

KONČNO CENITVENO POROČILO: (KZ-VINOGRAD)

Vinograd

VINOGRAD m2 KZ

Lačaves 15, 2276 Kog, Ormož

5.560,00

ID nepremičnine: 300-374/0 300-375/0

Datum ocenjevanja: 7.2.2021

Datum poročila: 17.6.2021



 Inštitut za nepremičnine ...
Real Estate Institute



Ljubljana,

17.6.2021

Oznaka cenitve:

GZS.ZOP-2021

Kazalo


1. Naslovnica
2. Vhodni podatki in rezultat
3. Predmet ocenjevanja
- 4.1 Predpostavke in podlaga vrednosti
- 4.2 Postopek ocenjevanja
- 5.1. Gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, dostop
- 5.2 Lokacija
- 5.3 Mikro lokacija
- 6.1 Uvod v nabavnovrednostni način-stroškovni vidik
- 6.2.OV1-LAČAVES
- 7.1 Opis vinograda
- 7.2 Foto nepremičnine1
- 7.3 Foto nepremičnine
- 8.1 ZAKUPNINE SKZG
- 8.2 Na donosu zasnovan način-ocena tržne m.kap.KZ
- 8.3 Na donosu zasnovan način-trzna vrednost
9. Naložbena vrednost-iz zakupa
- 10.1 Cene KZ SLO 2015-19
- 10.2 Cene KZ cona 5 km
- 10.3 Cene vinogradov cona 5 km
- 10.4 Promet s KZ in TN
- 10.5 Analiza poslov z vinogradi
- 10.6 Oglasi za prodajo vinogr.
- 10.7 Oglasi za prodajo vino
- 11.1 Način tržnih primerjav za vinograd
- 11.2 Način tržnih primerjav - opis prilagoditev
- 13.1 Lokacije prim. prodaj vin.
- 13.2 Primerjava 5
- 13.2 Primerjava 4
- 13.3 Primerjava 3
- 13.4 Primerjava 1
- 13.5 Primerjava 2
14. Zaključni komentar
- 15 Seznam prilog k poročilu

Interni obrazec Inštituta za nepremičnine d.o.o.						
UPORABNIK POROČILA	A.B., Seminarska ulica 999, 1000 Ljubljana					
	OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI - ZEMLJIŠČE					
STRANKE OCENJEVANJA	Naročnik cenitve	A.B., Seminarska ulica 999, 1000 Ljubljana				
	Lastnik nepremičnine	A.B., Seminarska ulica 999, 1000 Ljubljana				
	Uporabnik	Inštitut za nepremičnine ter udeleženci seminarja				
DATUM	Datum cenitve	7.2.2021				
	Datum ogleda	7.2.2021				
	Datum poročila	17.6.2021	Tip ogleda		Celovit ogled	
OCENJEVALEC	Ocenjevalec vrednosti	.				
NAMEN	OCENA TRŽNE VREDNOSTI (skladno z MSOV od 31.1.2020)					
	Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.					
OCENJENA TRŽNA VREDNOST		8.920		EUR	<input type="text" value=""/>	1,60 €/m ²
NEPREMIČNINA	Predmet cenitve	Vinograd				
	Naslov nepremičnine	Lačaves 15, 2276 Kog, Ormož				
	ID nepremičnine		0 - 374/0	0 - 375		
	Katastrska občina	0	0			
	Številke parcel		374/0	375		
	Površina zemljišča	5.560,00				
	Tip nepremičnine	KMETIJSKO ZEMLJIŠČE - VINOGRAD				
SOSESKA	Lokacija	podeželje		Komentar območja vinograda.		
	Pozidanost	pod 25%		Območje vinogradov naselja Lačaves in Kog spada v najširšo cono, ki se imenuje "vinorodna dežele Podravje". Glede na dejstvo, da se "vinorodna dežela Podravje" deli na dva vinorodna "okoliša": Štajersko Slovenijo in Prekmurje, spada Kog v okoliš Štajerske Slovenije. V tem območju so tla na karonatnih kameninah ter pleistocenski ilovici. Pokrajina je gričevnata. Najpogostejše sorte so: renski rizling, chardonnay, beli pino in šipon).		
	Tip soseske (pretežno)	drugo				
	Oddaljenost trgovin	nad 5km				
	Oddaljenost javnih ustanov	nad 5km				
	Vrednost nepremičnin	stabilna				
	Povpraševanje	manjše				
	Običajni čas trženja	Normalno prodajljivo (12-24 mesecev)				

Predmet ocenjevanja

OV	Katastrska občina		Parcela		Površina (m2)	Lastnik	dejanska raba
	Ime	ID	Št. Parcele	Namenska raba			
	309	Lačeves	374/0	kmetijsko zemljišče	493,00	1	vinograd
	309	Lačeves	375	kmetijsko zemljišče	5.067,00	1	vinograd
Skupna površina (m2):					5.560,00		

Vir: GURS, zemljiški kataster. REN in zemljiška knjiga.

Interni obrazec Inštituta za nepremičnine d.o.o.	
PODLAGA	<p>DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI IN PODLAGA VREDNOSTI</p> <p>Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Povzeto po MSOV od 31.1.2020, točka 30.1, v MSOV 104 - podlage vrednosti.</p>
POSTOPEK DELA - obseg raziskav	<p>PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:</p> <ul style="list-style-type: none"> x pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika) x proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino. <p>ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:</p> <ul style="list-style-type: none"> x ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo x pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina x upoštevali smo Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010
SPLOŠNE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE	<p>POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Uporabljeni podatki so preverjeni v skladu z možnostmi. Podatki, ki jih ni mogoče preveriti, so uporabljeni v dobri veri, da so točni. b. Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so podatki iz javnih evidenc zanesljivi. Ocenjevalec vrednosti za njihovo točnost in zanesljivost ne more prevzeti odgovornosti. c. Upoštevana je predpostavka, da so nepremičnine proste bremen, oseb in stvari, razen če je izrecno drugače navedeno. d. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti. Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštewane pri oceni vrednosti. Med datumom ogleda in izdelave cenitve ni sprememb na nepremičnini. e. Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nobenih škodljivih materialov. Ocenjevalec vrednosti ni kvalificiran za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi. f. Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da ni nobenih skritih okoliščin ali skritih napak, ki bi vplivale na vrednost. Skrite okoliščine ali napake, na katere ocenjevalec ni bil izrecno opozorjen, ne morejo biti in niso upoštewane pri oceni vrednosti. g. Dokumentacija in skladnost z zakonodajo je preverjana skladno z možnostmi. Če preveritev dokumentacije in skladnosti z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno. h. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju. <p>POSEBNA RAZKRITJA</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je naročil pripravo poročila. b. Veljajo samo izvirno in digitalno podpisani izvodi cenitvenega poročila. <p>POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POSEBNIH PREDPOSTAVK:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ocenjujemo, kot da je nepremičnina prosta bremen. 2. Ocena vrednosti upošteva zadnje veljavne makroekonomske napovedi za Slovenijo in EU., ki jih je izdelal Mednarodni denarni sklad (IMF) in objavil oktobra 2020 v World Economic Outlook. Vpliv COVID-19 je upoštevan v makronapovedih od IMF, čeprav obstajajo obsežne tudi s strani Evropske Komisije iz maja 2020, ki pa niso bistveno različne. EK pa v začetku maja 2020 (Institutional paper 125). Vrednotenje in sama ocena vrednosti je povezana s temi dvema napovedmi, vključno s projekcijami Banke Slovenije, ki so bile izdelane konec septembra 2020, kjer BS ocenjuje ca -6,5% padec BDP, medtem ko EK napoveduje -7% padec BDP v Sloveniji. V primeru, da se narodnogospodarske napovedi pomembno spremenijo je tudi uporabnost tega poročila pomembno šibkejša. Dne 14. 12. 2020 je Banka Slovenije naredila nove napovedi, ki nekoliko zmanjšujejo gospodarsko aktivnost v 2020 in 2021, vendar ne bistveno.
	<p>IZJAVA: IZJAVLJAMO, DA JE ELEKTRONSKA VERZIJA POROČILA IDENTIČNA Z ORIGINALOM.</p> <p>Inštitut za nepremičnine d.o.o., Dunajska 106, Ljubljana</p> <p>mag. ANTON KOŽAR</p> 

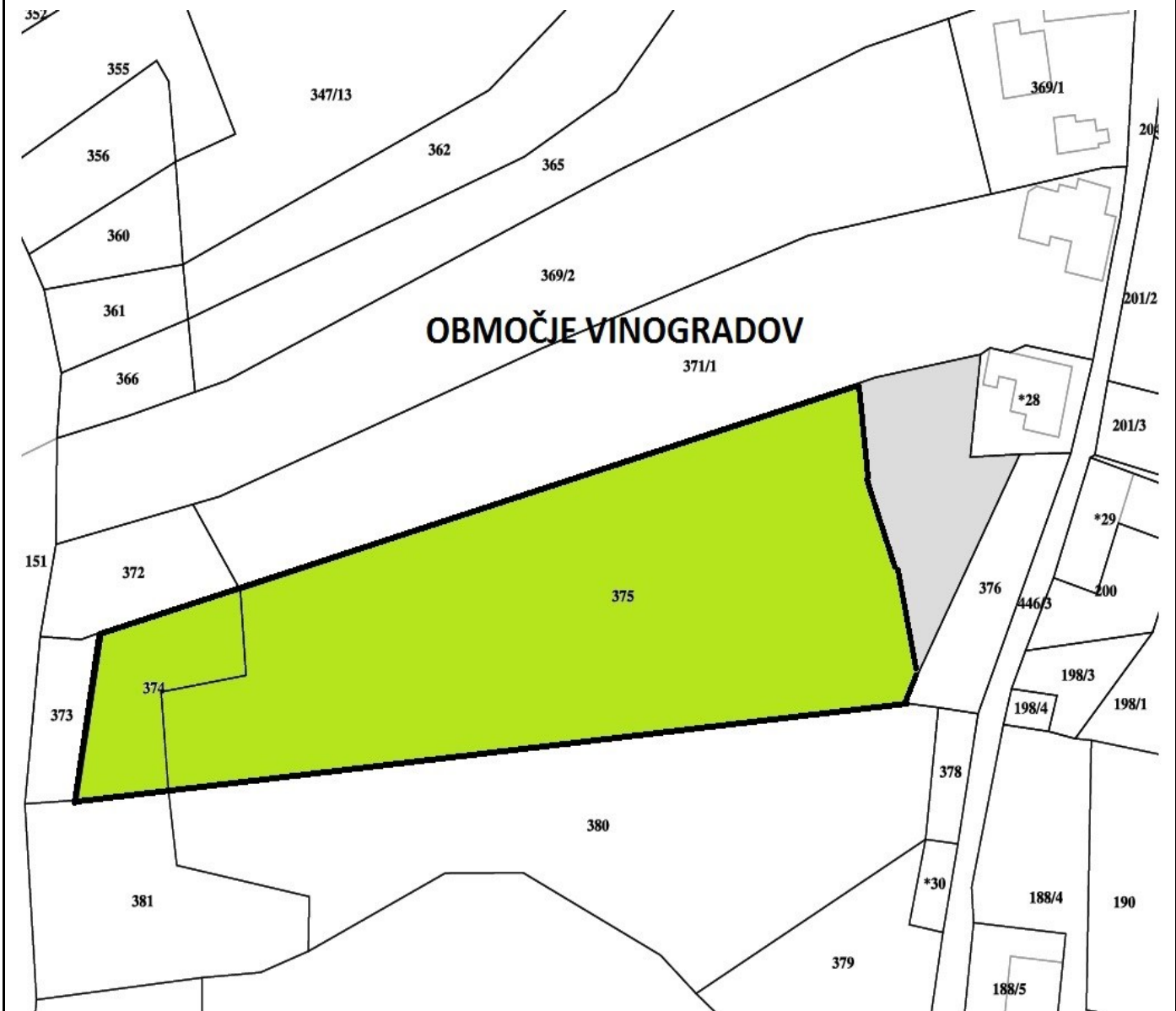
Interni obrazec Inštituta za nepremičnine d.o.o.	
OPRAVLJENE RAZISKAVE	V prilogah so zbrane : uvodna analiza okolja (analiza regije, mesta in soseske, gospodarskega okolja,...), specifična analiza nepremičninskega trga, analiza konkurenčne ponudbe in povpraševanja na mikro- in makroravni
NAČINI OCENJEVANJA	<u>V cenitvi smo uporabili naslednje načine ocenjevanja:</u> X Način tržnih primerjav (NTPr) X Na donosu zasnovan način (NDZN) X Nabavnovrednosti način (NVN)
SKLADNOST Z MSOV	Ocena vrednosti je izvedena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV od 31.1.2020) in Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. Upoštevan je bil tudi Slovenski poslovno finančni standard 2.
VIR PODATKOV	Podatki o predmetu ocenjevanja so povzeti od naročnika Lastništvo nepremičnine je povzeto po podatkih zemljiške knjige Površine so povzete po podatkih iz REN in kontrolno izmerjene na licu mesta Podatki o primerljivih prodajah so povzeti iz Trgoscopa Podatki o primerljivih oddajah so povzeti Trgoscopa Podatkih o oglaševanih cenah so povzeti s spletnega portala nepremicnine.net in/ali bolha.com
FUNKCIONALNA ZAKLJUČENOST	<u>FUNKCIONALNA ZAKLJUČENOST NEPREMIČNINE</u> X Nepremičnina predstavlja samostojno prodajljivo celoto X Nepremičnina ima ustrezno funkcionalno zemljišče Nepremičnina ima pripadajoča parkirna mesta Nepremičnina je inštalacijsko neodvisna
BREMENA IN OMEJITVE	Nepremičnina je obremenjena z: hipoteka stvarna služnost osebna služnost stavbna pravica
	<u>SPECIALNO PREMOŽENJE</u> Nepremičnina je specialno premoženje. x Nepremičnina ni specialno premoženje.
	<u>PREMOŽENJE POVEZANO S POSEBNIMI TRGOVALNIMI NAMENI (TRP)</u> Da x Ne
	<u>DRUGI IN DOPOLNILNI POSTOPKI</u> Ocenjujemo vinograd, ki spada na trg med "prodaje na drobno".

Interni obrazec Inštituta za nepremičnine d.o.o.

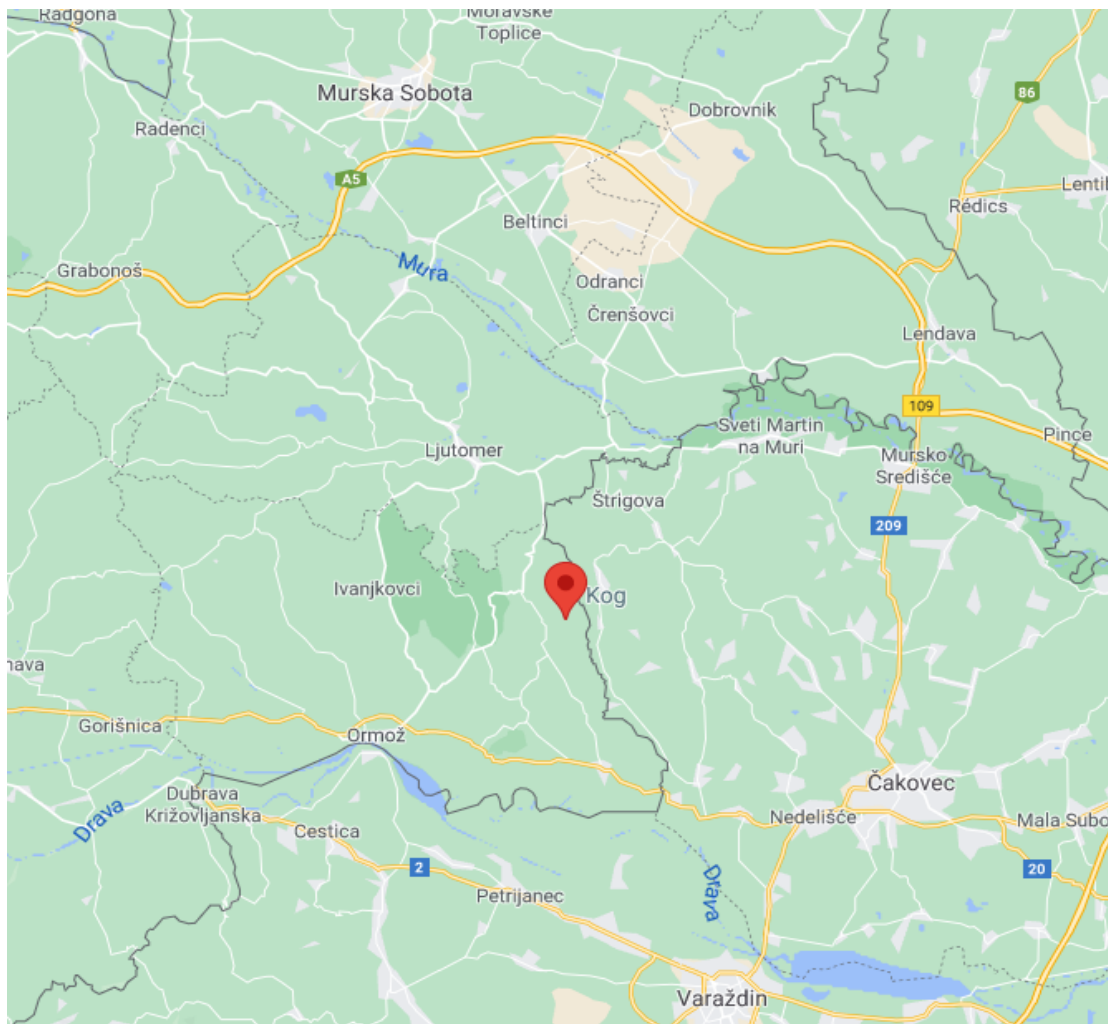
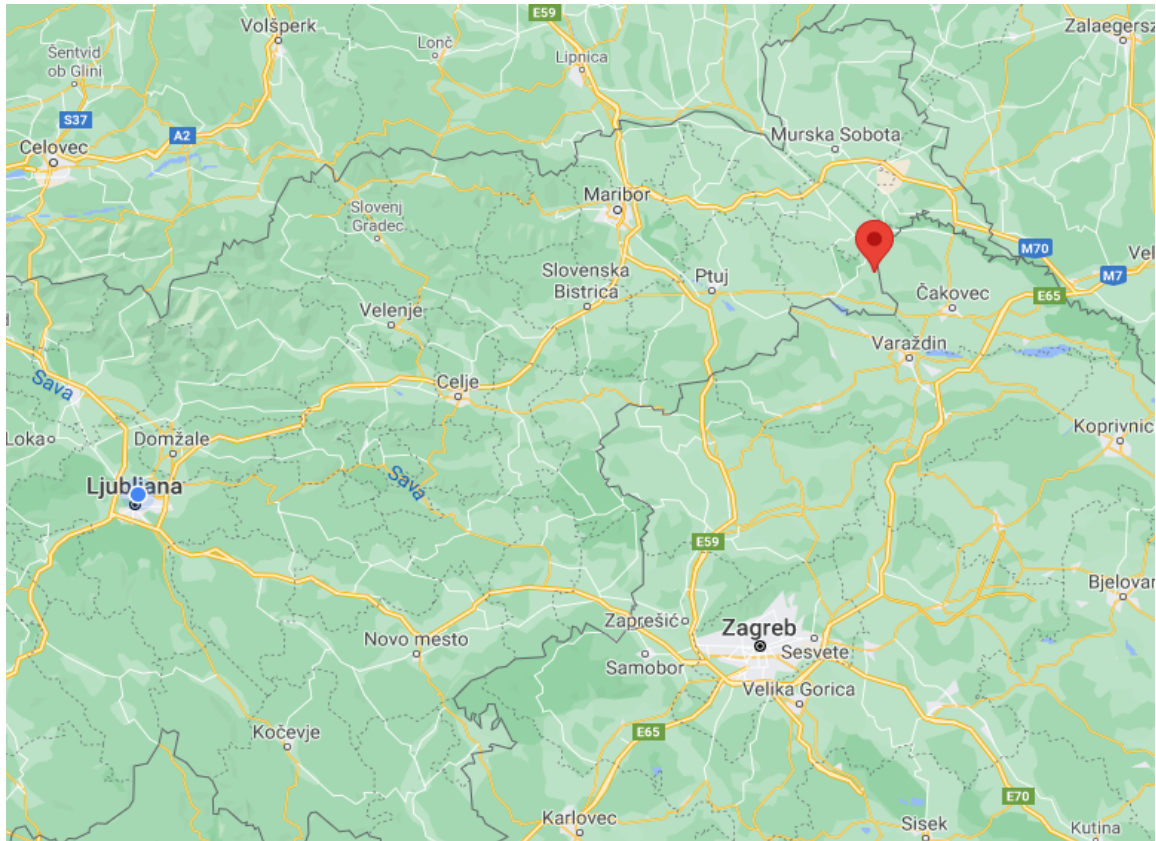
DOSTOP DO JAVNE CESTE:

PREKO PRILEŽNIH KMETIJSKIH IN STAVBNIH PARCEL.

IZRIS PARCEL OCENJEVANJA:

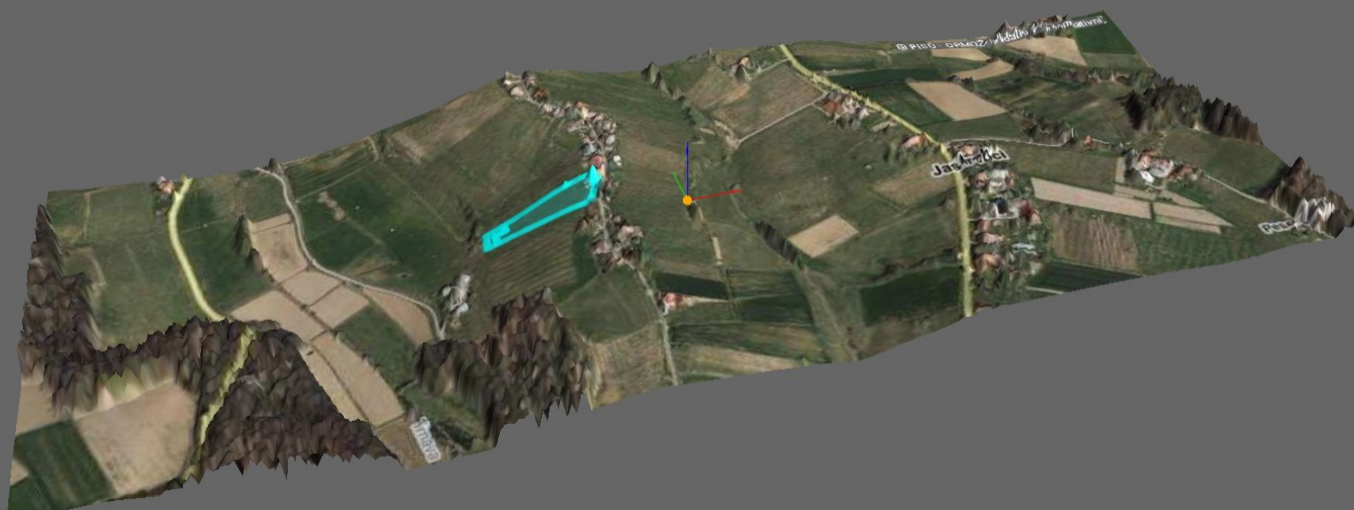
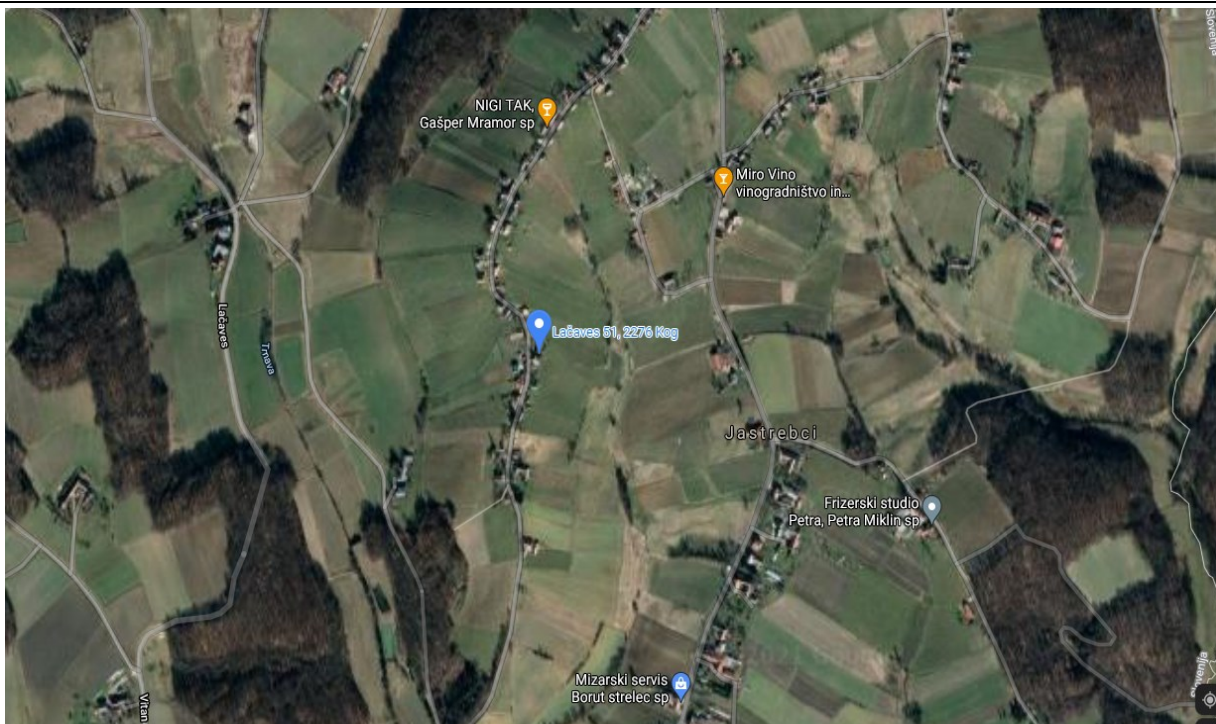


Interni obrazec Inštituta za nepremičnine d.o.o.
LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE



Interni obrazec Inštituta za nepremičnine d.o.o.

Mikro lokacija in okolica



KOMENTAR

Iz zgornjih dveh prikazov je razvidna južna lega vinograda ter rahel nagib do 10%. Podatki so pridobljeni iz PISO.

UVOD V NABAVNO-VREDNOSTNI NAČIN (UPORABA PODATKOV O NADOMESTITVENI VREDNOSTI VINOGRADA)**Referenčni podatki za NVN za vinograde**

Za **vinograd v vertikali** je predvidena velikost parcele 0,5 ha, zato pri izračunu stroškov na ha upoštevamo dve 0,5 ha parceli. Posamezna parcela je dolga 50 m in široka 100 m. Predvidena je medvrstna razdalja 2,0 m in razdalja v vrsti 0,9 m s povprečno gostoto sajenja 5.226 trsi/ha.

Pri **vinogradih na terasah** sta prav tako predvideni dve parceli v velikosti 0,5 ha. Posamezna parcela je dolga 70 m in široka 71,4 m. Predvidena je dvovrstna terasa pri nagibu 11-25%, s širino terasne ploskve 3,0 m. Razmerje brežin je 1:1. Iz razpoložljive literature smo izračunali izkoriščenost površine na terasah, dolžino vrst in površino brežin. Izračuni so pripravljene za medtrsko razdaljo 0,9 m, s povprečno gostoto sajenja 5.666 trsov/ha.

Zagorc, B. 2016. *Stroški naprave vinogradov*. Kmetijski inštitut Slovenije.

NVN – vhodni podatki

Na stroške naprave vinograda vplivajo mnogi dejavniki: nagib, klimatske razmere, način naprave vinograda, gostota sajenja, gojitvena oblika, izbor strojev itd.

Največji vpliv na stroške naprave vinogradov v Sloveniji ima nagib zemljišč. S povečanjem nagiba se zaradi večje porabe strojnega in ročnega dela povečujejo tudi stroški naprave vinograda.

Pri terasiranju se s povečevanjem nagiba zmanjšuje izkoriščenost površine, kar ob upoštevanju enakih medtrskih razdalj, privede do zmanjševanja trsov na ha.

Gostota sajenja ima pomemben vpliv na višino stroškov naprave vinograda, saj imajo trsi in material vezan na trse (količki, vezivo, sadilni substrat...) pomemben delež v strukturi skupnih stroškov naprave.

Zagorc, B. 2016. *Stroški naprave vinogradov*. Kmetijski inštitut Slovenije.

SHEMA ZA NVN Z UPOŠTEVANJEM N_v/m^2			Vinograd LAČAVES 15	
(metoda nadomestitvene vrednosti)			8.2.2021	
Rekapitulacija NVN Načina			€	€/m ²
delež od površine				
0,5	Vertikala - delež površine		9881,23	3,55
0,5	Terasa - delež površine		11121,55	4,45
Nadomestitvena vrednost (N_v) v 3. letu starosti			21.003	
Investitorjevi stroški v 3% (ZA CA 3 LETA, DO RODNOSTI)			630	
SKUPAJ N_v + stroški financiranja			21.633	
- <i>Fiz: Fizično zastaranje trte pri EŽD</i>			-18.542	
35 = EŽD trte v letih				
30 = Dejanska starost + izgubljena leta zaradi nege				
<i>Fiz: Fizično zastaranje po segmentih vrednosti TN</i>				
odstotek vertikala	odstotek terasa	Pripomoček za izračun zastaranja po segmentih N _v		
-0,0459	-0,0344	1 HUMIFIKACIJA	Anton: Struktura iz 2017, za 2020 je treba vnesti novo	
0,0000	-0,2289	2 TERASIRANJE		
-0,0859	-0,0582	3 PRIPRAVA TAL		
-0,3313	-0,3014	4 SAJENJE		
-0,2906	-0,2185	5 POSTAVITEV OPORE		
-0,2464	-0,1585	6 NEGA V 1., 2. IN 3. LETU		
1,0000	1,0000			
odstotek praznih in bolnih trt				
-0,12	Fuz: Funkcionalno zastaranje -odstotek praznih		-371	
-	Fez: Prevelika zakupnina (nad xxx eur/m ²) gospod.poslabšanje		0	
=	Sedanja vrednost TN		2.720	
€/m ²	m ²	Vrednost (praznega) zemljišča pod vinogradom	8.340	
1,5	5.000,00	VERTIKALA		
1,5	560,00	TERASA		
1,5	0,00	POTI		
		Vrednost praznega zemljišča za poti	0	
1,5	0,00			
= VREDNOST NEPREMIČNINE(TN+vseh zemljišč) po NVN			11.060	1,99
m ²		Površina ocenjevalske enote vinograda (brez poti)	5.560,00	
€/m ²		Ocena vrednosti trajnega nasada (TN) vinograda	5.560,00	0,49
m ²		Površina zemljišča pod TN + Poti	5.560,00	
€/m ²		Ocena vrednosti zemljišča pod NVN		1,50

Vir: Priloge in lastni preračuni. * Prišli smo ureditev okolice

Če pa upoštevamo NTPr, po katerem je vrednost KZ, ki še ni vinograd 1,3 eur/m² (mediana), in vrednost celega vinograda, to je skupaj (TN+zemljišče) v višini 1,60 eur/m², potem znaša vrednost TN le 0,10 eur/m² oz. le 556 eur in ne 2.720 eur, kot je mogoče razumeti rezultat po NVN (glej zgoraj).

OPIS VINOGRADA

Na prejšnjih straneh prikazujemo foto vinograda.

Vinograd je bil več let v zakupu, vendar se pozna, da je zakupnik v zadnjem letu vinograd nekoliko zanemaril. Nekaj trt bi bilo že v letu 2020 potrebno izrjavati in nasaditi nove trse ter tudi nekatere trte odstraniti, ker bolehalo za "tršno rumenico", ki ga prenaša škrdžat. Na sliki so bolni trsi označeni z rdečo barvo in lastnik jih je kmalu po našem obisku tudi izrjavil.

Vinograd je dostopen z dveh poti, na vzhodu od priležne hiše, ki je v lasti istega lastnika kot vinograd. Morda je priležnost hiše vzrok, da se lastnik ni odločil za dolgoročen zakup vinograda. Namreč bližnji kmet je lastniku ponudil letno zakupnino 300€/leto. To je več kot zahteva SKZG, ki bi za takšno zemljišče zahteval okrog $150,58 \cdot 0,5560 = 83,72\text{€}$. To pomeni, da je vinograd sposoben generirati čisti denarni tok za lastnika v višini, ki je najmanj 3x večja kot bi sklad zahteval od zakupnika. Lastnik se tudi ni strinjal, da bi zakupnik vzel vinograd v zakup za najmanj 15 let. Zakupnik je očitno ocenil, da mora v začetku zakupne dobe precej vložiti v vinograd, da bo srednjeročno in dolgoročno obroditel. Zato si je določil najmanj 15-letno zakupno dobo in od tega pogoja ni odstopil.

Lastnik se ni strinjal niti z dolžino zakupne dobe niti za višino zakupnine, zato se nista dogovorila, zato sedaj lastnik sam obdeluje vinograd. Očitno ne gre za nič posebnega. Tudi na Pelješacu smo vprašali nekaj odličnih vinogradnikov, za koliko bi prodali vinograd. Odgovor je bil podoben ravnanju lastnika v Lačavesu: za nobeno ceno. To samo potrjuje, kako je imel prav Koča Popov, ki je 1942. leta v mestu Foča v Bosni (glej Wikipedio o "Fočanska republika" in "Fočanski predpisi") prepričal takratno vodstvo NOB, da mora dovoliti kmetom, da imajo vsaj nekaj hektarov zemlje v zasebni lasti, če hoče pridobiti njihovo simpatijo za odpor. Takrat je bil postavljen zametek politike zemljiškega maksimuma, ki je bil prisoten v ex Jugoslaviji vse do začetka 90-tih let.

Ob pregledu smo ugotovili, da je vinograd mogoče obdelovati s kmetijskimi stroji. Potrebno ga je intenzivno pognojiti. Ob ogledu še ni bil obrezan, ker je bil lastnik v fazi pogajanj z zakupnikom (manjša zamuda v obrezovanju glede na primerljive dobre prakse).

Na ogledu smo vzorčili dve vrsti in opisali vse trse, ki so posajeni ter število manjkajočih. Manjkalo je 23 trsov od 200 posajenih, kar smo zaokrožili na 12%. Pravilen izračun je $(23/(200+23)=10\%)$, vendar smo namenoma zaokrožili za 2% točki navzgor, ker smo vzorčili samo dve vrsti, na koncu pa ugotovili, da je ena vrsta precej slabša od povprečja in zato je 12% povsem primerna ocena.

Leseni koli in žičnica ter AB stebri so že precej amortizirani, nekateri pa stojijo tudi postrani, kar odraža površnost zakupodajalca pri vzdrževanju v zadnjem letu.

Če bi lastnik oddal v zakup po 300€ letno in se dogovoril še za eno brento grozdja vsako leto, bi znašala ocenjena vrednost vinograda (vrsta vrednosti je potem takem naložbena vrednosti) kot ga kažemo z oceno VREDNOST ZA NALOŽBENIKA.

Vinograd je sposoben letne proizvodnje ca 4000 kg grozdja. Pričakovana cena je 0,40 eur/kg grozdja. Pričakovana cena vina (ex works) v kleti na drobno je 1,5 eur/l (kupil v okolici tudi ocenjevalec). Iz teh podatkov je razvidno, kako velik je prispevek kletarjenja, ki predstavlja novo fazo v predelavi grozdja. Zato je izredno pomembno, da je namen ocenjevanja vinograda jasno določen: ali za prodajo, ali za nakup (za ljubiteljsko uporabo, za naložbeni namen), za računovodsko poročanje, ko je potrebno razdeliti (fikijsko!) celotno vrednost vinograda na zemljišče in TN-trajni nasad.

Slike ortofoto posnetki in katastrski izseki obravnavane nepremičnine



Opis: vinograd



Opis: vinograd



Opis: vinograd



Opis: vinograd

SLIKE, ORTOFOTO POSNETKI IN KATASTRSKI IZSEKI OBRABOVANE NEPREMIČNINE



Opis:

sosejni vinograd



Opis:

vinograd



Opis:

vinograd



Opis:

vinograd - oznaka bolne trte

Interni obrazec Inštituta za nepremičnine d.o.o.

Tabela 1: Cenik zakupnin za kmetijsko rabo zemljišč za leto 2021

Namen uporabe	Razred	Letna zakupnina v €/ha	Območje bonitete
vrt	1 - 8	276,36	1 - 100
njiva	1 - 3	202,57	65 - 100
njiva	4 - 6	184,53	35 - 64
njiva	7 - 8	142,01	1 - 34
travnik	1 - 2	159,19	50 - 100
travnik	3 - 4	133,41	40 - 49
travnik	5 - 6	109,22	25 - 39
travnik	7 - 8	83,50	1 - 24
barjanski travnik	1 - 4	83,50	1 - 100
pašnik	1 - 2	67,12	50 - 100
pašnik	3 - 4	49,92	30 - 49
pašnik	5 - 8	33,55	1 - 29
planinski pašnik	1 - 8	16,40	1 - 100
pašnik porasel z gozdnim drevjem	1 - 8	16,40	-
kmetijsko zemljišče poraslo z gozdnim drevjem (1800)	-	33,55	1 - 100
kmetijsko zemljišče v zaraščanju (1410)	-	7,79	1 - 100
trstičje	1 - 8	16,40	1 - 100
sadovnjak	1 - 4	209,12	-
sadovnjak	5 - 8	167,76	-
plantažni sadovnjak	-	209,12	40 - 100
plantažni sadovnjak	-	167,76	1 - 39
travniški sadovnjak	-	159,19	40 - 100
travniški sadovnjak	-	133,41	1 - 39
vinograd	1 - 3	167,76	65 - 100
vinograd	4 - 6	150,58	35 - 64
vinograd	7 - 8	125,63	1 - 34
oljčnik	-	167,76	65 - 100
oljčnik	-	150,58	35 - 64
oljčnik	-	125,63	1 - 34
hmeljišče	1 - 8	202,57	1 - 100
gozdna plantaža	1 - 8	33,55	1 - 100
obore za živali	1 - 8	33,55	1 - 100
zemljišče pod kmetijskimi objekti	-	20000	1 - 100
varovane naravne vrednote	1 - 8	7,79	1 - 100
ostalo	1 - 8	7,79	1 - 100

METODA ZEMLJIŠČEGA OSTANKA

Povprečne letne zakupnine za njive ter trajne travnike in pašnike, skupaj (EUR/ha) po: KOHEZIJSKA REGIJA , LETO								Ocena	
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
SLOVENIJA	117,83	136,03	138,52	146,54	133,67	135,09	141,05	144,52	146,77
Vzhodna Slovenija	110,29	127,35	129	136,31	124,48	126,73	132,57	135,40	137,58
Zahodna Slovenija	137,11	158,26	162,89	171,25	155,88	155,30	161,55	166,09	168,25

Opombe:

Podatki za leto 2015 so bili revidirani 28. 9. 2017

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, obisk 18.2.2021

Povprečne letne cene kmetijskih zemljišč (EUR/ha) po: KOHEZIJSKA REGIJA, RABA ZEMLJIŠČA , LETO									Ocena	
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
SLOVENIJA	Njive	15.545,2	16.008,7	16.071,5	17.136,0	16.875,9	18.460,3	18.751,6	19.168,0	19.715,4
	Trajni travniki in pašniki	14.970,5	14.332,2	15.485,8	15.426,7	17.012,3	16.946,1	18.014,6	18.296,4	18.863,8
Vzhodna Slovenija	Njive	12.071,4	12.724,1	13.380,7	14.220,5	13.951,5	15.167,1	16.252,9	16.538,5	17.181,4
	Trajni travniki in pašniki	11.886,7	11.026,7	12.759,7	12.518,4	14.236,1	13.212,2	14.474,6	14.817,9	15.304,0
Zahodna Slovenija	Njive	33.381,0	32.872,8	29.886,5	32.981,7	32.769,8	36.359,1	32.332,6	33.899,1	34.138,8
	Trajni travniki in pašniki	20.577,2	20.342,0	20.442,2	20.604,5	21.954,9	23.593,8	24.317,0	24.438,1	25.125,1

Opombe:

Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Povprečne letne mere kapitalizacije v % p.a. glede na : KOHEZIJSKA REGIJA, RABA ZEMLJIŠČA, LETO in ocena 2017									Ocena	
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
SLOVENIJA*	Njive	0,76	0,85	0,86	0,86	0,79	0,73	0,75	0,75	0,74
	Trajni travniki in pašniki	0,79	0,95	0,89	0,95	0,79	0,80	0,78	0,79	0,78
Vzhodna Slovenija**	Njive	0,91	1,00	0,96	0,96	0,89	0,84	0,82	0,82	0,80
	Trajni travniki in pašniki	0,93	1,15	1,01	1,09	0,87	0,96	0,92	0,91	0,90
Zahodna Slovenija***	Njive	0,41	0,48	0,55	0,52	0,48	0,43	0,50	0,49	0,49
	Trajni travniki in pašniki	0,67	0,78	0,80	0,83	0,71	0,66	0,66	0,68	0,67

Memo:

Realizacija	Ocena
2019	2021***
0,77	0,76
0,87	0,85
0,58	0,58

* Zakupnina na 1m2 njiv ali travnikov je za povprečje Slovenije enaka ne glede na dejansko rabo

** Uporabili smo enako zakupnino za njive in travnike za Vzhodno Slovenijo, cene pa ločeno glede na dejansko rabo

*** Tudi za Zahodno Slovenijo SURS publicira transakcijske cene ločeno za njive in travnike, podatki o zakupnini pa so enaki za različne dejanske rabe KZ in ne glede na kohezijsko regijo.

**** Ocena na podlagi gibanj v letu 2021; Inštitut za nepremičnine d.o.o.

NA		Interni obrazec Inštituta za nepremičnine d.o.o.		
NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	Površina KZ (m2) IN ŠT. BONITETNIH TOČK	5.560,00	47,5	Komentar ocene zemljišča (TN+KZ) vrsta trajnega nasada iz cenika VINOGRAD Izhajamo iz letne zakupnine za vinograd s 47,5 bonitetnimi točkami v višini 150,58 eur/ha, ki jo SKZG po ceniku zaračuna za 2021. To znaša 12,5 eur/ha za ocenjevano boniteto zemljišča. Običajno trajanje zakupa je 15 do 30 let, in v času ca 100 let pride do največ 7 pogodb, pri čemer ocenjujemo, da se med eno in drugo oddajo zgodi največ 1 letna procedura oddajanja (nezasedenosti). Sicer vinograd izredno propade. Mera kapitalizacije je iz širšega območja cone iz Vzhodne Slovenije, kot izračunana na naslednji strani. Ocenjene vrednosti nismo sprejeli, ker je donos oljčnikov višji od običajnega KZ, odvisno od starosti (pri nas ca 10 let) in kakovosti oljčnika. Po naši oceni izračun ni primerno zanesljiv za uporabo v zaključkih. Za cenik zakupnin glej prilogo P20.ZAK. Menimo, da zgolj slučajno ocena tržne vrednosti vinograda iz t.i. "kvazi tržne zakupnine", ki jo postavlja SKZG, sovпада z ocenjeno tržno vrednostjo po NTPr. Vendar pa je treba poudariti, da postavljene zakupnine od SKZG v ogromno število zakupnin "pijejo vodo". Ravno te zakupnine so po naši oceni vendarle odraz povpraševanja po zakupu KZ in jih je potrebno upoštevati v izračunih za oceno tržne vrednosti KZ.
	LETNA zakupnina na 1 ha oz. 10.000 m2 po ceniku SKZG v € po razredu znaša=		150,58	
	MESEČNA zakupnina na 1 ha oz. 10.000 m2 po ceniku SKZG v € znaša =		12,54833333	
	Povprečna mesečna neto zakupnina znaša v (€/m2);		0,001254833	
	Konkretna neto zakupnina za ocenjevano posest (m2 x Zakupnina €/m2/mesec.)		6,976873333	
	Potencialni prihodek (€) letni za ocenjevano površino na LETO		83,72	
	Odbitek za nezasedenost (% in €) (zakupna pogodba 15 let, 20 let itd)	5%	4,19	
	Odbitek za neizterljivost (% in €)	3%	2,51	
	Drugi letni prihodki (€)			
	Efektivni prihodki (€)		77,02	
	Odhodki in stroški iz poslovanja (% in €)	1,00%	0,77	
	Indikativni stalni donos (€)		76,25	
Mera kapitalizacije (%)	0,85%			
Vrednost nepremičnine (€) (€/m2)	8.971	1,61		

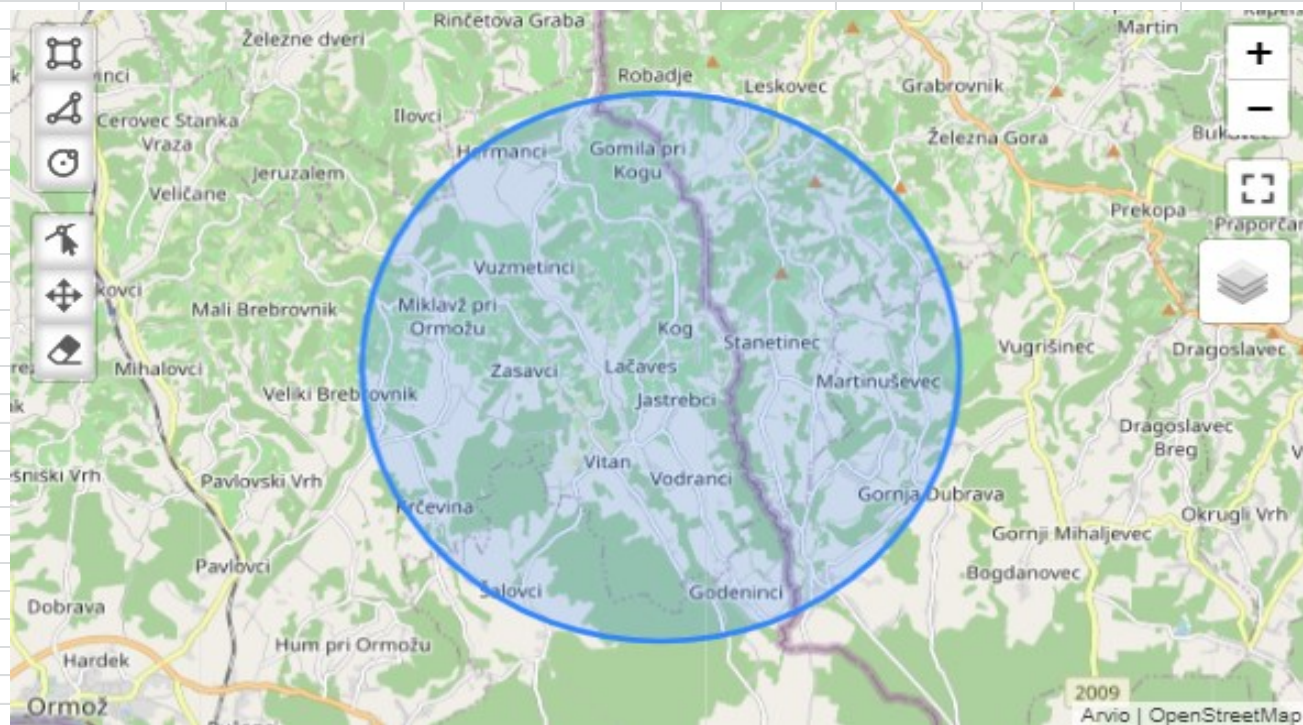
NA		Interni obrazec Inštituta za nepremičnine d.o.o.		
NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	Površina KZ (m2) IN ŠT. BONITETNIH TOČK	5.560,00	47,5	Komentar ocene zemljišča (TN+KZ) vrsta trajnega nasada iz cenika VINOGRAD
	LETNA zakupnina (ponudba) znaša=		300	
	MESEČNA zakupnina znaša =		25	
	Povprečna mesečna neto zakupnina znaša v (€/m2);		0,004496403	Levo je izračun naložbene vrednosti vinograda, če bi se dal v zakup za 15 let in bi se takšen zakup potem tudi ponavljal do neskončnosti. Pove, da je lastnik dobil zelo ugodno ponudbo, saj bi bila naložbena vrednost vinograda skoraj 5,8€/m2, kar je za 2,6x več kot je ocenjena tržna vrednost vinograda v prosti prodaji. Za mero kapitalizacije smo upoštevali tržno mero za KZ iz vzhodne Slovenije. Bolj natančna naložbena vrednost izračunamo preko DCF modela. Predvidimo prihodke, ki gredo vinogradu, predvidimo vse prihodke, ki izhajajo iz kletarjenja in iz naslova trženja. Predvidimo stroške pridelave grozdja, stroške kletarjenja in stroške trženja. S tem jasno ločimo prihodke po nosilcih (grozdje, predelavo grozdja v vino in kletarjenje) od stroškovnih mest (vinograd, kletarjenje, stroški trženja). Po enakem principu, to je preko DCF ocenimo lahko tudi tržno vrednost, pri čemer so vhodni podatki iz trga, pri vrednosti za naložbenika pa kombinacija (delno iz trga, delno od naložbenika).
	Konkretna neto zakupnina za ocenjevano posest (m2 x Zakupnina €/m2/mesec.)		25	
	Potencialni prihodek (€) letni za ocenjevano površino na LETO		300,00	
	Odbitek za nezasedenost (% in €) (zakupna pogodba 15 let, 20 let itd)	5%	15,00	
	Odbitek za neizterljivost (% in €)	3%	9,00	
	Drugi letni prihodki (€)			
	Efektivni prihodki (€)		276,00	
	Odhodki in stroški iz poslovanja (% in €)	1,00%	2,76	
	Indikativni stalni donos (€)		273,24	
Mera kapitalizacije (%)	0,85%			
Vrednost nepremičnine (€) (€/m2)	32.146	5,78		

TABELA: Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, 2015-2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
SLOVENIJA					
Velikost vzorca	2.948	2.922	3.043	3.107	3.037
Povprečna cena (€/m ²)	1,41	1,44	1,51	1,46	1,56
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.200	5.200	5.400	5.500	5.600
POMURSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	802	716	732	779	917
Povprečna cena (€/m ²)	1,03	1,03	1,06	1,20	1,22
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.200	5.700	5.200	5.300	5.700
ŠTAJERSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	491	482	506	508	479
Povprečna cena (€/m ²)	1,46	1,47	1,48	1,55	1,72
Povprečna površina zemljišča (m ²)	6.800	7.000	7.000	7.000	6.700
DOLENJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	446	480	444	415	397
Povprečna cena (€/m ²)	1,18	1,17	1,20	1,16	1,30
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.000	4.200	4.200	4.500	5.000
POSAVSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	258	226	244	242	264
Povprečna cena (€/m ²)	1,02	0,94	0,93	1,05	1,13
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.100	5.400	4.600	5.500	6.600
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	223	263	271	313	250
Povprečna cena (€/m ²)	2,06	2,06	1,97	1,91	1,88
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.700	6.100	6.600	6.000	6.100
SAVINJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	249	223	263	295	212
Povprečna cena (€/m ²)	1,63	1,60	1,66	1,63	1,96
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.900	4.900	5.900	5.200	4.700
NOTRANJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	166	142	169	195	157
Povprečna cena (€/m ²)	0,85	0,75	0,82	0,56	0,78
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.900	3.500	4.400	7.300	5.100
GORIŠKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	108	127	143	156	150
Povprečna cena (€/m ²)	1,57	1,77	2,11	1,67	2,03
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.200	3.500	4.400	4.500	4.300
GORENJSKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	81	81	91	70	82
Povprečna cena (€/m ²)	3,81	4,20	3,62	4,30	4,25
Povprečna površina zemljišča (m ²)	6.700	5.400	6.900	5.800	6.100
KRAŠKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	41	92	76	51	63
Povprečna cena (€/m ²)	1,03	1,14	1,33	1,71	1,27
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.400	3.300	4.600	2.700	3.800
OBALNO OBMOČJE					
Velikost vzorca	64	71	78	59	48
Povprečna cena (€/m ²)	4,03	6,11	5,64	6,34	5,90
Povprečna površina zemljišča (m ²)	2.200	1.900	2.100	2.500	3.000
KOROŠKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	19	18	25	24	18
Povprečna cena (€/m ²)	2,07	2,11	2,69	1,76	1,97
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.300	6.200	6.000	6.200	7.000

Vir: PREGLEDNICA 19 in 20, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 2019, GURS, Ljubljana, maj 2020

Transakcije s kmetijskimi zemljišči v radiju cca. 5km od Lačavesa med 2020 in 16.6.2021 (proste prodaje)							P13a	
Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Pogodbena cena brez DDV [€]	Ime KO	Št. parcele	Prodano zemljišče [m2]	Cena [€/m2]	Ali je posej primeren?	Boniteta (ročni vnos pri izbranih poslih)
481842	03.01.2020	19.485,20	VODRANCI	190/2	1.254,0	1,4	DA	28,00
			VODRANCI	188/4	9.580,0		DA	38,00
			VODRANCI	190/1	3.084,0		DA	55,00
490943	18.02.2020	1.322,36	VUZMETINCI	104/3	455,0	0,6	DA	55,00
			VUZMETINCI	104/4	321,0		DA	48,00
			VUZMETINCI	104/5	405,0		DA	37,00
			VUZMETINCI	109/2	926,0		DA	42,00
511010	11.09.2020	1.500,00	VODRANCI	66/1	1.130,0	1,3	DA	60,00
515235	02.10.2020	66.450,60	KOG	706/2	424,0	1,8	DA	46,00
			KOG	700/1	4.823,0		DA	41,00
			KOG	710/2	8.850,0		DA	55,00
			KOG	706/1	10.568,0		DA	46,00
			KOG	705/1	2.452,0		DA	41,00
			KOG	707/2	9.800,0		DA	41,00
523400	17.11.2020	7.500,00	VODRANCI	429/2	723,0	1,5	DA	36,00
			VODRANCI	430/4	4.271,0		DA	62,00
525454	04.11.2020	1.400,00	MIKLAVŽ	41/14	500,0	2,8	DA	60,00
529559	22.12.2020	6.000,00	VODRANCI	238/2	5.944,0	1,0	DA	62,00
532724	22.02.2021	5.000,00	VODRANCI	553/12	2.357,0	2,1	DA	
536218	25.02.2021	54.148,60	ŠALOVCI PRI SREDIŠČU	455/2	18.091,0	2,2	DA	36,00
			ŠALOVCI PRI SREDIŠČU	456	265,0		DA	33,00
			ŠALOVCI PRI SREDIŠČU	458/4	6.257,0		DA	55,00
	Skupaj	162.806,76		Skupaj	92.480,00			
	N=	9		Povprečje	4.203,64	1,64		
	Povpr.	18.089,64		Min	265,00	0,63		
				Max	18.091,00	2,80		
				Mediana	2.404,50	1,50		
				Stdev	4.673,23	0,66		
				KV%	111,17	40,33		
Vir: Trgoskop, 16.6.2021				Tehtana cena		1,76		
				Tehtana cena (samo KZ)		1,76		

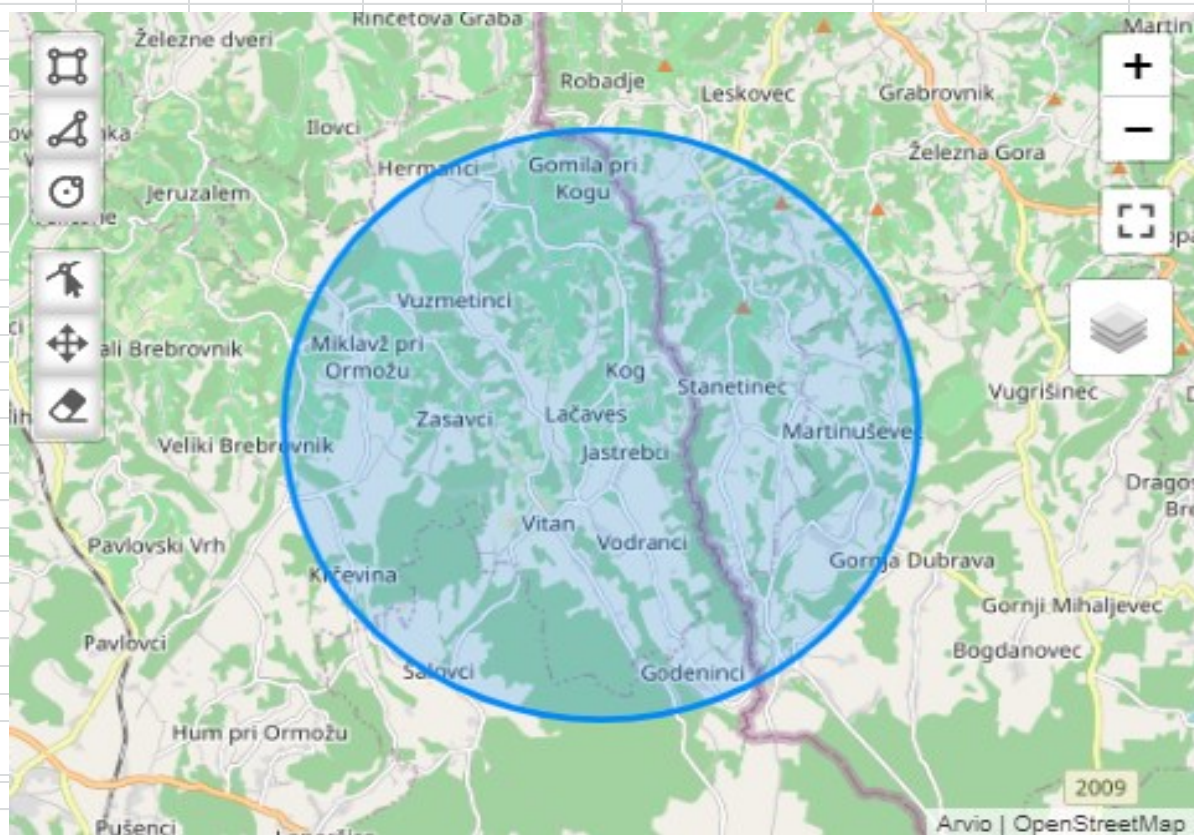


Kaj pomeni, da posej ni primeren?

Posej ni primeren, kadar vsebuje prostore oz. zemljišča z namensko rabo, ki ni predmet ocenjevanja. Na primer, če ocenjujemo kmetijska zemljišča, bo posej kjer je bilo prodanih 60% stavbnih zemljišč in 40% kmetijskih zemljišč označen kot neprimeren. Formula je nastavljena tako, da je največje dovoljeno odstopanje 20% - če je ob pisamah npr. prodano eno parkirno mesto, bo posej vseeno označen kot primeren. Pri zemljiščih je dodaten kriterij, da v poslu ni bila zraven prodana še stavba.

Transakcije s kmetijskimi zemljišči (dejanska raba vinograd) v radiju cca. 5km med 2015 in 16.6.2021 (proste prodaje)							
Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Pogodbena cena brez DDV [€]	Vrsta predmeta pravnega posla	Ime KO	Št. parcele	Prodano zemljišče [m2]	Cena [€/m2]
263708	11.03.2016	25.818,00	Zemljišče za kmetijsko rabo,	VINSKI VRH	438/2	6.046,0	1,0
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	VINSKI VRH	433/1	3.144,0	
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	VINSKI VRH	429	7.873,0	
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	VINSKI VRH	431	3.776,0	
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	VINSKI VRH	432	1.590,0	
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	VINSKI VRH	428	87,0	
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	VINSKI VRH	430	3.302,0	
267955	16.03.2016	2.500,00	Zemljišče za kmetijsko rabo,	HERMANCI	264/5	1.200,0	2,1
335861	26.05.2017	5.813,60	Zemljišče za kmetijsko rabo,	HERMANCI	329	4.472,0	1,3
336116	03.03.2017	4.000,00	Zemljišče za kmetijsko rabo,	LAČAVES	352	3.270,0	1,2
377903	13.03.2018	8.000,00	Zemljišče za kmetijsko rabo,	JASTREBCI	451/1	123,0	1,6
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	JASTREBCI	451/3	815,0	
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	JASTREBCI	453	808,0	
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	JASTREBCI	456	126,0	
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	JASTREBCI	451/4	2.701,0	
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	JASTREBCI	452/2	404,0	
481734	30.12.2019	4.000,00	Zemljišče za kmetijsko rabo,	KAJŽAR	178/1	6.364,0	0,6
499452	26.05.2020	8.000,00	Zemljišče za kmetijsko rabo,	LAČAVES	266	563,0	1,5
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	LAČAVES	267/1	4.390,0	
			Zemljišče za kmetijsko rabo,	LAČAVES	269	257,0	
		Skupaj				51.311,00	
		N=	7			Skupaj	51.311,00
		Povpr.	8.304,51			Povprečje	2.565,55
						Min	87,00
						Max	7.873,00
						Mediana	2.145,50
						Sdev	2.357,22
						KV%	91,88
						Tehtana cena	1,13

Vir: Trgoskop, 16.6.2021, enak kriterij izbora kot za KZ

**Kaj pomeni, da posel ni primeren?**

Posel ni primeren, kadar vsebuje prostore oz. zemljišča z namensko rabo, ki ni predmet ocenjevanja. Na primer, če ocenjujemo kmetijska zemljišča, bo posel kjer je bilo prodanih 60% stavbnih zemljišč in 40% kmetijskih zemljišč označen kot neprimeren. Formula je nastavljena tako, da je

	2019		2020		2021*	
	Št. transakcij	%	Št. transakcij	%	Št. transakcij	%
KZ brez trajnih nasadov	8620	98,2%	7575	98,4%	293	98,3%
KZ s trajnimi nasadi	155	1,8%	124	1,6%	5	1,7%
Skupaj	8775	100,0%	7699	100,0%	298	100,0%

* Vključeni so posli od 1.1.2021 do 17.4.2021.

Analiza poslov z vinogradi v Vzhodni in Zahodni Sloveniji

Območje	Leto	Skupina	Število poslov	Delež celote	Cena €/m ² (mediana)	
Vzhodna Slovenija	2019	0-3 ha	99	95,2%	2,08 €	
		3-5 ha	5	4,8%	2,50 €	
		5-10 ha	0	0,0%	- €	
		10+ ha	0	0,0%	- €	
	<i>Skupaj - 2019</i>			<i>104</i>	<i>100,0%</i>	<i>2,26 €</i>
	2020	0-3 ha	74	98,7%	2,40 €	
		3-5 ha	0	0,0%	- €	
		5-10 ha	0	0,0%	- €	
		10+ ha	1	1,3%	2,50 €	
	<i>Skupaj - 2020</i>			<i>75</i>	<i>100,0%</i>	<i>2,42 €</i>
	2021*	0-3 ha	9	100,0%	3,41 €	
		3-5 ha	0	0,0%	- €	
		5-10 ha	0	0,0%	- €	
		10+ ha	0	0,0%	- €	
	<i>Skupaj - 2021</i>			<i>9</i>	<i>100,0%</i>	<i>3,41 €</i>
Zahodna Slovenija	2019	0-3 ha	12	100,0%	5,94 €	
		3-5 ha	0	0,0%	- €	
		5-10 ha	0	0,0%	- €	
		10+ ha	0	0,0%	- €	
	<i>Skupaj - 2019</i>			<i>12</i>	<i>100,0%</i>	<i>5,94 €</i>
	2020	0-3 ha	7	100,0%	4,99 €	
		3-5 ha	0	0,0%	- €	
		5-10 ha	0	0,0%	- €	
		10+ ha	0	0,0%	- €	
	<i>Skupaj - 2020</i>			<i>7</i>	<i>100,0%</i>	<i>4,99 €</i>
	2021*	0-3 ha	2	100,0%	4,01 €	
		3-5 ha	0	0,0%	- €	
		5-10 ha	0	0,0%	- €	
		10+ ha	0	0,0%	- €	
	<i>Skupaj - 2021</i>			<i>2</i>	<i>100,0%</i>	<i>4,01 €</i>

* V letu 2021 so vključeni posli do 13.6.2021, ki so že prisotni v ETN.

Vir podatkov: Trgoskop, 13.6.2021

Obdelava: Inštitut za nepremičnine d.o.o.

Avtorja: Tilen Burgar, dipl. ekon., mag. Anton Kožar

Ponudba vinogradov za prodajo v celotni Sloveniji

apr.21

Tip nepremičnine	Leto izgradnje	Površina (m2)	Ponudbena cena (€)	Ponudbena cena (€/m2)	Lokacija	Referenčna št. oglasa
posest, zazidljiva		2880,00	17.000,00 €	5,90	BORŠT PRI DVORU	6334305
posest, zazidljiva		27999,00	24.400,00 €	0,87	DOBRINA, ODLIČNA SONČNA	6347734
posest, zazidljiva		4553,00	24.999,00 €	5,49	FOKOVC	6307717
posest, zazidljiva		12941,00	20.000,00 €	1,55	GABRJE	6322628
posest, zazidljiva		3074,00	14.000,00 €	4,55	GORENJA VAS PRI ŠMARJETI,	6309880
posest, zazidljiva		1275,00	11.000,00 €	8,63	IMENSKA GORCA	6175212
posest, zazidljiva		3204,00	18.000,00 €	5,62	KOCJAN	6312564
posest, zazidljiva	1986	11036,00	67.000,00 €	6,07	MOKRONOG	6391754
posest, zazidljiva		15536,00	110.000,00 €	7,08	MORAVSKE TOPLICE	6281430
posest, zazidljiva		1135,00	34.000,00 €	29,96	NIMNO	5793927
posest, zazidljiva		2069,00	11.000,00 €	5,32	PROSENJAKOVCI	6299927
posest, zazidljiva		2900,00	59.000,00 €	20,34	PRVAČINA	6363676
posest, zazidljiva		1057,00	32.000,00 €	30,27	ROGAŠKA SLATINA	6297614
SEŠTEVEK		89.659,00	442.399,00			
POVP	1.986,00	6.896,85	34.030,69	10,13		
MIN	1.986,00	1.057,00	11.000,00	0,87		
MAX	1.986,00	27.999,00	110.000,00	30,27		
MEDIANA	1.986,00	3.074,00	24.400,00	5,90		
STDEV	0,00	7.654,42	27.548,79	9,63		
KV%	0,00	110,98	80,95	95,05		
ŠTEVILO OGLASOV (N)	13					
TEHTANA CENA	4,93					

Vir: nepremicnine.net, 16.4.2021

Ponudba vinogradov za prodajo v Sloveniji						jun.21
Tip nepremičnine	Leto izgradnje	Površina (m2)	Ponudbena cena (€)	Ponudbena cena (€/m2)	Lokacija	Referenčna št. oglasa
posest, drugo		10000,00	22.000,00 €	2,20	BIZELJSKO	6389837
posest, zazidljiva		2880,00	17.000,00 €	5,90	BORŠT PRI DVORU	6334305
posest, kmetijsko zemljišče		2170,00	3.300,00 €	1,52	CELESTRINA	6351888
posest, zazidljiva		2198,00	74.732,00 €	34,00	CERION, VIŠNJAN	6322252
posest, kmetijsko zemljišče		1317,00	30.000,00 €	22,78	DEKANI	6394490
posest, zazidljiva		27999,00	23.200,00 €	0,83	DOBRINA, ODLIČNA SONČNA	6347734
posest, zazidljiva		4553,00	24.999,00 €	5,49	FOKOVCI	6307717
posest, zazidljiva		12941,00	20.000,00 €	1,55	GABRJE	6322628
posest, zazidljiva		3074,00	14.000,00 €	4,55	GORENJA VAS PRI ŠMARJETI	6309880
posest, kmetija		8400,00	35.000,00 €	4,17	GRAJSKA VAS, POSESTVO Z Z	6016051
posest, zazidljiva		1275,00	11.000,00 €	8,63	IMENSKA GORCA	6175212
posest, kmetija		34100,00	50.000,00 €	1,47	KNEŽINA	6037149
posest, kmetijsko zemljišče		3509,00	140.360,00 €	40,00	KOPER, BERTOKI	6281628
posest, kmetijsko zemljišče		9959,00	66.000,00 €	6,63	KRIŽ	6364715
posest, kmetijsko zemljišče		22262,00	98.000,00 €	4,40	KRIŽ	6364711
posest, kmetijsko zemljišče		2600,00	8.000,00 €	3,08	KRŠKO	6196428
posest, kmetijsko zemljišče		10411,00	30.000,00 €	2,88	LENDAVSKE GORICE	6405845
posest, zazidljiva		2740,00	103.000,00 €	37,59	LOBORIKA	6406573
posest, zazidljiva	1986	11036,00	67.000,00 €	6,07	MOKRONOG	6391754
posest, zazidljiva		15536,00	110.000,00 €	7,08	MORAVSKE TOPLICE	6281430
posest, zazidljiva		1135,00	34.000,00 €	29,96	NIMNO	5793927
posest, kmetijsko zemljišče		15876,00	63.900,00 €	4,02	PLANINA, K. O.	6248419
posest, drugo		971,00	7.000,00 €	7,21	PRESKA	6401812
posest, zazidljiva		2069,00	11.000,00 €	5,32	PROSENJAKOVCI	6299927
posest, kmetijsko zemljišče		1998,00	19.000,00 €	9,51	RIHPOVEC	6407948
posest, zazidljiva		1057,00	32.000,00 €	30,27	ROGAŠKA SLATINA	6297614
posest, kmetija		13344,00	89.000,00 €	6,67	ROGINSKA GORCA	6407464
posest, kmetija		39668,00	59.900,00 €	1,51	SELNICA OB MURI	6409747
posest, kmetijsko zemljišče		7656,00	15.300,00 €	2,00	SELNICA OB MURI, SONČNA	6307573
posest, kmetijsko zemljišče		1097,00	1.500,00 €	1,37	STRAŽA, STRAŠKA GORA	6095671
posest, kmetijsko zemljišče		7769,00	10.000,00 €	1,29	ŠKOFIJA	6054756
posest, kmetijsko zemljišče		10000,00	58.000,00 €	5,80	ŠMARTNO	6357075
posest, kmetijsko zemljišče		621,00	3.000,00 €	4,83	ŠMAVER	6388489
posest, kmetijsko zemljišče		18593,00	33.467,40 €	1,80	TERBEGOVCI	6282185
posest, kmetijsko zemljišče		5047,00	59.000,00 €	11,69	TRUŠKE	6384982
posest, kmetijsko zemljišče		5047,00	55.000,00 €	10,90	TRUŠKE	6304421
posest, kmetijsko zemljišče		3568,00	5.000,00 €	1,40	VINSKI VRH	6412104
posest, kmetijsko zemljišče		3568,00	4.999,00 €	1,40	VINSKI VRH	6384010
posest, kmetijsko zemljišče		26028,00	165.000,00 €	6,34	ZGORNJI JAKOBSKI DOL	6323900
SEŠTEVEK		354.072,00	1.673.657,40			
POVP	1.986,00	9.078,77	42.914,29	8,82		
MIN	1.986,00	621,00	1.500,00	0,83		
MAX	1.986,00	39.668,00	165.000,00	40,00		
MEDIANA	1.986,00	5.047,00	30.000,00	5,32		
STDEV	0,00	9.540,64	39.153,44	10,65		
KV%	0,00	105,09	91,24	120,73		
ŠTEVILO OGLASOV (N)	39					
TEHTANA CENA	4,73					
Vir: nepremicnine.net, 16.6.2021						

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

	Ocenjevana	Primerjava 5	pril.	Primerjava 4	pril.	Primerjava 3	pril.	Primerjava 1	pril.	Primerjava 2	pril.
ID parcel	0	301-438/2, 301-433/1, 301-429, 301-431, 301-432, 301-428, 301-430		309-352		307-178/1		309-266, 309-267/1, 309-269		301-281/1, 301-281/3, 301-284/1	
Prodajna cena (€)		25.818,00 €		4.000,00 €		4.000,00 €		8.000,00 €		5.000,00 €	
Prodajna cena (€/m ²)		1,00 €		1,22 €		0,63 €		1,54 €		1,66 €	
Vir podatka		Trgospop, ID 263708		Trgospop, ID 336116		Trgospop, ID 481734		Trgospop, ID 4		trgospop, ID 330912	
Obseg pravic	Celota	Celota		Celota		Celota		Celota		Celota	
Datum transakcije	17.6.2021	11.03.2016	17%	03.03.2017	16%	30.12.2019	0%	26.05.2020	0%	21.3.2017	16%
Vrsta transakcije	Ocena	Prodaja		Prodaja		Prodaja		Prodaja		Prodaja	
Prodajni pogoji	Tržni	Tržni		Tržni		Tržni		Tržni		Tržni	
Vmesna ocena (€/m ²)		1,17		1,42		0,63		1,54		1,92	
Lokacija v regiji	ŠTAJERSKO OBMOČJE	ŠTAJERSKO OBMOČJE		ŠTAJERSKO OBMOČJE		ŠTAJERSKO OBMOČJE		ŠTAJERSKO OBMOČJE		ŠTAJERSKO OBMOČJE	
Lokacija v naselju	Lačaves 15? - južna	Vinski vrh 70 - vzhodna	-5%	Lačaves 48 - južna	0%	Kajžar 23 - južna	3%	Lačaves 16 - južna	0%	Vinski vrh 34 - vzhodna	3%
Veikost KZ (m ²)	5560,00	25.818,00	10%	3.270,00	0%	6.364,00	0%	5.210,00	0%	3.013,00	0%
Dodatne površine SZ (m ²)	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Dodatne površine GZ (m ²)	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Dodatne površine drugih zemljišč (m ²)	0,00	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Oblika	pravokotna	nepravilna	3%	pravokotna	0%	pravokotna	0%	pravokotna	0%	nepravilna (skoraj pravokotna)	2%
Boniteta (KZ)	47,50	68,55	-9%	42,00	11%	53,00	0%	51,27	0%	76,47	-17%
Nagib (vir: Piso in ogled)	10%	8%	-2%	12%	2%	10%	0%	12%	2%	12%	2%
Odstotek praznih vrst	12%	3%	-3%	11%	0%	100%	26%	100%	26%	15%	1%
Preostala življenj. ekon. doba (P-EŽD) v letih (referenčna = 30 let)	5	15	17%	5	0%	0	-8%	0	-8%	10	8%
Kumulativna prilagoditev za zastaranje			11%		13%		21%		20%		0%
Indikacija vrednosti		1,30		1,60		0,76		1,84		1,92	
Absolutna prilagoditev			49%		13%		38%		37%		33%
Ponder											
Ocena vrednosti po NTPr (€)				8.920		Ocena vrednosti po NTPr (€/m ²)				1,60	

Vinograd pred posekom je bil v bližini prodan pred enim letom po 1,54€/m². Ocenjevanega ni potrebno posekati.

a) Prazno mesto se popolni do rodnosti v treh letih.
b) Strošek saditve in sadike.
c) Izguba v rodnosti je 3-4 leta.
Skupaj poslabšanje: upoštevamo 30-letno rodnost (EŽD). To predstavlja približno (a)=10%+b)=10%+c)=10%=30% prilagoditev glede na 0% praznih vrst).

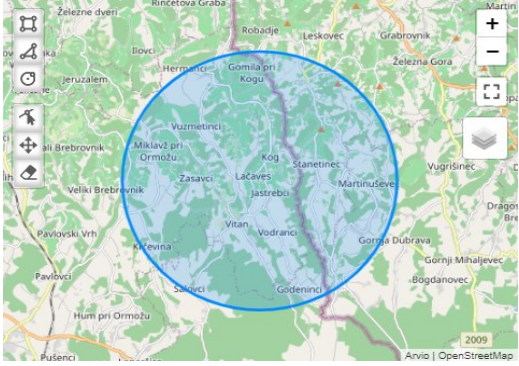
Upoštevamo prilagoditev iz NVN, ki pa je zaradi razredov v konkretnem primeru celo večja od linearnega vpliva. Tu vidimo možnost izboljšave v prilagoditvah. Parametri prilagajanja v izgradnji NVN modela so bili statistično analizirani in dokazani, da so signifikantni.

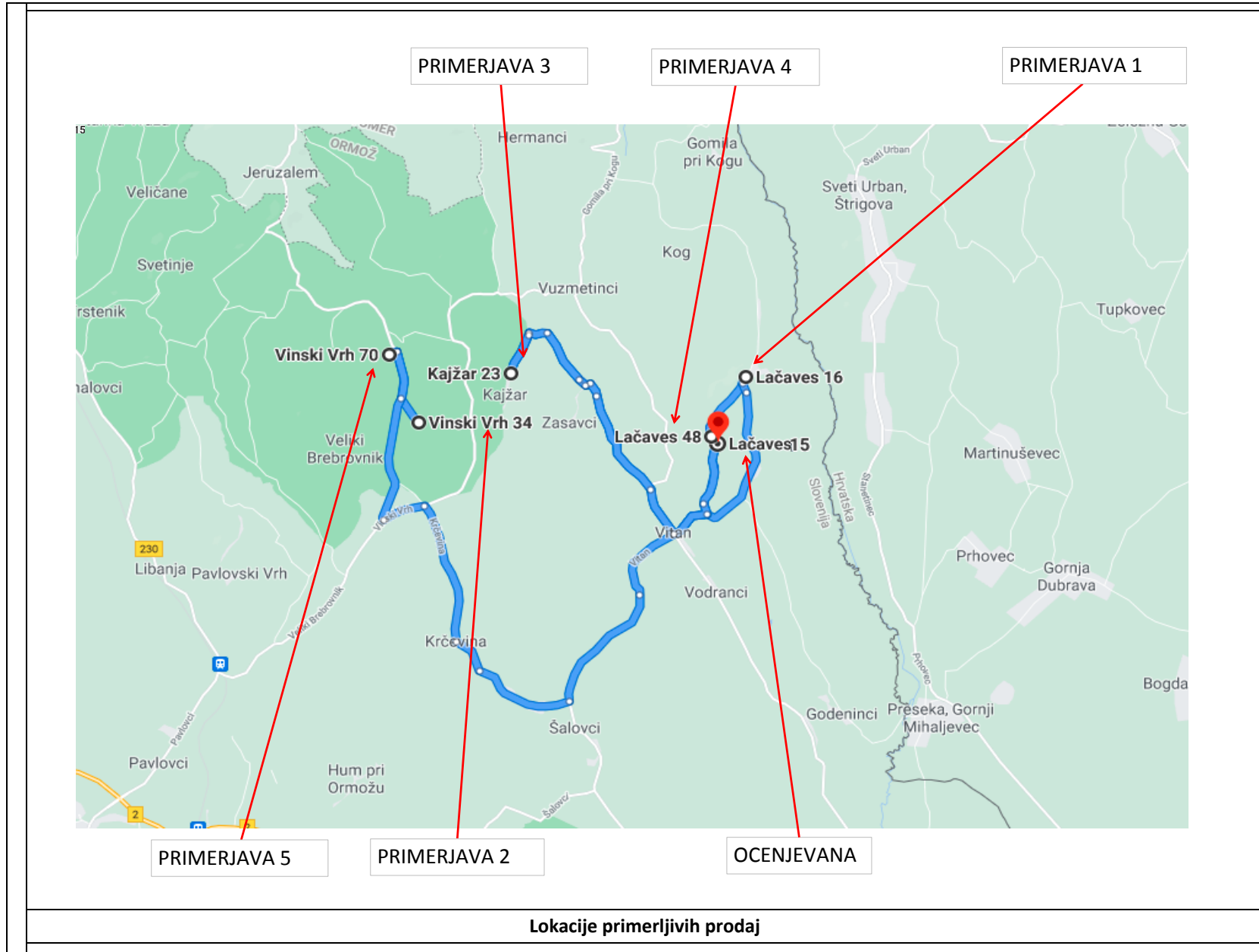
Razlika v točkah bonitete je 76,47-47,5=28,97 bonitetnih točk. Prilagoditev je po modelu NVN manjša od linearne zveze. Znaša -17%, linearna zveza bi terjala -28,97%. Upoštevamo torej 17/28,97=cca. 59% od razlike v boniteti.

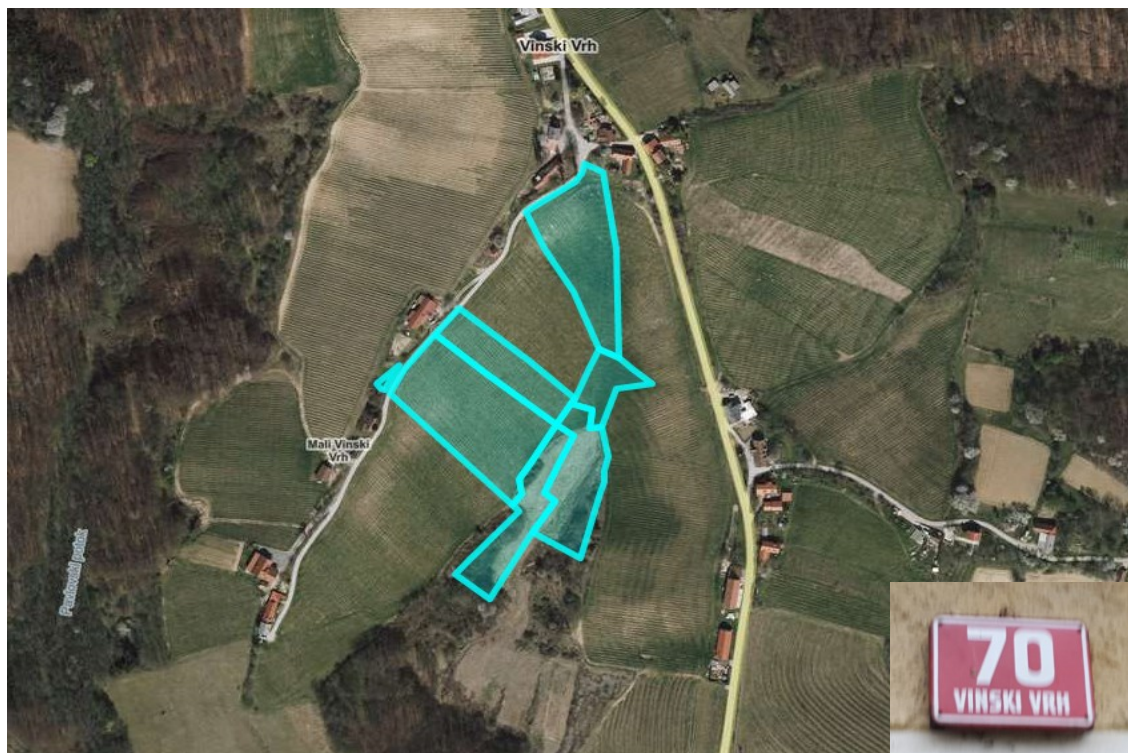
Posekan vinograd

Danes posekan vinograd, ne pa ob prodaji.

Osamelska prodaja oz. cena.

Komentar izbora primerljivih prodaj in prilagoditev																	
Izbor	Pregledali smo transakcije s kmetijskimi zemljišči v radiju 5 km od ocenjevane nepremičnine. Najpomembnejši kriteriji za izbor med primerljive prodaje so bili starost stavbe, velikost in lokacija v naselju.	Območje izbora primerljivih prodaj															
Prilagoditev za čas	Za prilagoditev za čas uporabljamo podatke GURS o gibanju cen kmetijskih zemljišč (iz letnih poročil) po območjih. Za l. 2020 smo naredili napoved gibanja cen glede na trend od l. 2015 naprej. Za l. 2021 uporabljamo enako vrednost kot za l. 2020, saj bi bila napoved rasti za 2 leti naprej od zadnjih oprijemljivih podatkov že preveč nezanesljiva. Za letne rasti cen vinogradov ni javno veljavnih indeksov. Število transakcij po letih za vzhodno Slovenijo prikazujemo na eni od prejšnjih strani in nakazuje na trend rasti cen do 3 ha.																
Prilagoditev za lokacijo	Za lokacijo v regiji nismo prilagajali, saj je pri vseh primerjavah in ocenjevanem zemljišču enaka. Za lokacijo v naselju smo prilagodili od 3-5%, npr. primerjava 5 je najbolj dostopna z vsemi vozili, medtem ko je ocenjevana dostopna z vzhodne strani ob hiši, slabše pa s spodnje strani. Spet smo si pomagali s pogovorom z vinogradniki, kaj pomeni dostopnost z vozili v razmerju do cen. Smernice sodnih cenilcev in izvedencev za kmetijsko stroko upoštevajo prometnost lokacije do max 25%.																
Prilagoditev za velikost	Ne razpolagamo s kvantitativno analizo o vplivu velikosti vinograda na ceno v zadnjih letih. Tudi v literaturi nismo zasledili tega podatka. Vendar smo izbrali štiri primerljive prodaje v razponu med 0,3-0,6 ha, razen pri eni, ki je 2,5 ha (primerjava 5). Samo pri peti primerjavi smo prilagodili za 10% razlike oz 10 centov/m2 zaradi velikosti. Informacije o tem smo dobili na terenu, v razgovoru z vinogradnjiki (mehka informacija pri hišni številki Vinski vrh 34).	Prilagoditev za kakovost zemljišča (boniteta)	Prilagoditve za kakovost zemljišča smo naredili skladno z modelom za kmetijska zemljišča (KME) iz množičnega vrednotenja. Urad za množično vrednotenje je naredil točkovnik kakovosti z upoštevanjem bonitete. Celoten razpon bonitet od 0 do 100 je razdelil na 13 razredov in pripisal referenčno kakovost zemljišča (Faktor=1) med boniteto 46 in 55. Faktorji so dosegljivi na spletni strani UMVN in v Uradnem listu št. 22/2020 na strani 1655. Dodatna obrazložitev je navedena v komentarju.														
Prilagoditev za dodatne površine	Ocenjevano zemljišče in primerljive prodaje ne vsebujejo dodatnih površin v drugih namenskih rabah, zato prilagoditev ni bila potrebna. Dejansko je cca. 3% zemljišča na vzhodu kmetijske površine za obračanje in poti, vendar štejemo obe parceli za vinograd.	Prilagoditev za nagib	Nagib smo ocenili okularno za vsako primerljivo prodajo, na licu mesta. Možno pa je uporabiti tudi podatke iz iObčine in Piso. Vendar ima legenda pri Piso 9 razredov, pri čemer je prvi 0-9%, drugi 10-18% itd., tako da je smiselno tudi znotraj razredov interpolirati oceno na podlagi oglada. Za vsak odstotek nagiba, smo prilagodili 1%. To pa zato, ker so razlike v ozkem razponu nekaj odstotkov. Če bi bili razponi večji od 10% v nagibu, bi upoštevali manj kot pa je linearno.														
Prilagoditev za obliko	Za obliko prilagajamo do 3%. Razlike v obliki niso velike. V poslovanju z nepremičninami se šteje, da je 3% tista količina, ki je mejna pri upoštevanju pomembnosti. Na primer, če se do 3% razlikuje dejanska in pogodbeno površina, se cena ne spremeni. Spremeni se nad 3%. Menimo iz oglada, da so razlike med oblikami pomembne do 3%, ne pa več.	Smernice za vrednotenje KZ 2014 (vir: Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategorija</th> <th>Max prilag. [%]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Prometni položaj (največ 25%)</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Zaokroženosti kompleksa (največ 15%)</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Zasičenost kmetije (največ 15%)</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Tržnost kmetije (največ 15%)</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Možnost uporabe mehanizacije (največ 10%)</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Skupaj</td> <td>80</td> </tr> </tbody> </table>	Kategorija	Max prilag. [%]	Prometni položaj (največ 25%)	25	Zaokroženosti kompleksa (največ 15%)	15	Zasičenost kmetije (največ 15%)	15	Tržnost kmetije (največ 15%)	15	Možnost uporabe mehanizacije (največ 10%)	10	Skupaj	80
Kategorija	Max prilag. [%]																
Prometni položaj (največ 25%)	25																
Zaokroženosti kompleksa (največ 15%)	15																
Zasičenost kmetije (največ 15%)	15																
Tržnost kmetije (največ 15%)	15																
Možnost uporabe mehanizacije (največ 10%)	10																
Skupaj	80																
Komentar ocene vrednosti po NTPr																	
<p>Ocena tržne vrednosti po NTPr znaša za vinograd 1,60€/m2. Primerjava 1 pove, da je bil vinograd pred posekom in oranjem prodan za 1,54€/m2. Logično je, da je torej ocenjevani vinograd, ki ima podobno lego, nahaja se v isti vasi, ki ima podobno kakovost tal in je še v rodnosti, vreden malo več od 1,54€/m2. Ker pa je prilagoditev zaradi posekanih trsov 26%, smo izločili to primerjavo iz končne uskladitve. Ravno tako smo iz končne uskladitve izločili primerjavo 3, ki je osamelka. Upoštevali pa smo primerjave 2, 4 in 5. Njihove indikacijske vrednosti so med 1,3 in 1,92€/m2. Kumulativne prilagoditve so največje pri primerjavi 4 (13%), pri ostalih dveh pa med 9 in 11%. To nakazuje na zanesljivo oceno. Obseg absolutnih prilagoditev pa se giblje med 33 in 49%, kar nakazuje na podpoprečno zanesljivost v oceni. Ocena kaže, da so se v vzhodni Sloveniji v 2019-2021 prodajali vinogradi po bistveno višji ceni kot pa je to značilno za območje Koga in Lačavesa v občini Ormož. Območje je tik ob hrvaški meji, ki je podobno nerazvito. Povprečna cena KZ znaša v krogu 5 km 1,6€/m2, medtem ko znaša prodajna cena vinogradov v krogu 5 km 1,3€/m2. To nakazuje, da so vse izboljšave KZ v vinograde gospodarsko poslabšana. Drugače povedano, vlaganje v vinograde se v tem območju ne izplača v tržne namene. Toda iz oglada izhaja obratno, da ljudje vlagajo in obdelujejo vinograde; po naši oceni iz ljubiteljskega nagiba tj. zaradi razporejanja svojega prostega časa v pridelavo lokalnega vina in drugih poljščin.</p>																	





Gre za večji vinograd 2,5 ha na ploskvi, ki je rahlo v nagibu, obrezano na šparon, storos ca 10 -15 let. Vrste so zelo popolnjene, tako da je kvečjemu 3% trsov praznih. Sončna lega, vendar vzhodna. Lepo je dostopna iz severa in zgoraj na jugu. Dostop iz vzhodne strani je po poljski poti. Na ogledu 8.februarja je bil vinograd že obrezan, kar tudi kaže na izredno skrbnost lastnika. Podobne sestave vrst: šipon, rizling, sauvignon kot ocenjevana.

Primerjava 5:

301-438/2, 301-433/1, 301-429, 301-431, 301-432, 301-428, 301-430; 25.818,00 €; 1,00 €/m2



Vinograd je v nagibu cca. 12%, pravokotne oblike, star cca. 30 let. Preostala življenjska doba cca. 5 let. Podobne sestave vrst: šipon in laški rizling. Zanemarjen. Razdalja med vrstami je 2,20 m. Odstotek praznih je 11%.

Primerjava 4:

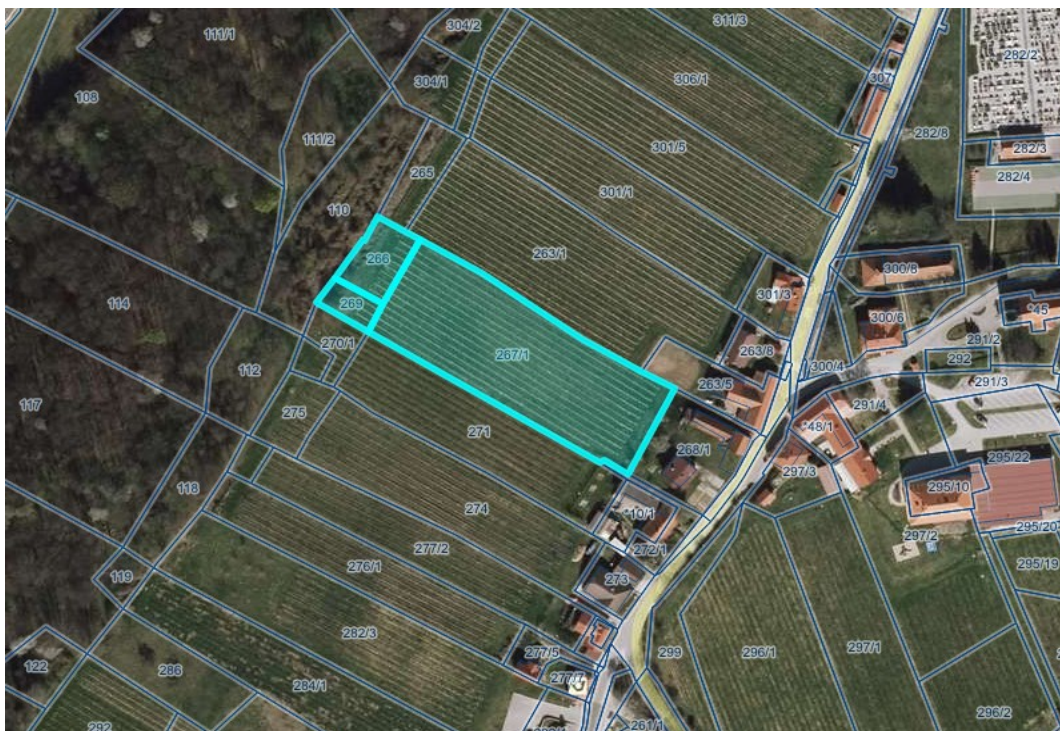
309-352; 4.000,00 €; 1,22 €/m²



Vinograd je bil ob ogledu preoran in pripravljen za novo posaditev. Nagib in drugi znaki so razvidni iz tabele primerjav.

Primerjava 3:

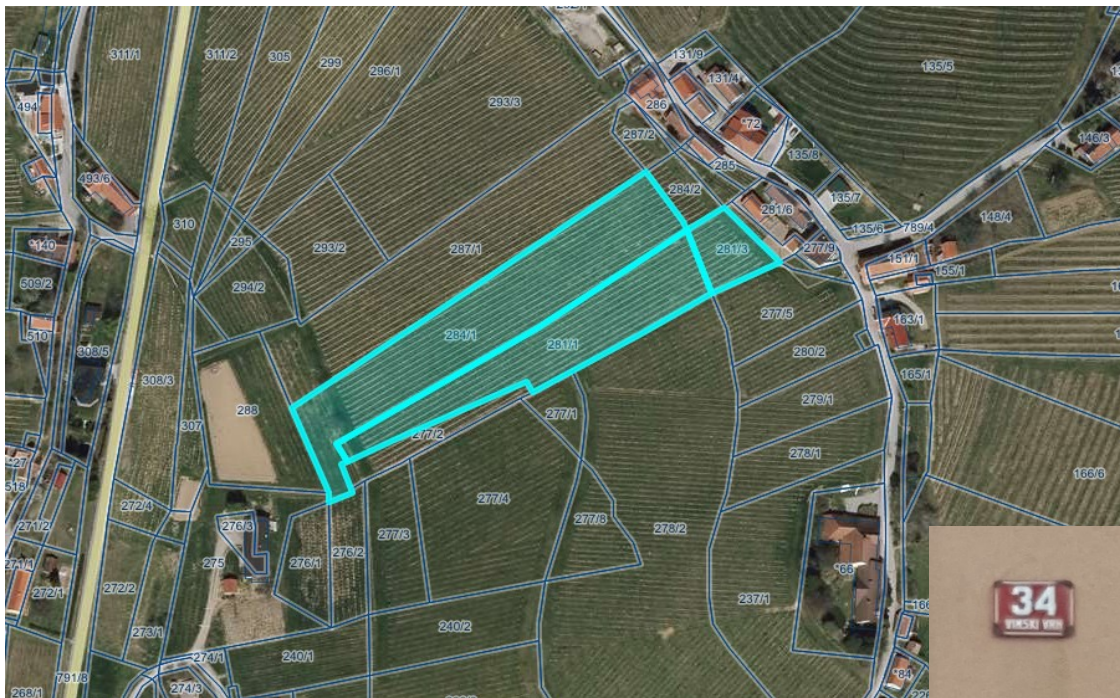
307-178/1; 4.000,00 €; 0,63 €/m²



Vinograd je bil ob ogledu preoran in pripravljen za novo posaditev. Nagib in drugi znaki so razvidni iz tabele primerjav.
 Lega vinograda je ob hiši, ki je vikend hiša..

Primerjava 1:

309-266, 309-267/1, 309-269; 8.000,00 €; 1,54 €/m²



Vinograd ob ogledu še ni bil obrezan. Južna lega. Skoraj pravokotne lege. Prometno je dostopen iz vzhoda in iz zahoda po poljski poti. Podobne sestave vrst: šipon, rizling, sauvignon kot ocenjevana. Iz priležnega vinograda smo vino tudi testirali. Nagib je okrog 12%. Gre za kakovostno zemljišče, saj je boniteta nadpovprečna. Kupil ga je sosed, kar je rahlo vplivalo tudi na ceno. Vinograd je star okrog 20 let. Lastnik ga pomlajuje. Iz primerjave nismo mogli izločiti t.i. "vpliv sosedovega premoženja", saj je prav gotovo nekaj centov višja cena v 2017 kot pa če ga ne bi kupil sosed. Zato je med primerjavami to najvišja cena vinograda v krogu 5 km.

Primerjava 2:

301-281/1, 301-281/3, 301-284/1; 5.000,00 €; 1,66 €/m²

Interni obrazec Inštituta za nepremičnine d.o.o.				
	Način ocenjevanja	Indikacija ocenjene vrednosti	Vrsta vrednosti	Vrednost v končni vrednosti
POVZETEK	NVN	1,99	tržna	
	NDZN - metoda kapitalizacije zakupnine	1,61	tržna	
	NDZN - metoda kapitalizacije zakupnine	5,78	vrednost za naložbenika	
	NTPr - način tržnih primerjav poslov	1,60	tržna	1,60
KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI:				
USKLADITEV VREDNOSTI				
IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	<p>Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam(o), da:</p> <ul style="list-style-type: none"> * imam kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti; * je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko in skladno z MSOV; * da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti; * so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni; * so prikazane moje (naše) osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu; * nimam(o) sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam(o) navedenih osebnih interesov ter nisem (nismo) pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva; * nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti; * plačilo za mojo (našo) storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila; * sem (nisem) osebno pregledal predmet(a) ocenjevanja (če podpiše poročilo več oseb, mora izjava jasno opredeliti, katere osebe so opravile pregled); * mi (nam) pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči (v nasprotnem primeru je treba imenovati vse osebe, ki so dajale pomembno strokovno pomoč); * so moje (naše) analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti. 			
	Pri oceni vrednosti so sodelovali			
	Ocenjevalec vrednosti			
OPOMBE	<p>Razdelitev vrednosti po ID nepremičnine:</p> <p>Razkrivamo, da je po vseh opozorilih IVSC in S.I.R. dejstvo, da se je v marcu in aprilu 2020 zaradi epidemije COVID-19 zelo povečala negotovost na kapitalskih trgih (nihajnost cen oz. tečajev vrednostnih papirjev). Opozarjamo, da je ocena narejena skoraj brez upoštevanja vpliva epidemije COVID-19 in zato dodatno negotova. Kjer smo vpliv upoštevali, smo to opisali. Kar zadeva negotovost pri ocenjevanju je večja, in sicer: a) zaradi (market disruption) tržnih motenj in je manj prodaj vinogradov, b) zaradi problema vhodnih podatkov (input availability), ki se najemninah/zakupninah še malo poslabšal, saj se število oddaj in prodaj krči....</p> 			

Seznam prilog k poročilu + licenca



HVALA ZA VAŠO
POZORNOST

mag. Anton Kožar

(anton.kozar@inre.si)

www.inre.si