pod zap.št. 13 in 14



Slika 15: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



Slika 16: Fotografija objekta na parceli št: 500, posneta ob ogledu



Slika 17: Fotografija objekta na parceli št: 501/2, posneta ob ogledu



Parcele pod zap. št. 15 do 37

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
3285856	548/1	227-Terbegovci	4136 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
935017	548/2	227-Terbegovci	2237 m ²	53	Intenzivni sadovnjak
4797403	549/2	227-Terbegovci	500 m ²	53	Intenzivni sadovnjak
3622472	549/3	227-Terbegovci	7247 m ²	52	Intenzivni sadovnjak
1941900	549/4	227-Terbegovci	870 m ²	52	Intenzivni sadovnjak
3118398	550	227-Terbegovci	2568 m ²	54	Intenzivni sadovnjak
431034	551	227-Terbegovci	1428 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
2204298	552	227-Terbegovci	2690 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
2709361	553	227-Terbegovci	6132 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
6965578	557/1	227-Terbegovci	6251 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
6965579	557/2	227-Terbegovci	50 m ²	56	Intenzivni sadovnjak
4553477	567	227-Terbegovci	1690 m ²	53	Intenzivni sadovnjak
2033721	568	227-Terbegovci	6014 m ²	51	Intenzivni sadovnjak
6327760	569/3 del.	227-Terbegovci	4027 m ²	55	Intenzivni sadovnjak, vodno zajetje
6327761	569/6	227-Terbegovci	317 m ²	56	Jarek
6327757	569/7	227-Terbegovci	82 m ²	56	Jarek
6327758	569/8	227-Terbegovci	397 m ²	56	Degradirano zemljišče
2706919	570/2	227-Terbegovci	1345 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
355198	570/3	227-Terbegovci	3790 m ²	52	Intenzivni sadovnjak
6327766	570/5	227-Terbegovci	14906 m ²	52	Intenzivni sadovnjak
6327765	570/6 del.	227-Terbegovci	26 m ²	50	Intenzivni sadovnjak
6327764	571/3	227-Terbegovci	216 m ²	53	Intenzivni sadovnjak
6327763	571/4	227-Terbegovci	85 m ²	54	Intenzivni sadovnjak

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
3285856	548/1	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
935017	548/2	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
4797403	549/2	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
3622472	549/3	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
1941900	549/4	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
3118398	550	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
431034	551	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
2204298	552	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
2709361	553	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
6965578	557/1	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
6965579	557/2	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
4553477	567	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
2033721	568	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
6327760	569/3 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče (93 %) Stavbno zemljišče (7 %)
6327761	569/6	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
6327757	569/7	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
6327758	569/8	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
2706919	570/2	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
355198	570/3	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
6327766	570/5	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
6327765	570/6 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
6327764	571/3	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
6327763	571/4	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 Terbegovci. V naravi so parcele intenzivni sadovnjak jablane in hruške. Celotna površina ima vzhodno in severno ekspozicijo z srednje močnim nagibom. Vrste v sadovnjaku so urejene v smeri nagiba.

Na celotni površini so urejeni trije sadovnjaki, ki so vpisani pod naslednje številke

Grafične rabe (GERK -PID):

5815136 – Jablana

5881975 – Hruška

3445487 – Hruška

Dostop do parcel kot celote je možen neposredno iz asfaltne ceste, ki pelje mimo celote, prav tako je do parcel možno dostopati iz južne strani po makadamski cesti. Na parceli je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije, ki je primerna za obdelavo sadovnjaka.

Parcele št: 569/6, 569/7 in 569/8 se nahajata izven kompleksa sadovnjaka. Parceli so v naravi travnik oz. potok.

Na tem območju prevladujejo distrična rjava na mešanih karbonatnih in nekarbonatnih kamninah, ki se pojavljajo v višjih delih sadovnjaka. 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.

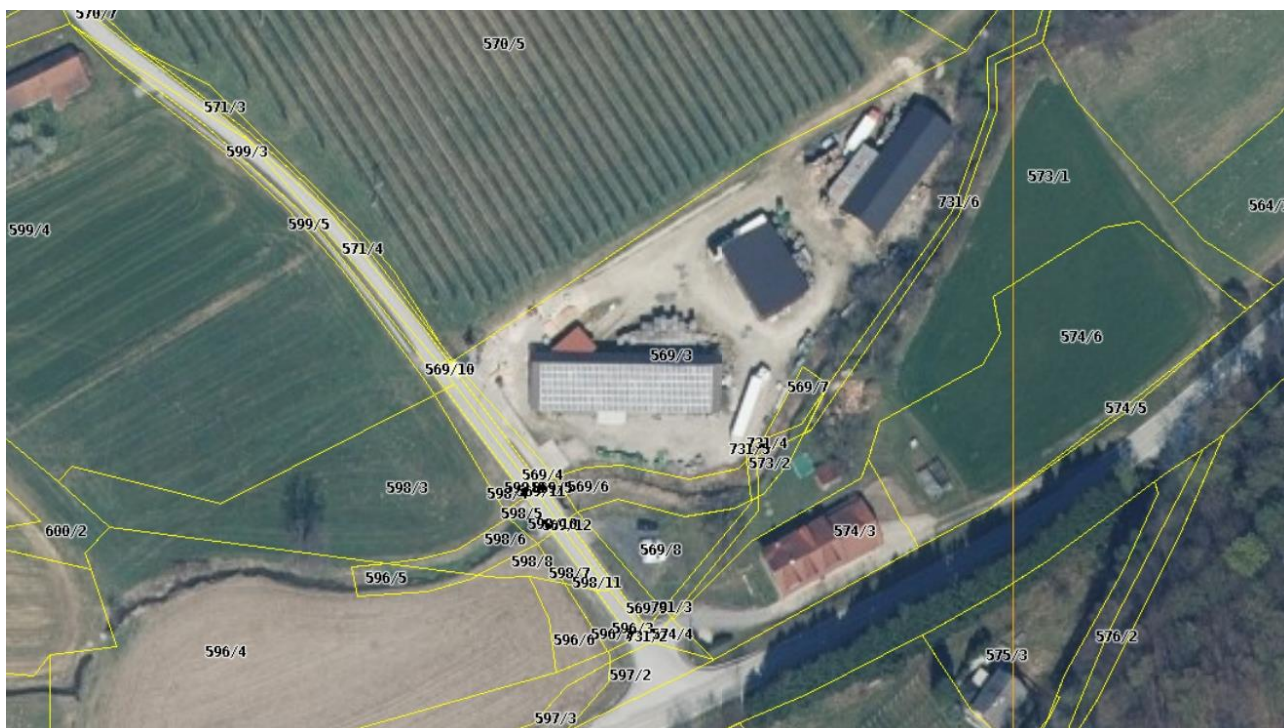
Delno se lahko na pobočjih pojavlja pobočni psevdoglej, nastane zaradi spiranja delcev v globino, kjer tvori neprepustni sloj za vodo. Taka tla so močno nagnjena k plazenju, vendar tega na tem območju nisem opazil.

Na področju, kjer je v nižini sadovnjak na Gerk-PID 3445487 - hruška se pojavlja srednje močan evtričen hipoglej. Matična osnova so prodi in peski. Gre za srednje težka, globoka tla, kjer prevladuje ilovica. Hipoglejna tla nastanejo zaradi visoke podtalnice. Zaradi tega so na takih tleh večinoma urejeni travniki, v primeru izsuševanja zemljišča pa se sčasoma lahko uredijo tudi njive.

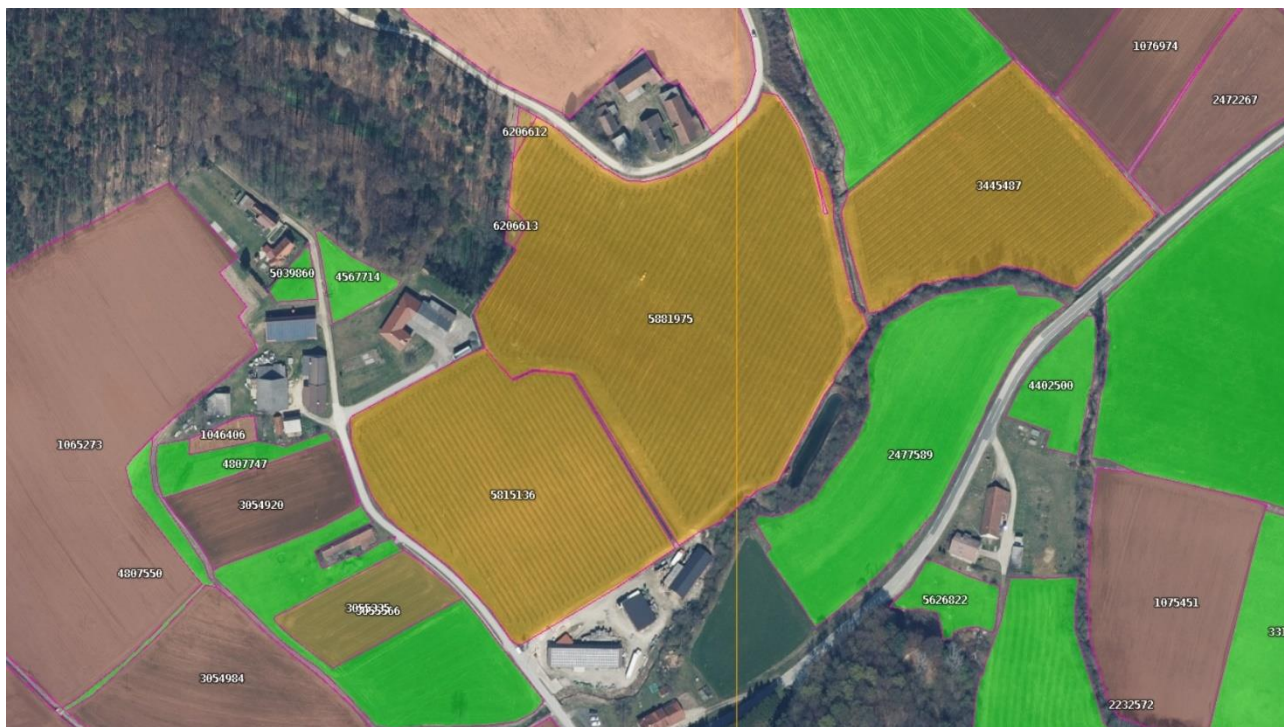
Slika 18: Parcele pod zap.št. 15 do 37



Slika 19: Parcele pod zap.št. 29 do 31, bližji pogled



Slika 20: Skica sadovnjakov jablane hruške z vpisanimi GERK-PID številkami



Slika 21: Fotografija parcel 569/6 in 569/7, posneta ob ogledu



Slika 22: Fotografija parcel 569/8, posneta ob ogledu



Slika 23: Fotografija objektov na parceli št: 569/3, posneta ob ogledu



Slika 24: Fotografija objektov na parceli št: 569/3, posneta ob ogledu



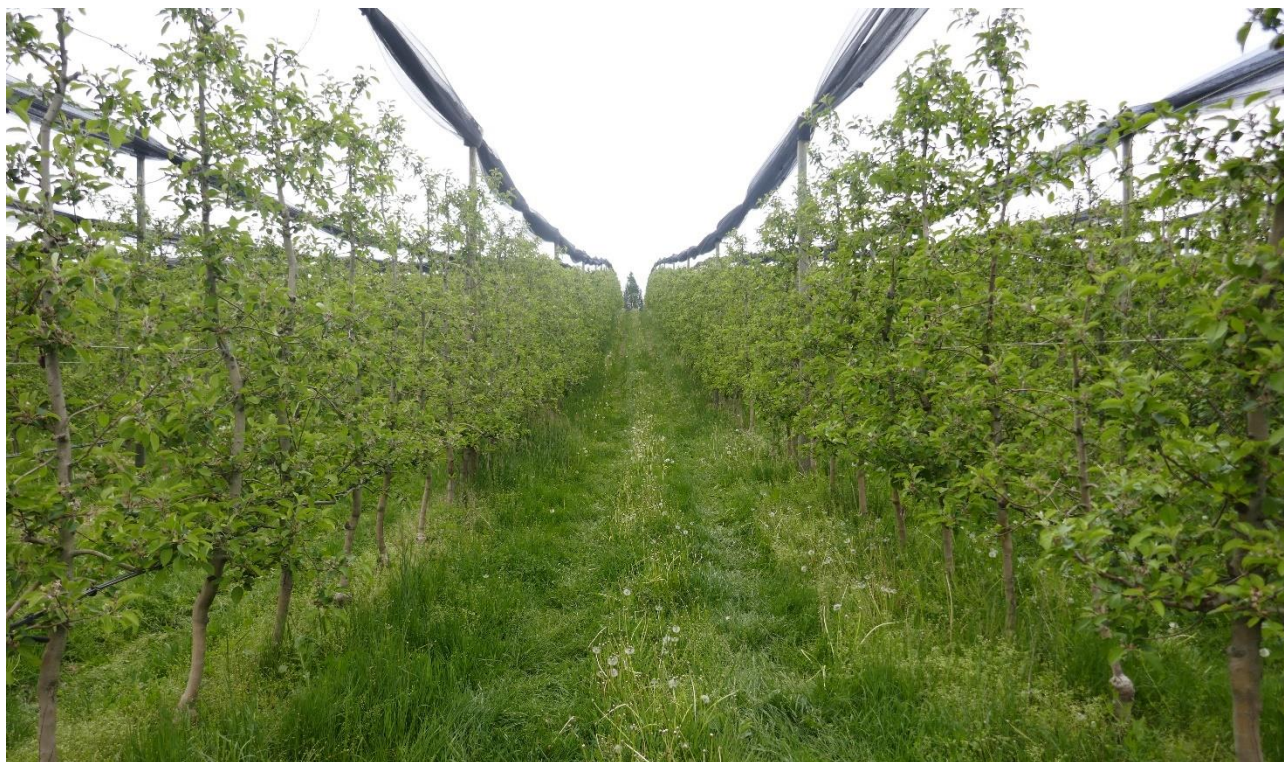
Slika 25: Fotografija objektov na parceli št: 569/3, posneta ob ogledu



Slika 26: Fotografija intenzivnega sadovnjaka 5815136 posneta ob ogledu



Slika 27: Fotografija intenzivnega sadovnjaka 5815136 posneta ob ogledu



Slika 26: Fotografija obračališč med sadovnjakoma 5815136 in 5881975, posneta med ogledom



Slika 27: Fotografija vodnega zajetja na parceli št: 569/6, posneta ob ogledu



Slika 28: Fotografija kompleksa, - južni del, posneta ob ogledu



Slika 29: Fotografija obračališč med sadovnjakoma 5881975 in 3445487, posneta med ogledom



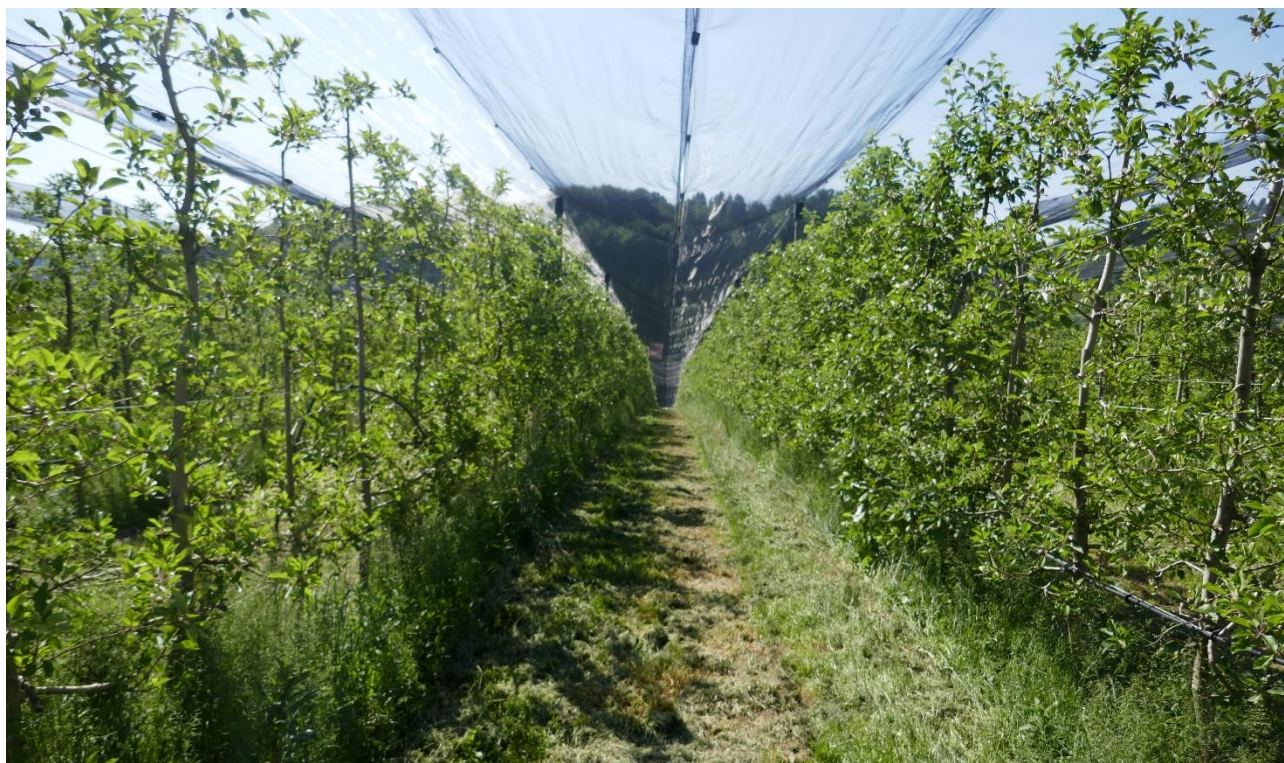
Slika 30: Fotografija intenzivnega sadovnjaka 5815136 – zahodni del, posneta ob ogledu



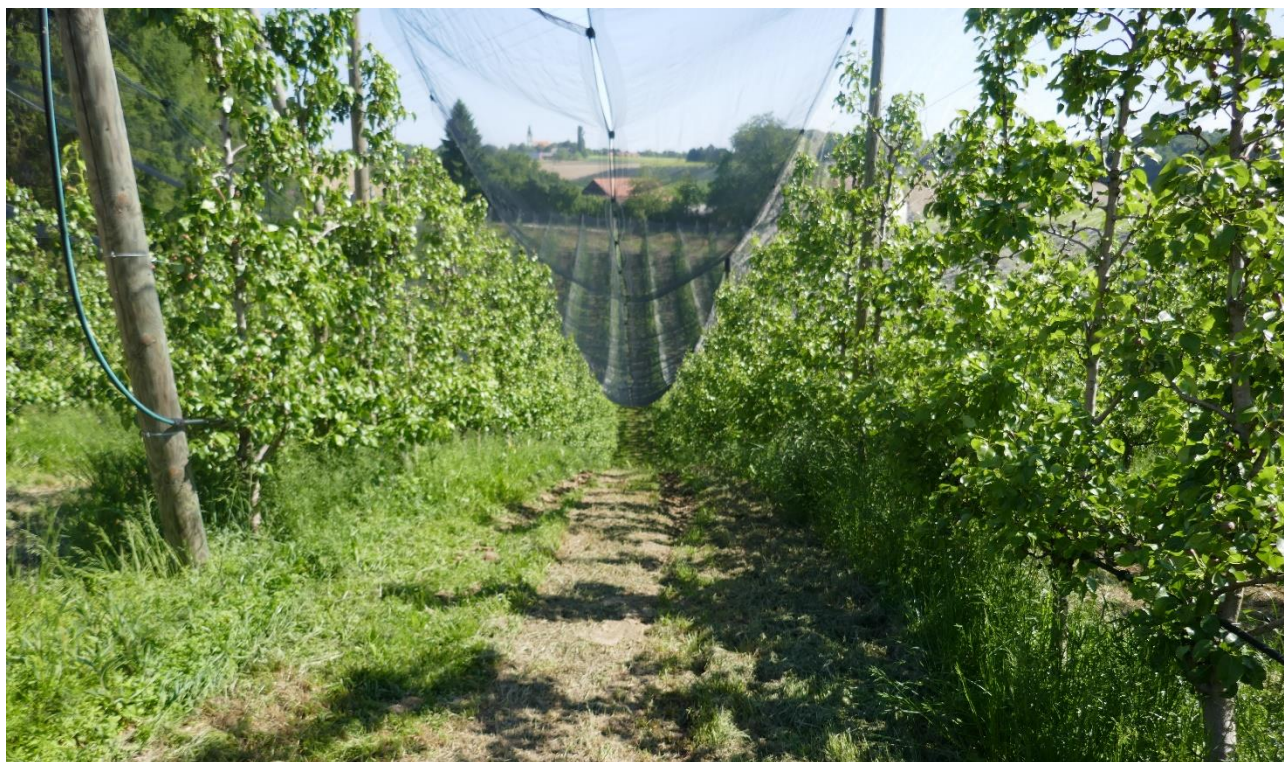
Slika 31: Fotografija intenzivnega sadovnjaka 5815136 – severni del, posneta ob ogledu



Slika 32: Fotografija intenzivnega sadovnjaka 5815136, posneta ob ogledu



Slika 32: Fotografija intenzivnega sadovnjaka 5881975, posneta ob ogledu



Slika 33: Fotografija intenzivnega sadovnjaka 5881975, posneta ob ogledu



Slika 34: Fotografija intenzivnega sadovnjaka 5881975, posneta ob ogledu



Slika 35: Fotografija intenzivnega sadovnjaka 3445487, posneta ob ogledu



Slika 36: Fotografija intenzivnega sadovnjaka 3445487, posneta ob ogledu



Parcele pod zap. št. 38 do 40

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
6817601	626/1 del.	227-Terbegovci	6648 m ²	50	Njiva, Travnik
4797393	627/1 del.	227-Terbegovci	909 m ²	44	Travnik
2950266	628/1	227-Terbegovci	2554 m ²	42	Travnik

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
6817601	626/1 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/2	Kmetijsko zemljišče (99 %)
		Nina HANŽEL	1/2	Stavbno zemljišče (1 %)
4797393	627/1 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/2	Kmetijsko zemljišče (27 %)
		Nina HANŽEL	1/2	Stavbno zemljišče (6 %)
				Gozdno zemljišče (67 %)
2950266	628/1	Ivan SENEKOVIČ	1/2	Kmetijsko zemljišče
		Nina HANŽEL	1/2	

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

Vse parcele tvorijo celoto, ki se nahaja v naselju Terbegovci ob cesti v smeri naselja Gabrc.

Parcela št. 626/1 je v naravi delno travnik delno njiva, ki je bila v času ogleda obdelana. Parcela je pravilne oblike, z rahlim nagibom, ravna in brez večjih depresij.

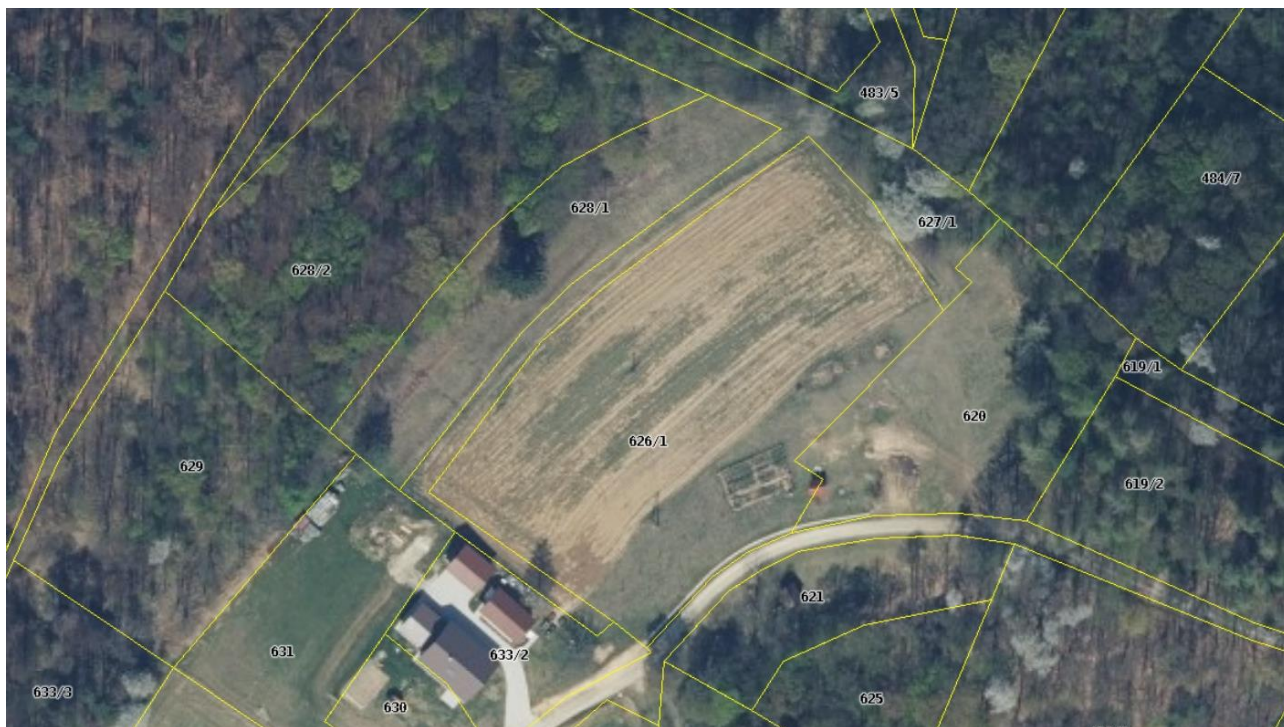
Parceli 627/1 in 628/1 sta v naravi travnika oz. delno v zaraščanju saj prehajata v gozd.

Dostop do parcel kot celote je možen neposredno iz makadamske ceste oz. Preko sosednjih parcel.

Na parcelah je možna uporaba skoraj vse kmetijske mehanizacije.

Na tem območju prevladujejo distrična rjava na mešanih karbonatnih in nekarbonatnih kamninah, ki se pojavljajo v višjih delih sadovnjaka. 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.

Slika 37 Parcele pod zap.št. 38 do 40



Slika 38: Fotografija parcele 626/1 - travnik, posneta ob ogledu,



Slika 39: Fotografija parcele 626/1 - njiva, posneta ob ogledu,



Slika 40: Fotografija parcel 627/1 in 628/1, posneta ob ogledu,



Parcele pod zap. št. 50 in 51

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
3726928	950/2 del.	221-Slaptinci	1359 m ²	45	Vinograd
209800	954 del.	221-Slaptinci	2886 m ²	47	Vinograd

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
3726928	950/2 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče (47 %) Stavbno zemljišče (53 %)
209800	954 del.	Ivan SENEKOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče (85 %) Stavbno zemljišče (15 %)

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

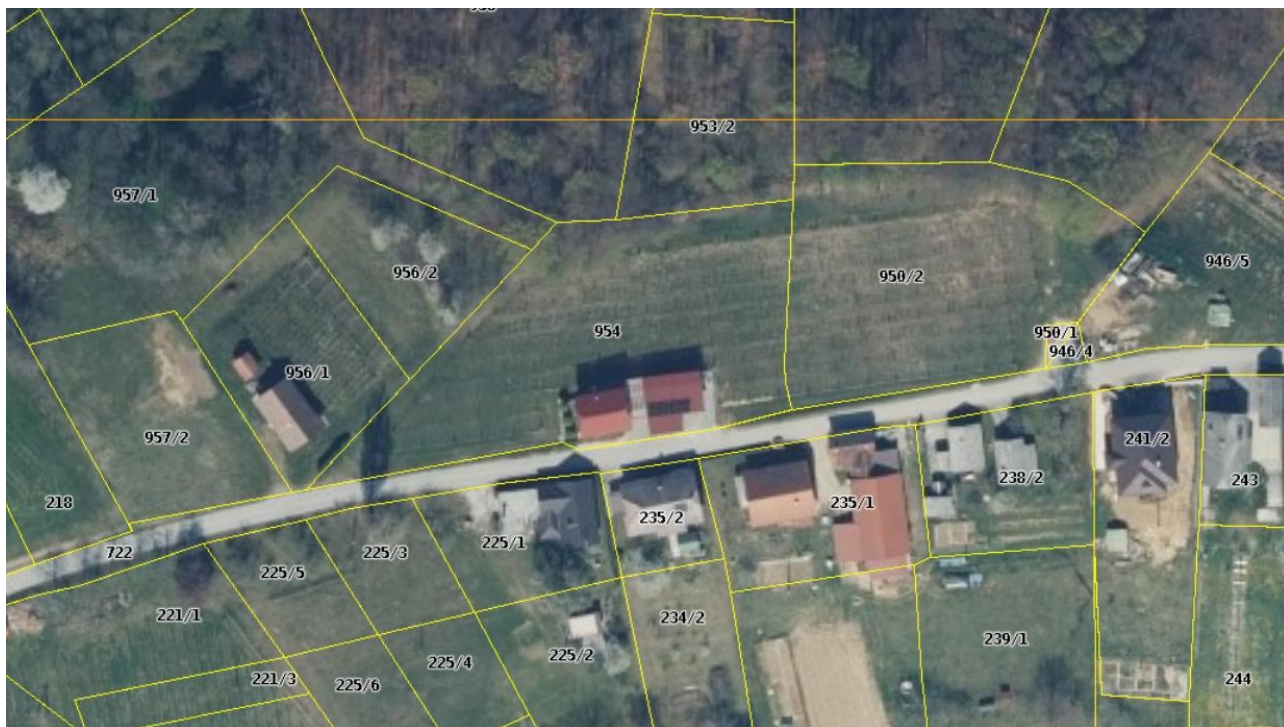
Vse parcele tvorijo celoto, ki se nahaja v naselju Žihlava. V naravi so parcele vinograd, zasajen s samorodnico. Celotna površina je ravna z zelo blagim nagibom. Vrste v vinogradu so urejene v smeri vzhod zahod, prečno na blag nagib.

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 vinograda.

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 41: Parcele pod zap.št. 41 in 42



Slika 42: Fotografija parcel 950/2, posneta ob ogledu



Slika 43: Fotografija parcel 950/2, posneta ob ogledu



Slika 42: Fotografija parcel 954, 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)

Seminarsko 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 Gornja Radgona in 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.

	Delež	Pridelek	Cena	Vrednost	Stroški	Stroški	Dohodek	Dobiček
	zastopanosti	kg/m²	EUR/kg	EUR/kg	%	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²
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
Koruza	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>
5898201	390/4 del.	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
5898202	390/5	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
5898159	390/7 del.	5,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-15,00%
6013922	390/9 del.	5,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-15,00%
2817391	392/3 del.	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
5898203	392/4	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
5898204	392/5	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
4335848	441/1	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
2488801	442	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
305525	443	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
1145320	444	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
3328019	445	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
2646430	500 del.	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
4493133	501/2 del.	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
3285856	548/1	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
935017	548/2	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
4797403	549/2	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
3622472	549/3	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
1941900	549/4	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
3118398	550	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
431034	551	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
2204298	552	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
2709361	553	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
6965578	557/1	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
6965579	557/2	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
4553477	567	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
2033721	568	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
6327760	569/3 del.	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
6327761	569/6	-30,00%	0,00%	0,00%	-40,00%	-70,00%
6327757	569/7	-30,00%	0,00%	0,00%	-40,00%	-70,00%
6327758	569/8	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%
2706919	570/2	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
355198	570/3	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
6327766	570/5	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%

ID parcele	Št.parcle	Lokacija	Dostop	Oblika	Način koriščenja	SKUPAJ
6327765	570/6 del.	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
6327764	571/3	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
6327763	571/4	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%
6817601	626/1 del.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4797393	627/1 del.	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%
2950266	628/1	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%
3726928	950/2 del.	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	20,00%
209800	954 del.	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	20,00%
3396309	1149	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
540496	1150	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
709046	1151/1	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%

11.1 IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ PO DOHODKOVNI METODI

Parametri potrebni za izračun vrednosti zemljišča:

V _ tržna vrednost v EUR

P = površina parcele

čd = (čisti dobiček na m² na najboljših zemljiščih – 0,0482 EUR/ m²)

F.zemlj = faktor zemljišča

F.ekd = ekonomski dejavniki

p.d. = pričakovan donos (1,5 %)

ID parcele	Št.parcle	Vrsta rabe	Površina	F. zemlj.	ED	Delež	Vrednost deleža
5898201	390/4 del.	Intenzivni sadovnjak	21370 m ²	53	1,15	1/1	51.696,18 EUR
5898202	390/5	Intenzivni sadovnjak	9 m ²	50	1,15	1/1	20,54 EUR
5898159	390/7 del.	Travnik	398 m ²	53	0,85	1/1	711,64 EUR
6013922	390/9 del.	V zaraščanju	939 m ²	53	0,85	1/1	1.678,96 EUR
2817391	392/3 del.	Intenzivni sadovnjak	1463 m ²	50	1,15	1/1	3.338,82 EUR
5898203	392/4	Intenzivni sadovnjak	29805 m ²	51	1,15	1/1	69.380,49 EUR
5898204	392/5	Intenzivni sadovnjak	196 m ²	50	1,15	1/1	447,31 EUR
4335848	441/1	Intenzivni sadovnjak	159 m ²	51	1,10	1/1	354,03 EUR
2488801	442	Intenzivni sadovnjak	7708 m²	49	1,10	1/1	16.489,62 EUR

ID parcele	Št.parcele	Vrsta rabe	Površina		F. zemlj.	ED	Delež	Vrednost deleža
305525	443	Intenzivni sadovnjak	370	m ²	47	1,10	1/1	759,23 EUR
1145320	444	Intenzivni sadovnjak	3712	m ²	47	1,10	1/1	7.616,91 EUR
3328019	445	Intenzivni sadovnjak	241	m ²	47	1,10	1/1	494,52 EUR
2646430	500 del.	Travnik	11384	m ²	56	1,05	1/1	26.567,61 EUR
4493133	501/2 del.	Travnik	959	m ²	56	1,05	1/1	2.238,08 EUR
3285856	548/1	Intenzivni sadovnjak	4136	m ²	56	1,15	1/1	10.571,74 EUR
935017	548/2	Intenzivni sadovnjak	2237	m ²	53	1,15	1/1	5.411,53 EUR
4797403	549/2	Intenzivni sadovnjak	500	m ²	53	1,15	1/1	1.209,55 EUR
3622472	549/3	Intenzivni sadovnjak	7247	m ²	52	1,15	1/1	17.200,45 EUR
1941900	549/4	Intenzivni sadovnjak	870	m ²	52	1,15	1/1	2.064,91 EUR
3118398	550	Intenzivni sadovnjak	2568	m ²	54	1,15	1/1	6.329,46 EUR
431034	551	Intenzivni sadovnjak	1428	m ²	56	1,15	1/1	3.650,01 EUR
2204298	552	Intenzivni sadovnjak	2690	m ²	56	1,15	1/1	6.875,72 EUR
2709361	553	Intenzivni sadovnjak	6132	m ²	56	1,15	1/1	15.673,58 EUR
6965578	557/1	Intenzivni sadovnjak	6251	m ²	56	1,15	1/1	15.977,75 EUR
6965579	557/2	Intenzivni sadovnjak	50	m ²	56	1,15	1/1	127,80 EUR
4553477	567	Intenzivni sadovnjak	1690	m ²	53	1,15	1/1	4.088,28 EUR
2033721	568	Intenzivni sadovnjak	6014	m ²	51	1,15	1/1	13.999,47 EUR
6327760	569/3 del.	Intenzivni sadovnjak, vodno zajetje	4027	m ²	55	1,15	1/1	10.109,33 EUR
6327761	569/6	Jarek	317	m ²	56	0,30	1/1	211,37 EUR
6327757	569/7	Jarek	82	m ²	56	0,30	1/1	54,68 EUR
6327758	569/8	Degradirano zemljišče	397	m ²	56	0,80	1/1	705,91 EUR
2706919	570/2	Intenzivni sadovnjak	1345	m ²	50	1,15	1/1	3.069,52 EUR
355198	570/3	Intenzivni sadovnjak	3790	m²	52	1,15	1/1	8.995,40 EUR

ID parcele	Št.parcle	Vrsta rabe	Površina		F. zemlj.	ED	Delež	Vrednost deleža
6327766	570/5	Intenzivni sadovnjak	14906	m²	52	1,15	1/1	35.378,76 EUR
6327765	570/6 del.	Intenzivni sadovnjak	26	m²	50	1,15	1/1	59,34 EUR
6327764	571/3	Intenzivni sadovnjak	216	m²	53	1,15	1/1	522,53 EUR
6327763	571/4	Intenzivni sadovnjak	85	m²	54	1,15	1/1	209,50 EUR
6817601	626/1 del.	Njiva, Travnik	6648	m²	50	1,00	1/1	13.192,93 EUR
4797393	627/1 del.	Travnik	909	m²	44	0,80	1/1	1.269,95 EUR
2950266	628/1	Travnik	2554	m²	42	0,80	1/1	3.405,97 EUR
3726928	950/2 del.	Vinograd	1359	m²	45	1,20	1/1	2.912,68 EUR
209800	954 del.	Vinograd	2886	m²	47	1,20	1/1	6.460,34 EUR
3396309	1149	Intenzivni sadovnjak	1259	m²	50	1,10	1/1	2.748,33 EUR
540496	1150	Intenzivni sadovnjak	417	m²	50	1,10	1/1	910,29 EUR
709046	1151/1	Intenzivni sadovnjak	838	m²	50	1,10	1/1	1.829,31 EUR
SKUPAJ								377.020,33 EUR

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 prodajen 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, 79/17, 44/22 in 78/23).

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. 1,2, 5 do 7

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	227-Terbegovci	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		1,055	1,020	1,030
Faktor prilagoditve		1,108	1,572	1,082
Primerjalna vrednost		3,268 €	2,800 €	3,480 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	3,2590 €	1,3071 €	0,5600 €	1,3918 €

Parcele pod zap. št. 3

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	227-Terbegovci	253-Drakovci	253-Drakovci	227-Terbegovci
Transakcija		733765	749126	658000
Št. Parcele		1426	248,245/8	441/2,440,439/2
Prodajna cena		34.998,80 €	9.000,00 €	16.838,00 €
Datum posla		Januar 2023	Junij 2023	Junij 2022
Velikost zemljišča		11864	5052	9905
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,9500 €	1,7815 €	1,6999 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,05	1,05
Lokacija zemljišča		1,10	1,10	1,10
Dostop do zemljišča		1,00	1,10	1,05
Koriščenje zemljišča		1,05	1,05	1,00
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		1,055	1,020	1,105
Faktor prilagoditve		1,219	1,572	1,340
Primerjalna vrednost		3,595 €	2,800 €	2,278 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost	3,0134 €	1,4379 €	1,1199 €	0,4556 €

Parcele pod zap. št. 4

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	227-Terbegovci	253-Drakovci	253-Drakovci	227-Terbegovci
Transakcija		733765	749126	658000
Št. Parcele		1426	248,245/8	441/2,440,439/2
Prodajna cena		34.998,80 €	9.000,00 €	16.838,00 €
Datum posla		Januar 2023	Junij 2023	Junij 2022
Velikost zemljišča		11864	5052	9905
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,9500 €	1,7815 €	1,6999 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,05	1,05
Lokacija zemljišča		1,10	1,10	1,10
Dostop do zemljišča		1,00	1,10	1,05
Koriščenje zemljišča		0,80	0,80	0,80
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		1,055	1,020	1,105
Faktor prilagoditve		0,928	1,197	1,072
Primerjalna vrednost		2,739 €	2,133 €	1,822 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost	2,3133 €	1,0955 €	0,8533 €	0,3645 €

Parcele pod zap. št. 8 do 12 in 43 do 45

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	227-Terbegovci	253-Drakovci	252-Bučkovci	227-Terbegovci
Transakcija		733765	756044	658000
Št. Parcele		1426	550, 547/1	441/2,440,439/2
Prodajna cena		34.998,80 €	17.382,00 €	16.838,00 €
Datum posla		Januar 2023	Avgust 2023	Junij 2022
Velikost zemljišča		11864	8691	9905
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,9500 €	2,0000 €	1,6999 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,00	1,00	1,00
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,00	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,055	1,004	1,105
Faktor prilagoditve		1,055	1,004	1,105
Primerjalna vrednost		3,112 €	2,008 €	1,878 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	2,3979 €	1,2449 €	0,4016 €	0,7514 €

Parcele pod zap. št. 13 in 14

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	227-Terbegovci	253-Drakovci	253-Drakovci	227-Terbegovci
Transakcija		733765	749126	658000
Št. Parcele		1426	248,245/8	441/2,440,439/2
Prodajna cena		34.998,80 €	9.000,00 €	16.838,00 €
Datum posla		Januar 2023	Junij 2023	Junij 2022
Velikost zemljišča		11864	5052	9905
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,9500 €	1,7815 €	1,6999 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,05	1,05
Lokacija zemljišča		1,10	1,10	1,10
Dostop do zemljišča		1,00	1,10	1,05
Koriščenje zemljišča		1,05	1,05	1,00
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		1,055	1,020	1,105
Faktor prilagoditve		1,219	1,572	1,340
Primerjalna vrednost		3,595 €	2,800 €	2,278 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost	3,0134 €	1,4379 €	1,1199 €	0,4556 €

Parcele pod zap. št. 15 do 20 in 25 do 28

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	227-Terbegovci	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		1,055	1,020	1,030
Faktor prilagoditve		1,108	1,572	1,082
Primerjalna vrednost		3,268 €	2,800 €	3,480 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	3,2590 €	1,3071 €	0,5600 €	1,3918 €

Parcele pod zap. št. 29 in 30

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	227-Terbegovci	253-Drakovci	252-Bučkovci	227-Terbegovci
Transakcija		733765	756044	658000
Št. Parcele		1426	550, 547/1	441/2, 440, 439/2
Prodajna cena		34.998,80 €	17.382,00 €	16.838,00 €
Datum posla		Januar 2023	Avgust 2023	Junij 2022
Velikost zemljišča		11864	8691	9905
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,9500 €	2,0000 €	1,6999 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		0,50	0,50	0,50
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		0,70	0,70	0,70
Oblika zemljišča		0,80	0,80	0,80
Velikost zemljišča		0,80	0,80	0,80
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,055	1,004	1,105
Faktor prilagoditve		0,236	0,225	0,248
Primerjalna vrednost		0,697 €	0,450 €	0,421 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	0,5371 €	0,2789 €	0,0900 €	0,1683 €

Parcele pod zap. št. 31

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	227-Terbegovci	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		0,60	0,60	0,60
Lokacija zemljišča		1,00	1,10	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,10	1,00
Koriščenje zemljišča		1,20	1,20	1,20
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		1,055	1,020	1,030
Faktor prilagoditve		0,760	1,026	0,742
Primerjalna vrednost		2,241 €	1,828 €	2,386 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	2,2164 €	0,8963 €	0,3657 €	0,9544 €

Parcele pod zap. št. 32 do 37

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	227-Terbegovci	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		1,055	1,020	1,030
Faktor prilagoditve		1,108	1,572	1,082
Primerjalna vrednost		3,268 €	2,800 €	3,480 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	3,2590 €	1,3071 €	0,5600 €	1,3918 €

Parcele pod zap. št. 38 in 39

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	227-Terbegovci	253-Drakovci	252-Bučkovci	227-Terbegovci
Transakcija		733765	756044	658000
Št. Parcele		1426	550, 547/1	441/2,440,439/2
Prodajna cena		34.998,80 €	17.382,00 €	16.838,00 €
Datum posla		Januar 2023	Avgust 2023	Junij 2022
Velikost zemljišča		11864	8691	9905
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,9500 €	2,0000 €	1,6999 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	0,95	0,95
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,05
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,00	1,00	1,00
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,00	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,055	1,004	1,105
Faktor prilagoditve		1,055	0,954	1,102
Primerjalna vrednost		3,112 €	1,908 €	1,874 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	2,3759 €	1,2449 €	0,3815 €	0,7495 €

Parcele pod zap. št. 40

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	227-Terbegovci	253-Drakovci	252-Bučkovci	227-Terbegovci
Transakcija		733765	756044	658000
Št. Parcele		1426	550, 547/1	441/2,440,439/2
Prodajna cena		34.998,80 €	17.382,00 €	16.838,00 €
Datum posla		Januar 2023	Avgust 2023	Junij 2022
Velikost zemljišča		11864	8691	9905
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,9500 €	2,0000 €	1,6999 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	0,95	0,95
Lokacija zemljišča		0,80	0,80	0,80
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		0,80	0,80	0,80
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,00	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,055	1,004	1,105
Faktor prilagoditve		0,675	0,610	0,672
Primerjalna vrednost		1,992 €	1,221 €	1,142 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	1,4977 €	0,7967 €	0,2442 €	0,4568 €

Parcele pod zap. št. 41 in 42

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	221-Slaptinci	253-Drakovci	252-Bučkovci	227-Terbegovci
Transakcija		733765	756044	658000
Št. Parcele		1426	550, 547/1	441/2, 440, 439/2
Prodajna cena		34.998,80 €	17.382,00 €	16.838,00 €
Datum posla		Januar 2023	Avgust 2023	Junij 2022
Velikost zemljišča		11864	8691	9905
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,9500 €	2,0000 €	1,6999 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,10	1,00	1,05
Lokacija zemljišča		1,10	1,05	1,20
Dostop do zemljišča		1,10	1,00	1,05
Koriščenje zemljišča		1,10	1,10	1,10
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,00	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,055	1,004	1,105
Faktor prilagoditve		1,545	1,160	1,608
Primerjalna vrednost		4,557 €	2,319 €	2,734 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	3,3800 €	1,8227 €	0,4638 €	1,0935 €

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
5898201	390/4 del.	Intenzivni sadovnjak	21370 m ²	51.696,18 €	0,50	69.644,83 €	0,50	60.670,51 €
5898202	390/5	Intenzivni sadovnjak	9 m ²	20,54 €	0,50	29,33 €	0,50	24,94 €
5898159	390/7 del.	Travnik	398 m ²	711,64 €	0,50	1.199,33 €	0,50	955,49 €
6013922	390/9 del.	V zaraščanju	939 m ²	1.678,96 €	0,50	2.172,19 €	0,50	1.925,58 €
2817391	392/3 del.	Intenzivni sadovnjak	1463 m ²	3.338,82 €	0,50	4.767,92 €	0,50	4.053,37 €
5898203	392/4	Intenzivni sadovnjak	29805 m ²	69.380,49 €	0,50	97.134,50 €	0,50	83.257,50 €

ID Parcele	Št. parcele	Vrsta rabe	Površina		Vrednost doh. metoda	Utež doh. metoda	Vrednost prim. metoda	Utež prim. metoda	Vrednost zemljišča
5898204	392/5	Intenzivni sadovnjak	196	m ²	447,31 €	0,50	638,76 €	0,50	543,04 €
4335848	441/1	Intenzivni sadovnjak	159	m ²	354,03 €	0,50	381,27 €	0,50	367,65 €
2488801	442	Intenzivni sadovnjak	7708	m ²	16.489,62 €	0,50	18.483,01 €	0,50	17.486,32 €
305525	443	Intenzivni sadovnjak	370	m ²	759,23 €	0,50	887,22 €	0,50	823,23 €
1145320	444	Intenzivni sadovnjak	3712	m ²	7.616,91 €	0,50	8.901,00 €	0,50	8.258,96 €
3328019	445	Intenzivni sadovnjak	241	m ²	494,52 €	0,50	577,89 €	0,50	536,21 €
2646430	500 del.	Travnik	11384	m ²	26.567,61 €	0,50	34.304,55 €	0,50	30.436,08 €
4493133	501/2 del.	Travnik	959	m ²	2.238,08 €	0,50	2.889,85 €	0,50	2.563,97 €
3285856	548/1	Intenzivni sadovnjak	4136	m ²	10.571,74 €	0,50	13.479,22 €	0,50	12.025,48 €
935017	548/2	Intenzivni sadovnjak	2237	m ²	5.411,53 €	0,50	7.290,38 €	0,50	6.350,96 €
4797403	549/2	Intenzivni sadovnjak	500	m ²	1.209,55 €	0,50	1.629,50 €	0,50	1.419,53 €
3622472	549/3	Intenzivni sadovnjak	7247	m ²	17.200,45 €	0,50	23.617,97 €	0,50	20.409,21 €
1941900	549/4	Intenzivni sadovnjak	870	m ²	2.064,91 €	0,50	2.835,33 €	0,50	2.450,12 €
3118398	550	Intenzivni sadovnjak	2568	m ²	6.329,46 €	0,50	8.369,11 €	0,50	7.349,29 €
431034	551	Intenzivni sadovnjak	1428	m ²	3.650,01 €	0,50	4.192,18 €	0,50	3.921,10 €
2204298	552	Intenzivni sadovnjak	2690	m ²	6.875,72 €	0,50	7.897,03 €	0,50	7.386,38 €
2709361	553	Intenzivni sadovnjak	6132	m ²	15.673,58 €	0,50	18.001,71 €	0,50	16.837,65 €
6965578	557/1	Intenzivni sadovnjak	6251	m ²	15.977,75 €	0,50	18.351,06 €	0,50	17.164,41 €
6965579	557/2	Intenzivni sadovnjak	50	m ²	127,80 €	0,50	162,95 €	0,50	145,38 €
4553477	567	Intenzivni sadovnjak	1690	m ²	4.088,28 €	0,50	5.507,71 €	0,50	4.798,00 €
2033721	568	Intenzivni sadovnjak	6014	m ²	13.999,47 €	0,50	19.599,63 €	0,50	16.799,55 €
6327760	569/3 del.	Intenzivni sadovnjak, vodno zajetje	4027	m ²	10.109,33 €	0,50	13.123,99 €	0,50	11.616,66 €
6327761	569/6	Jarek	317	m ²	211,37 €	0,50	170,26 €	0,50	190,82 €
6327757	569/7	Jarek	82	m ²	54,68 €	0,50	44,04 €	0,50	49,36 €
6327758	569/8	Degradirano zemljišče	397	m ²	705,91 €	0,50	879,91 €	0,50	792,91 €

ID Parcele	Št. parcele	Vrsta rabe	Površina	Vrednost doh. metoda	Utež doh. metoda	Vrednost prim. metoda	Utež prim. metoda	Vrednost zemljišča
2706919	570/2	Intenzivni sadovnjak	1345 m ²	3.069,52 €	0,50	4.383,36 €	0,50	3.726,44 €
355198	570/3	Intenzivni sadovnjak	3790 m ²	8.995,40 €	0,50	12.351,61 €	0,50	10.673,51 €
6327766	570/5	Intenzivni sadovnjak	14906 m ²	35.378,76 €	0,50	48.578,65 €	0,50	41.978,71 €
6327765	570/6 del.	Intenzivni sadovnjak	26 m ²	59,34 €	0,50	84,73 €	0,50	72,04 €
6327764	571/3	Intenzivni sadovnjak	216 m ²	522,53 €	0,50	703,94 €	0,50	613,24 €
6327763	571/4	Intenzivni sadovnjak	85 m ²	209,50 €	0,50	277,02 €	0,50	243,26 €
6817601	626/1 del.	Njiva, Travnik	6648 m ²	13.192,93 €	0,50	15.794,98 €	0,50	14.493,96 €
4797393	627/1 del.	Travnik	909 m ²	1.269,95 €	0,50	2.159,69 €	0,50	1.714,82 €
2950266	628/1	Travnik	2554 m ²	3.405,97 €	0,50	3.825,13 €	0,50	3.615,55 €
3726928	950/2 del.	Vinograd	1359 m ²	2.912,68 €	0,50	4.593,42 €	0,50	3.753,05 €
209800	954 del.	Vinograd	2886 m ²	6.460,34 €	0,50	9.754,68 €	0,50	8.107,51 €
3396309	1149	Intenzivni sadovnjak	1259 m ²	2.748,33 €	0,50	3.018,96 €	0,50	2.883,65 €
540496	1150	Intenzivni sadovnjak	417 m ²	910,29 €	0,50	999,92 €	0,50	955,11 €
709046	1151/1	Intenzivni sadovnjak	838 m ²	1.829,31 €	0,50	2.009,44 €	0,50	1.919,38 €

14 KONČNA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
5898201	390/4 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	21370 m ²	1/1	60.670,51 €
5898202	390/5	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	9 m ²	1/1	24,94 €
5898159	390/7 del.	227-Terbegovci	Travnik	398 m ²	1/1	955,49 €
6013922	390/9 del.	227-Terbegovci	V zaraščanju	939 m ²	1/1	1.925,58 €
2817391	392/3 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1463 m ²	1/1	4.053,37 €
5898203	392/4	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	29805 m ²	1/1	83.257,50 €
5898204	392/5	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	196 m ²	1/1	543,04 €
4335848	441/1	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	159 m ²	1/1	367,65 €
2488801	442	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	7708 m ²	1/1	17.486,32 €
305525	443	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	370 m ²	1/1	823,23 €
1145320	444	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	3712 m ²	1/1	8.258,96 €
3328019	445	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	241 m ²	1/1	536,21 €
2646430	500 del.	227-Terbegovci	Travnik	11384 m ²	1/1	30.436,08 €
4493133	501/2 del.	227-Terbegovci	Travnik	959 m ²	1/1	2.563,97 €
3285856	548/1	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	4136 m ²	1/1	12.025,48 €
935017	548/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	2237 m ²	1/1	6.350,96 €
4797403	549/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	500 m ²	1/1	1.419,53 €
3622472	549/3	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	7247 m ²	1/1	20.409,21 €
1941900	549/4	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	870 m ²	1/1	2.450,12 €
3118398	550	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	2568 m ²	1/1	7.349,29 €
431034	551	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1428 m ²	1/1	3.921,10 €
2204298	552	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	2690 m ²	1/1	7.386,38 €
2709361	553	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	6132 m ²	1/1	16.837,65 €
6965578	557/1	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	6251 m ²	1/1	17.164,41 €

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
6965579	557/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	50 m ²	1/1	145,38 €
4553477	567	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1690 m ²	1/1	4.798,00 €
2033721	568	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	6014 m ²	1/1	16.799,55 €
6327760	569/3 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak, vodno zajeetje	4027 m ²	1/1	11.616,66 €
6327761	569/6	227-Terbegovci	Jarek	317 m ²	1/1	190,82 €
6327757	569/7	227-Terbegovci	Jarek	82 m ²	1/1	49,36 €
6327758	569/8	227-Terbegovci	Degradiran o zemljišče	397 m ²	1/1	792,91 €
2706919	570/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1345 m ²	1/1	3.726,44 €
355198	570/3	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	3790 m ²	1/1	10.673,51 €
6327766	570/5	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	14906 m ²	1/1	41.978,71 €
6327765	570/6 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	26 m ²	1/1	72,04 €
6327764	571/3	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	216 m ²	1/1	613,24 €
6327763	571/4	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	85 m ²	1/1	243,26 €
6817601	626/1 del.	227-Terbegovci	Njiva, Travnik	6648 m ²	1/1	14.493,96 €
4797393	627/1 del.	227-Terbegovci	Travnik	909 m ²	1/1	1.714,82 €
2950266	628/1	227-Terbegovci	Travnik	2554 m ²	1/1	3.615,55 €
3726928	950/2 del.	221-Slaptinci	Vinograd	1359 m ²	1/1	3.753,05 €
209800	954 del.	221-Slaptinci	Vinograd	2886 m ²	1/1	8.107,51 €
3396309	1149	226-Sovjak	Intenzivni sadovnjak	1259 m ²	1/1	2.883,65 €
540496	1150	226-Sovjak	Intenzivni sadovnjak	417 m ²	1/1	955,11 €
709046	1151/1	226-Sovjak	Intenzivni sadovnjak	838 m ²	1/1	1.919,38 €
SKUPAJ						436.359,89 EUR

15 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 18.maj 2024

PV = 436.359,89 EUR

16 IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI TRAJNIH NASADOV

Vrednost trajnih nasadov se lahko izračuna na dva načina. In sicer po metodi napravnih 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 2023 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.

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 koruza, 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 poročuna 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 odraži 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 piganju 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	
Gostota sajenja		3.000	dreves/ha	
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				

ANALITIČNA KALKULACIJA stroškov pridelave				
Hruške				
Neto pridelek		25.000	kg/ha	
Gostota sajenja		2.200	dreves/h a	
Napravni stroški		42582,2	EUR/ha	
Amortizacijska doba		17,0	let	
Velikost parcele		0,5	ha	
Oddaljenost od parcele		1,0	km	
Premijska stopnja		14,4	%	
Vrsta stroška	Kg,l,ur/ ha	Cena EUR/ kg, l, uro	Vrednost EUR/ha	Strukt. %
KUPLJEN MATERIAL			3.343,7	
mineralna gnojila	329,8	0,690	227,4	1,3
sredstva za varstvo rastlin			1.619,1	9,0
	42.582,			
invest.vzdrž.-sadovnjak	2	0,0	255,5	1,4
vezivo	10,0	3,7	37,3	0,2
gajbice	1.667,0	0,7	1.204,4	6,7
KUPLJENE STORITVE			3.597,4	
najeto delo	258,3	6,9	1.786,6	10,0
zavarovanje pridelka			1.800,0	10,0
zavarovanje zgradb			10,8	0,1
AMORTIZACIJA			2.955,8	
sadovnjak hruške	1,0		2.504,8	14,0
box paleta sadje	35,0		451,0	2,5
DOMAČE STORITVE			4.113,0	
domače strojne storitve	55,3	20,705	1.145,9	6,4
domače delo (neto)	357,3	8,305	2.967,1	16,5
OBVEZNOSTI IN POSREDNI STR.			3.936,2	
socialna varnost			1.307,6	7,3
nadomestila in regresi			1.232,8	6,9
posredni stroški			474,7	2,6
stroški kapitala			921,1	5,1
STROŠKI SKUPAJ			17.946,1	100,0
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA			17.946,1	
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA EUR/kg		0,718		
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			17.743,3	
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCije EUR/kg		0,710		
⁽¹⁾ neposredna plačila 2023 - 2027				

ANALITIČNA KALKULACIJA stroškov pridelave				
Grozdje - vertikala				
Neto pridelek		8.000	kg/ha	
Gostota sajenja		4.000	trsov/ha	
Nagib		20	%	
Napravni stroški		45199,3	EUR/ha	
Amortizacijska doba		30,0	let	
Velikost parcele		0,5	ha	
Oddaljenost od parcele		1,0	km	
Premijska stopnja		8,0	%	
Vrsta stroška	Kg,l,ur/ ha	Cena EUR/ kg, l, uro	Vrednost EUR/ha	Strukt. %
KUPLJEN MATERIAL			1.764,0	
mineralna gnojila	454,3	0,676	307,0	2,7
sredstva za varstvo rastlin			1.219,8	10,8
invest.vzdrž.-vinograd	45.199,3	0,0	226,0	2,0
vezivo	3,0	3,7	11,2	0,1
KUPLJENE STORITVE			1.599,6	
najeto delo	178,4	6,9	1.234,1	10,9
zavarovanje pridelka			365,0	3,2
zavarovanje zgradb			0,5	0,0
AMORTIZACIJA			1.533,0	
vinograd	1,0		1.506,6	13,3
zaboj za pridelek 40 l zaprt	50,0		26,4	0,2
DOMAČE STORITVE			3.580,2	
domače strojne storitve	63,9	23,431	1.496,8	13,2
domače delo (neto)	250,9	8,305	2.083,4	18,4
OBVEZNOSTI IN POSREDNI STR.			2.854,4	
socialna varnost			918,2	8,1
nadomestila in regresi			865,7	7,6
posredni stroški			193,8	1,7
stroški kapitala			876,7	7,7
STROŠKI SKUPAJ			11.331,2	100,0
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA			11.331,2	
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA EUR/kg		1,416		
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			11.128,4	
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCije EUR/kg				
⁽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

HRUŠKE, 3.000 dreves/ha

Strojna opremljenost: srednja

3.030 dreves/ha neto površine nasada, razdalje sajenja 3,3 m x 1,0 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	25.000	30.000	35.000	40.000	45.000
> Prodaja pridelka		0,8 €/kg	20.000	24.000	28.000	32.000	36.000
PRIHODEK PRI CENI			20.000	24.000	28.000	32.000	36.000
> Rastlinska hranila			480	505	531	546	564
> Sredstvo za varstvo rastlin			1.945	1.945	1.945	1.945	1.945
> Drugi materialni stroški			502	505	508	509	512
> Najeto delo			1.664	2.000	2.336	2.664	3.000
> Zavarovanje in izgube			2.000	2.400	2.800	3.200	3.600
> Reklama			400	480	560	640	720
> Domače strojne storitve			763	771	789	806	815
> Stroški kapitala			29	30	30	30	30
SPREMENLJIVI STROŠKI			7.783	8.635	9.498	10.341	11.186
POKRITJE PRI CENI			12.217	15.365	18.502	21.659	24.814

GROZDJE, vinorodni deželi Podravje in Posavje

Strojna opremljenost: srednja

Vertikala, razdalje sajenja 2,2 m x 0,9 m, 5.050 trsov/ha neto površine vinograda, življenjska doba vinograda 30 let, doba polne rodnosti 27 let, integrirana pridelava.

Pridelek (kg/ha)	Koeficient	Cena	5.000	6.000	7.000	8.000	10.000
> Prodaja pridelka		0,75 €/kg	3.750	4.500	5.250	6.000	7.500
PRIHODEK PRI CENI			3.750	4.500	5.250	6.000	7.500
> Rastlinska hranila			141	164	189	213	261
> Sredstvo za varstvo rastlin			1.379	1.379	1.379	1.379	1.379
> Embalaža			33	40	46	53	66
> Drugi materialni stroški			521	526	532	538	549
> Najeto delo			720	776	824	856	912
> Zavarovanje in izgube			375	450	525	600	750
> Reklama			75	90	105	120	150
> Domače strojne storitve			466	466	466	466	466
> Stroški kapitala			25	26	26	27	27
SPREMENLJIVI STROŠKI			3.734	3.916	4.092	4.250	4.560
POKRITJE PRI CENI			16	584	1.158	1.750	2.940

16.5 Odločitev za uporabo izračuna dohodka v trajnih nasadih

Za uporabo izračuna dohodka in stroškov v trajnih nasadih se odločim 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
KUPLJEN MATERIAL			
listno gnojilo Ca	25,0	1,030	25,8
mineralna gnojila	467,2	0,7	322,8
sredstva za varstvo rastlin			1.653,9
invest.vzdrž.-sadovnjak	52.474,1	0,0	367,3
vezivo	10,0	3,7	37,3
gajbice	2.667	0,7	1.926,9
KUPLJENE STORITVE			
najeto delo	390,0	6,9	2.697,2
zavarovanje pridelka			1.995,2
zavarovanje zgradb			17,2
AMORTIZACIJA			
sadovnjak jablane	1,0		
box paleta sadje	56,0		
DOMAČE STORITVE			
domače strojne storitve	70,0	20,854	1.459,8
domače delo (neto)	465,7	8,305	3.867,9
OBVEZNOSTI IN POSREDNI STR.			
socialna varnost			
nadomestila in regresi			
posredni stroški			
stroški kapitala			
STROŠKI SKUPAJ			14.371,3
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA			
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA EUR/kg			
PRORAČUNSKI DODATKI			
vračilo trošarine	1,0	178,8	178,8
Dopolnilna prerazporeditev	1,0	23,9	23,9
zelena komponenta			
SKUPAJ			202,7
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCije			14.168,6
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCije EUR/kg			
⁽¹⁾ neposredna plačila 2023 - 2027			

ANALITIČNA KALKULACIJA stroškov pridelave			
Hruške			
Neto pridelek		25.000 kg/ha	
Gostota sajenja		2.200 dreves/ha	
Velikost parcele		0,5 ha	
Oddaljenost od parcele		1,0 km	
Premijska stopnja		14,4 %	
Vrsta stroška	Kg,l,ur/ ha	Cena EUR/ kg, l, uro	Vrednost EUR/ha
KUPLJEN MATERIAL			
mineralna gnojila	329,8	0,690	227,4
sredstva za varstvo rastlin			1.619,1
invest.vzdrž.-sadovnjak	42.582,2	0,0	255,5
vezivo	10,0	3,7	37,3
gajbice	1.667,0	0,7	1.204,4
KUPLJENE STORITVE			
najeto delo	258,3	6,9	1.786,6
zavarovanje pridelka			1.800,0
zavarovanje zgradb			10,8
AMORTIZACIJA			
sadovnjak hruške	1,0		
box paleta sadje	35,0		
DOMAČE STORITVE			
domače strojne storitve	55,3	20,705	1.145,9
domače delo (neto)	357,3	8,305	2.967,1
OBVEZNOSTI IN POSREDNI STR.			
socialna varnost			
nadomestila in regresi			
posredni stroški			
stroški kapitala			
STROŠKI SKUPAJ			11.054,1
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA			
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA EUR/kg			
PRORAČUNSKI DODATKI			
osnovna dohodkovna podpora za trajnostnost	1,0	178,8	178,8
dopolnilna prerazporeditvena osnovna dohodkovna podpora za trajnostnost	1,0	23,9	23,9
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCije			10.851,3
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCije EUR/kg			
⁽¹⁾ neposredna plačila 2023 - 2027			

ANALITIČNA KALKULACIJA stroškov pridelave			
Grozdje - vertikala			
Neto pridelek		14.000	kg/ha
Gostota sajenja		4.000	trsov/ha
Nagib		20	%
Velikost parcele		0,5	ha
Oddaljenost od parcele		1,0	km
Premijska stopnja		8,0	%
Vrsta stroška	Kg,l,ur/ ha	Cena EUR/ kg, l, uro	Vrednost EUR/ha
KUPLJEN MATERIAL			
mineralna gnojila	454,3	0,676	307,0
sredstva za varstvo rastlin			1.219,8
invest.vzdrž.-vinograd	45.199,3	0,0	226,0
vezivo	3,0	3,7	11,2
KUPLJENE STORITVE			
najeto delo	178,4	6,9	1.234,1
zavarovanje pridelka			365,0
zavarovanje zgradb			0,5
AMORTIZACIJA			
vinograd			
zaboj za pridelek 40 l zaprt			
DOMAČE STORITVE			
domače strojne storitve	63,9	23,431	1.496,8
domače delo (neto)	250,9	8,305	2.083,4
OBVEZNOSTI IN POSREDNI STR.			
socialna varnost			
nadomestila in regresi			
posredni stroški			
stroški kapitala			
STROŠKI SKUPAJ			6.943,8
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA			
STROŠKI GLAVNEGA PRIDELKA EUR/kg			
PRORAČUNSKI DODATKI			
osnovna dohodkovna podpora za trajnostnost	1,0	178,8	178,8
dopolnilna prerazporeditvena osnovna dohodkovna podpora za trajnostnost	1,0	23,9	23,9
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCije			6.741,0
STROŠKI ZMANJŠANI ZA SUBVENCije EUR/kg			
⁽¹⁾ neposredna plačila 2023 - 2027			

16.6 OPIS TRAJNIH NASADOV

Sadovnjak 1

Sadna vrsta	Jablana
GERK-PID:	3489149
Površina:	5,01 ha
Parcelne številke:	390/4, 392/3 del, 392/4, 392/5
Sorte:	Zlati delišes, Mairac
Leto sajenja:	2011
Protitočna mreža:	DA – v celoti
Namakanje:	DA
Predviden pridelek:	50.000 kg/ha
Predvidena odkupna cena:	0,30 EUR/kg
Stroški pridelave:	14.168,50 EUR/ha

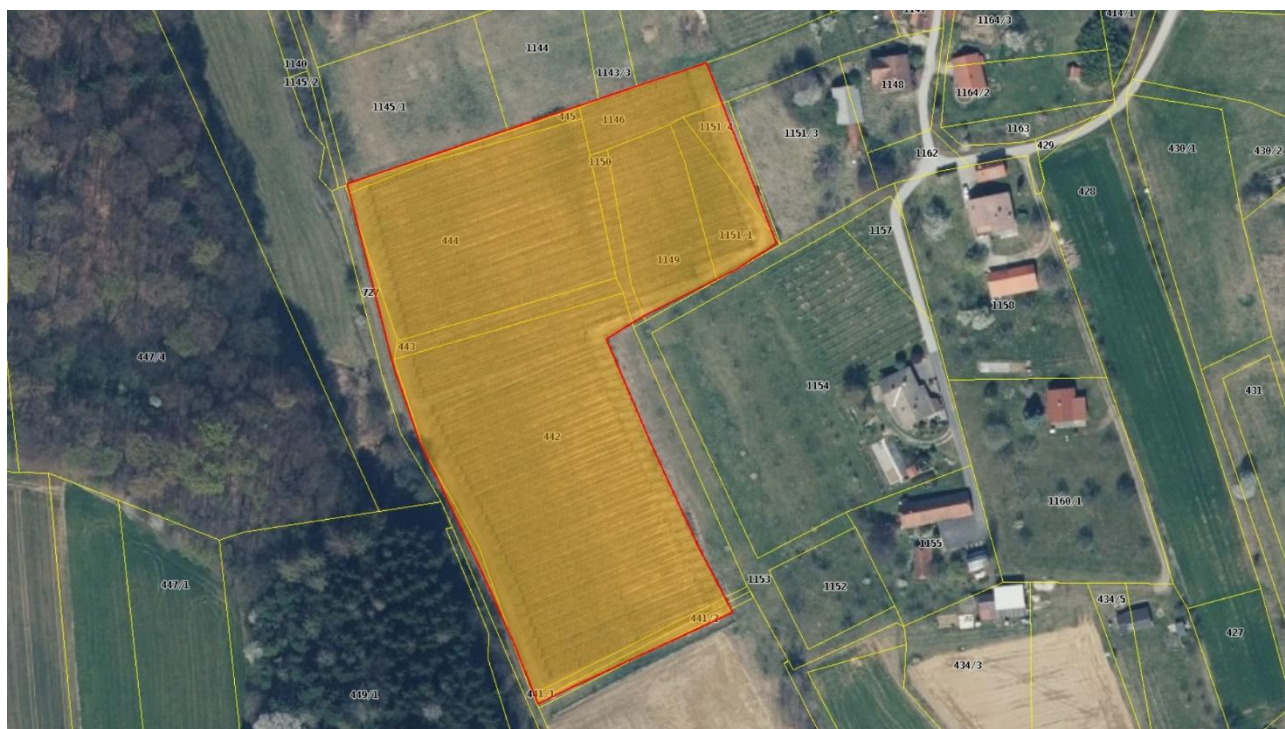
Slika 59: Orto foto posnetek – sadovnjak 1



Sadovnjak 2

Sadna vrsta	Jablana
GERK-PID:	4813179
Površina:	1,43 ha (1,50 ha v celoti)
Parcelne številke:	441/1,442,443,444,445,1149,1150,1151/1
Sorte:	Gala
Leto sajenja:	2011
Protitočna mreža:	DA – v celoti
Namakanje:	NE
Predviden pridelek:	45.000 kg/ha
Predvidena odkupna cena:	0,45 EUR/kg
Stroški pridelave:	14.168,50 EUR/ha

Slika 60: Orto foto posnetek – sadovnjak 2



Sadovnjak 3

Sadna vrsta	Jablana
GERK-PID:	5815136
Površina:	1,67 ha
Parcelne številke:	568 del, 569/3 del, 570/2, del, 570/3 del, 570/5 del, 570/6, 571/3
Sorte:	Topaz
Leto sajenja:	2016
Protitočna mreža:	DA – v celoti
Namakanje:	DA
Predviden pridelek:	45.000 kg/ha
Predvidena odkupna cena:	0,50 EUR/kg
Stroški pridelave:	14.168,50 EUR/ha

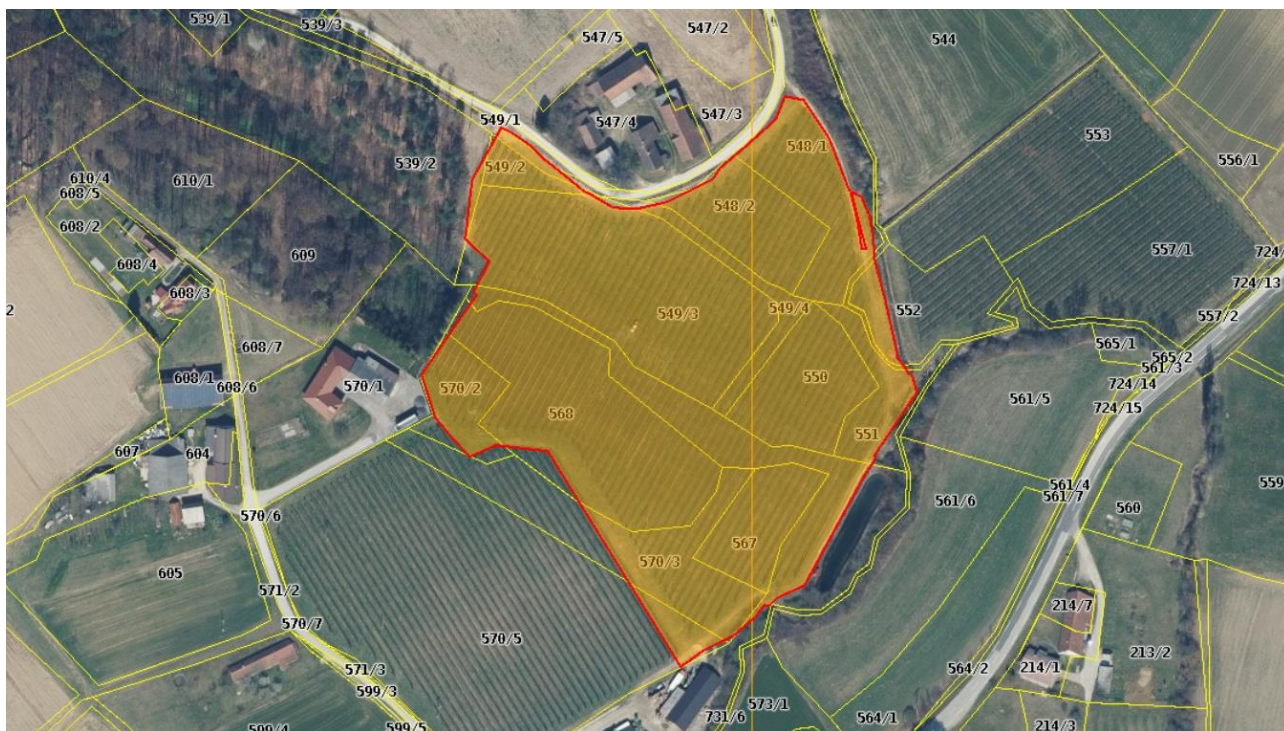
Slika 61: Orto foto posnetek – sadovnjak 3



Sadovnjak 4

Sadna vrsta	Hruška
GERK-PID:	5881975
Površina:	3,10 ha
Parcelne številke:	548/1 del, 548/2 del, 549/2, 549/3, 549/4, 550, 551 del, 552 del, 567, 568 del, 569/3 del, 570/2 del, 570/3 del, 570/5 del
Sorte:	Konferans
Leto sajenja:	2018
Protitočna mreža:	DA – v celoti
Namakanje:	DA
Predviden pridelek:	30.000 kg/ha
Predvidena odkupna cena:	0,50 EUR/kg
Stroški pridelave:	10.851,30 EUR/ha

Slika 62: Orto foto posnetek – sadovnjak 4



Sadovnjak 5

Sadna vrsta	Hruška
GERK-PID:	3445487
Površina:	1,34 ha
Parcelne številke:	551 del, 552 del, 553, 557/1
Sorte:	Viljamovka
Leto sajenja:	2016
Protitočna mreža:	DA – v celoti
Namakanje:	DA
Predviden pridelek:	25.000 kg/ha
Predvidena odkupna cena:	0,50 EUR/kg
Stroški pridelave:	10.851,30 EUR/ha

Slika 63: Orto foto posnetek – sadovnjak 5



Vinograd 1

Vrsta:	Vinska trta
GERK-PID:	1808
Površina:	0,41 ha
Parcelne številke:	954 del., 950/2 del.
Sorte:	Jurka
Leto sajenja:	2018
Protitočna mreža:	NE
Opora:	DA
Predviden pridelek:	15.000 kg/ha
Predvidena odkupna cena:	0,70 EUR/kg
Stroški pridelave:	6.741,00 EUR/ha

Slika 66: Orto foto posnetek – vinograd 1



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 pridelave 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 40.000 kg/ha pa do 50.000 kg/ha odvisno od sorte in lege sadovnjaka. Pri hruški so pridelki nižji, zato se odločim za nižje vrednosti.

Prav tako je cena pridelka določena za jabolko v box paleti na osnovi cen v letu 2023, kjer so posamezne sorte dosegale ceno od 0,30 EUR/kg pa do 0,50 EUR/kg. Cene prodanega sadja so lahko tudi višje, odvisno od načina prodaje, kjer pa se 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

Jablana

	Površina v ha	Stroški /leto	Prodajna cena/kg	Pridelek kg/ha	Prihodek /leto	Dohodek /leto
Sadovnjak 1	5,01	70.984,69 €	0,35 €	50000	87.675,00 €	16.690,31 €
Sadovnjak 2	1,43	20.261,10 €	0,45 €	45000	28.957,50 €	8.696,40 €
Sadovnjak 3	1,67	23.661,56 €	0,50 €	45000	37.575,00 €	13.913,44 €

Hruška

	Površina v ha	Stroški /leto	Prodajna cena/kg	Pridelek kg/ha	Prihodek /leto	Dohodek /leto
Sadovnjak 4	3,10	33.639,03 €	0,50 €	30000	46.500,00 €	12.860,97 €
Sadovnjak 5	1,34	14.540,74 €	0,50 €	30000	20.100,00 €	5.559,26 €

Grozdje

	Površina v ha	Stroški /leto	Prodajna cena/kg	Pridelek kg/ha	Prihodek /leto	Dohodek /leto
Vinograd 1	0,42	2.831,22 €	0,70 €	15000	4.410,00 €	1.578,78 €

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 vlaganj v trajni nasad je zelo pomembno, da je sadovnjak obdelan tako, da je sposoben dajati visoke pridelke vsako leto vsaj 15 rodnih 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 do 7 let, vendar pa računam do 5 rodnih let, odvisno od starosti sadovnjaka.

Jablana

	Površina v ha	Dohodek /leto	Obračunanih let	Kapitalizacijski faktor 3 %	Vrednost bodočih dohodkov
Sadovnjak 1	5,01	16.690,31 €	5	2,83	47.233,59 €
Sadovnjak 2	1,43	8.696,40 €	3	1,91	16.610,13 €
Sadovnjak 3	1,67	13.913,44 €	2	4,58	63.723,55 €

Hruška

	Površina v ha	Dohodek /leto	Obračunanih let	Kapitalizacijski faktor 3 %	Vrednost bodočih dohodkov
Sadovnjak 5	3,10	12.860,97 €	6	5,42	69.706,46 €
Sadovnjak 6	1,34	5.559,26 €	5	4,58	25.461,40 €

Vinograd

	Površina v ha	Dohodek /leto	Obračunanih let	Kapitalizacijski faktor 3 %	Vrednost bodočih dohodkov
Vinograd 1	0,42	1.578,78 €	20	14,88	23.492,25 €

16.9 Razdelitev vrednosti po posameznih parcelah

Sadovnjak 1

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Delež	Vrednost na posamezno parcelo
5898201	390/4	227-Terbegovci	0,3988	18.838,97 €
2817391	392/3 del.	227-Terbegovci	0,0078	367,49 €
5898203	392/4	227-Terbegovci	0,5925	27.983,78 €
5898204	392/5	227-Terbegovci	0,0009	43,33 €
SKUPAJ			1,0	47.233,59 €

Sadovnjak 2

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Delež	Vrednost na posamezno parcelo
4335848	441/1	227-Terbegovci	0,0106	176,44 €
2488801	442	227-Terbegovci	0,5116	8.497,18 €
305525	443	227-Terbegovci	0,0259	429,50 €
1145320	444	227-Terbegovci	0,2594	4.308,95 €
3328019	445	227-Terbegovci	0,0168	279,76 €
3396309	1149	226-Sovjak	0,0880	1.461,47 €
540496	1150	226-Sovjak	0,0291	484,06 €
709046	1151/1	226-Sovjak	0,0586	972,76 €
SKUPAJ			1,0	16.610,13 €

Sadovnjak 3

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Delež	Vrednost na posamezno parcelo
2033721	568	227-Terbegovci	0,0089	569,27 €
6327760	569/3 del.	227-Terbegovci	0,0092	584,45 €
2706919	570/2	227-Terbegovci	0,0111	709,68 €
355198	570/3	227-Terbegovci	0,0933	5.946,92 €
6327766	570/5	227-Terbegovci	0,8703	55.442,64 €
6327765	570/6	227-Terbegovci	0,0007	45,54 €
6327764	571/3	227-Terbegovci	0,0128	425,05 €
SKUPAJ			1,0	63.723,55 €

Sadovnjak 4

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcle</i>	<i>K.O.</i>	<i>Delež</i>	<i>Vrednost na posamezno parcelo</i>
3285856	548/1	227-Terbegovci	0,0785	5.472,81 €
935017	548/2	227-Terbegovci	0,0721	5.025,73 €
4797403	549/2	227-Terbegovci	0,0160	1.112,09 €
3622472	549/3	227-Terbegovci	0,2272	15.834,31 €
1941900	549/4	227-Terbegovci	0,0269	1.873,70 €
3118398	550	227-Terbegovci	0,0786	5.477,31 €
431034	551	227-Terbegovci	0,0347	2.419,63 €
2204298	552	227-Terbegovci	0,0136	948,08 €
4553477	567	227-Terbegovci	0,0529	3.686,73 €
2033721	568	227-Terbegovci	0,1870	13.035,00 €
6327760	569/3 del.	227-Terbegovci	0,0906	6.315,30 €
2706919	570/2	227-Terbegovci	0,0365	2.540,95 €
355198	570/3	227-Terbegovci	0,0699	4.875,21 €
6327766	570/5	227-Terbegovci	0,0156	1.089,62 €
SKUPAJ			1,0	69.706,46 €

Sadovnjak 6

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcle</i>	<i>K.O.</i>	<i>Delež</i>	<i>Vrednost na posamezno parcelo</i>
431034	551	227-Terbegovci	0,0261	664,72 €
2204298	552	227-Terbegovci	0,1512	3.848,57 €
2709361	553	227-Terbegovci	0,4059	10.335,25 €
6965578	557/1	227-Terbegovci	0,4168	10.612,85 €
SKUPAJ			1,0	25.461,40 €

Vinograd 1

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcle</i>	<i>K.O.</i>	<i>Delež</i>	<i>Vrednost na posamezno parcelo</i>
3726928	950/2 del.	221-Slaptinci	0,4472	10.506,10 €
209800	954 del.	221-Slaptinci	0,5528	12.986,15 €
SKUPAJ			1,0	23.492,25 €

17 IZRAČUNANA VREDNOST ZEMLJIŠČA IN TRAJNEGA NASADA SKUPAJ

ID parcele	Št.parcle	K.O.	Vrednost zemljišča	Vrednost trajnega nasada	SKUPAJ
5898201	390/4 del.	227-Terbegovci	60.670,51 €	18.838,97 €	79.509,48 €
5898202	390/5	227-Terbegovci	24,94 €	0,00 €	24,94 €
5898159	390/7 del.	227-Terbegovci	955,49 €	0,00 €	955,49 €
6013922	390/9 del.	227-Terbegovci	1.925,58 €	0,00 €	1.925,58 €
2817391	392/3 del.	227-Terbegovci	4.053,37 €	367,49 €	4.420,86 €
5898203	392/4	227-Terbegovci	83.257,50 €	27.983,78 €	111.241,28 €
5898204	392/5	227-Terbegovci	543,04 €	43,34 €	586,38 €
4335848	441/1	227-Terbegovci	367,65 €	176,44 €	544,09 €
2488801	442	227-Terbegovci	17.486,32 €	8.497,18 €	25.983,50 €
305525	443	227-Terbegovci	823,23 €	429,50 €	1.252,73 €
1145320	444	227-Terbegovci	8.258,96 €	4.308,95 €	12.567,91 €
3328019	445	227-Terbegovci	536,21 €	279,76 €	815,97 €
2646430	500 del.	227-Terbegovci	30.436,08 €	0 €	30.436,08 €
4493133	501/2 del.	227-Terbegovci	2.563,97 €	0 €	2.563,97 €
3285856	548/1	227-Terbegovci	12.025,48 €	5.472,81 €	17.498,29 €
935017	548/2	227-Terbegovci	6.350,96 €	5.025,73 €	11.376,69 €
4797403	549/2	227-Terbegovci	1.419,53 €	1.112,09 €	2.531,62 €
3622472	549/3	227-Terbegovci	20.409,21 €	15.834,31 €	36.243,52 €
1941900	549/4	227-Terbegovci	2.450,12 €	1.873,70 €	4.323,82 €
3118398	550	227-Terbegovci	7.349,29 €	5.477,31 €	12.826,60 €
431034	551	227-Terbegovci	3.921,10 €	3.084,35 €	7.005,45 €
2204298	552	227-Terbegovci	7.386,38 €	4.796,66 €	12.183,04 €
2709361	553	227-Terbegovci	16.837,65 €	10.335,25 €	27.172,90 €
6965578	557/1	227-Terbegovci	17.164,41 €	10.612,85 €	27.777,26 €
6965579	557/2	227-Terbegovci	145,38 €	0,00 €	145,38 €
4553477	567	227-Terbegovci	4.798,00 €	3.686,73 €	8.484,73 €
2033721	568	227-Terbegovci	16.799,55 €	13.604,26 €	30.403,81 €
6327760	569/3 del.	227-Terbegovci	11.616,66 €	6.899,75 €	18.516,41 €
6327761	569/6	227-Terbegovci	190,82 €	0,00 €	190,82 €
6327757	569/7	227-Terbegovci	49,36 €	0,00 €	49,36 €
6327758	569/8	227-Terbegovci	792,91 €	0,00 €	792,91 €
2706919	570/2	227-Terbegovci	3.726,44 €	3.250,63 €	6.977,07 €
355198	570/3	227-Terbegovci	10.673,51 €	10.822,13 €	21.495,64 €
6327766	570/5	227-Terbegovci	41.978,71 €	56.532,26 €	98.510,97 €
6327765	570/6 del.	227-Terbegovci	72,04 €	45,54 €	117,58 €
6327764	571/3	227-Terbegovci	613,24 €	425,05 €	1.038,29 €
6327763	571/4	227-Terbegovci	243,26 €	0,00 €	243,26 €
6817601	626/1 del.	227-Terbegovci	14.493,96 €	0 €	14.493,96 €
4797393	627/1 del.	227-Terbegovci	1.714,82 €	0 €	1.714,82 €
2950266	628/1	227-Terbegovci	3.615,55 €	0 €	3.615,55 €
3726928	950/2 del.	221-Slaptinci	3.753,05 €	10.506,10 €	14.259,15 €
209800	954 del.	221-Slaptinci	8.107,51 €	12.986,15 €	21.093,66 €

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrednost zemljišča	Vrednost trajnega nasada	SKUPAJ
3396309	1149	226-Sovjak	2.883,65 €	1.461,47 €	4.345,12 €
540496	1150	226-Sovjak	955,11 €	484,06 €	1.439,17 €
709046	1151/1	226-Sovjak	1.919,38 €	972,76 €	2.892,14 €
SKUPAJ			436.359,89 €	246.227,38 €	682.587,27 €

18 KONČNA TRŽNA VREDNOST

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrednost zemljišča	Površina	Delež	Vrednost deleža
5898201	390/4 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	21370 m ²	1/1	79.509,48 €
5898202	390/5	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	9 m ²	1/1	24,94 €
5898159	390/7 del.	227-Terbegovci	Travniki	398 m ²	1/1	955,49 €
6013922	390/9 del.	227-Terbegovci	V zaraščanju	939 m ²	1/1	1.925,58 €
2817391	392/3 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1463 m ²	1/1	4.420,86 €
5898203	392/4	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	29805 m ²	1/1	111.241,28 €
5898204	392/5	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	196 m ²	1/1	586,38 €
4335848	441/1	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	159 m ²	1/1	544,09 €
2488801	442	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	7708 m ²	1/1	25.983,50 €
305525	443	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	370 m ²	1/1	1.252,73 €
1145320	444	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	3712 m ²	1/1	12.567,91 €
3328019	445	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	241 m ²	1/1	815,97 €
		227-Terbegovci				0,00 €
2646430	500 del.	227-Terbegovci	Travniki	11384 m ²	1/1	30.436,08 €
4493133	501/2 del.	227-Terbegovci	Travniki	959 m ²	1/1	2.563,97 €
3285856	548/1	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	4136 m ²	1/1	17.498,29 €
935017	548/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	2237 m ²	1/1	11.376,69 €
4797403	549/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	500 m ²	1/1	2.531,62 €
3622472	549/3	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	7247 m ²	1/1	36.243,52 €

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrednost zemljišča	Površina	Delež	Vrednost deleža
1941900	549/4	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	870 m ²	1/1	4.323,82 €
3118398	550	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	2568 m ²	1/1	12.826,60 €
431034	551	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1428 m ²	1/1	7.005,45 €
2204298	552	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	2690 m ²	1/1	12.183,04 €
2709361	553	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	6132 m ²	1/1	27.172,90 €
6965578	557/1	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	6251 m ²	1/1	27.777,26 €
6965579	557/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	50 m ²	1/1	145,38 €
4553477	567	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1690 m ²	1/1	8.484,73 €
2033721	568	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	6014 m ²	1/1	30.403,81 €
6327760	569/3 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak, vodno zajetje	4027 m ²	1/1	18.516,41 €
6327761	569/6	227-Terbegovci	Jarek	317 m ²	1/1	190,82 €
6327757	569/7	227-Terbegovci	Jarek	82 m ²	1/1	49,36 €
6327758	569/8	227-Terbegovci	Degradirano zemljišče	397 m ²	1/1	792,91 €
2706919	570/2	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	1345 m ²	1/1	6.977,07 €
355198	570/3	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	3790 m ²	1/1	21.495,64 €
6327766	570/5	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	14906 m ²	1/1	98.510,97 €
6327765	570/6 del.	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	26 m ²	1/1	117,58 €
6327764	571/3	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	216 m ²	1/1	1.038,29 €
6327763	571/4	227-Terbegovci	Intenzivni sadovnjak	85 m ²	1/1	243,26 €
6817601	626/1 del.	227-Terbegovci	Njiva, Travnik	6648 m ²	1/1	14.493,96 €
4797393	627/1 del.	227-Terbegovci	Travnik	909 m ²	1/1	1.714,82 €
2950266	628/1	227-Terbegovci	Travnik	2554 m ²	1/1	3.615,55 €
3726928	950/2 del.	221-Slaptinci	Vinograd	1359 m ²	1/1	14.259,15 €
209800	954 del.	221-Slaptinci	Vinograd	2886 m ²	1/1	21.093,66 €

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrednost zemljišča	Površina	Delež	Vrednost deleža
3396309	1149	226-Sovjak	Intenzivni sadovnjak	1259 m ²	1/1	4.345,12 €
540496	1150	226-Sovjak	Intenzivni sadovnjak	417 m ²	1/1	1.439,17 €
709046	1151/1	226-Sovjak	Intenzivni sadovnjak	838 m ²	1/1	2.892,14 €
SKUPAJ						628.587,27 €

19 TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ SKUPAJ S TRAJNIMI NASADI ZNAŠA na dan 18.maj 2024**PV = 628.587,27 EUR**

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

