



VS0144001491

**Damijan Pobega**, univ.dipl.inž.agr.  
sodni izvedenec in cenilec kmetijske stroke  
Pobegi, Frenkova 14  
GSM 041 328-580

I 104/2022

## CENILNI IZVID

**NAROČNIK:** Okrajno sodišče v Piranu

**PREDMET CENITVE:** nepremičnine po podatkih zemljiške knjige in zemljiškega katastra

**k.o. 2628 – Malija**

št.	parc.št.	vrsta rabe	površina v m <sup>2</sup>	boniteta	status
01	3850/2	gozd kmetijsko zemljišče	29	67 (58)	G
02	3903/2	pozidano	47	/	I

**STATUS:**  
I = prvo območje kmetijskih zemljišč  
II = drugo območje kmetijskih zemljišč  
G = območje gozdnih zemljišč  
U = območje urbane rabe

### LASTNIŠTVO:

parcela št. 3850/2 k.o. 2628 – Malija

ime in priimek	naslov	leto rojstva / matična številka	solast. delež
BRUNO DOBRILOVIĆ	ŠARED 165, 6210 IZOLA	1959	1/2
ERNESTA DOBRILOVIĆ	ŠARED 165, 6210 IZOLA	1934	1/2

parcela št. 3903/2 k.o. 2628 - Malija

ime in priimek	naslov	leto rojstva / matična številka	solast. delež
BRUNO DOBRILOVIĆ	ŠARED 165, 6210 IZOLA	1959	1/2
OBČINA IZOLA	SONČNO NABREŽJE 8, 6210 IZOLA	5874190000	1/2

**NAMEN CENITVE:** cenitev tržne vrednosti nepremičnin  
za potrebe izvršilnega postopka

**DATUM OGLEDA:** 10. marec 2023

**TRAJANJE OGLEDA:** ca. 30 minut

**PRISOTNI:** /

**VALUTA:** marec 2023

## 1. UVOD

Predmetni parceli ležita na širšem območju naselja Šared, na predelu imenovanem Božume. Glede na oddaljenost lokacije od morja in njeno nadmorsko višino se slednja uvršča na območje nižjega obalnega predela. V cenitvi upoštevam značilnosti konkretne lokacije, katero izrazim z ustreznim faktorjem (ED), določenim na osnovi primerjalne analize. Pri tem so bile upoštevane pogojno primerljive realizirane ponudbe za prodajo kmetijskih zemljišč in gozda na območju obravnavane lokacije in sicer na območju UE Izola za k.o. 2628 – Malijska, v letih 2020 - 2023. Glede na izkušnje lahko časovno komponento znotraj opazovanega obdobja zanemarimo.

## 2. METODOLOŠKE OSNOVE ZA IZRAČUN VREDNOSTI

Cenitev vrednosti kmetijskega zemljišča je bila narejena na osnovi podatkov Geodetske uprave RS, ter terenskega ogleda.

Pri določitvi vrednosti kmetijskega zemljišča so bili upoštevani naslednji predpisi in strokovne podlage:

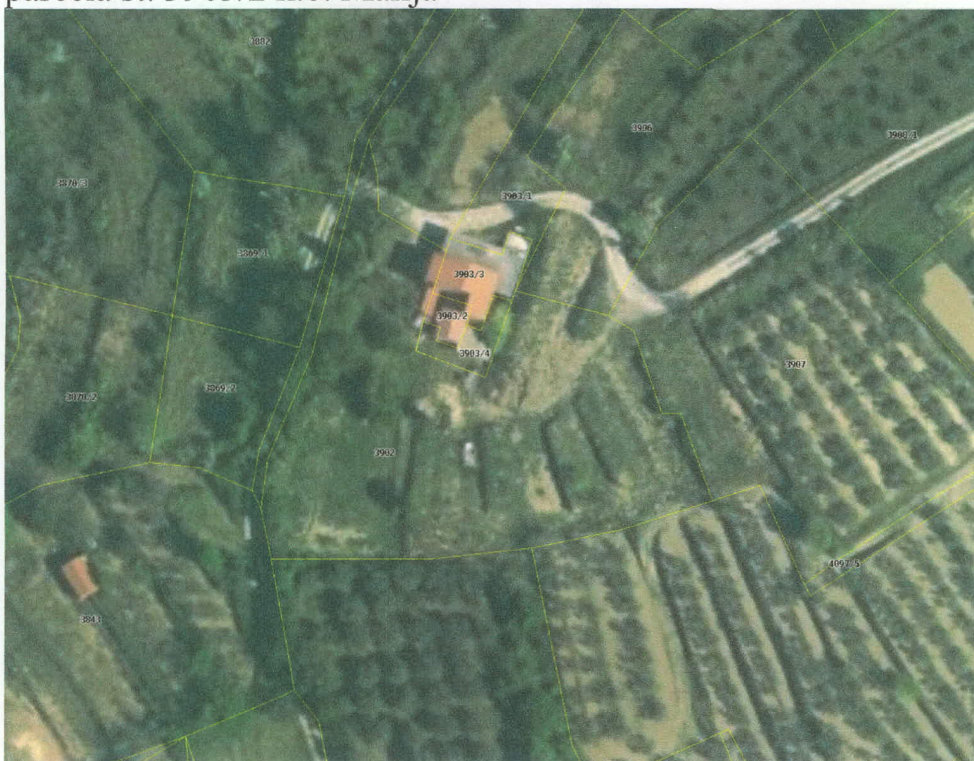
- Katalog kalkulacij (Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Kmetijsko svetovalna služba Slovenije, 2011),
- Cenovne osnove (Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije),
- Podatkovne zbirke GURS,
- Cene, ki jih primerljive nepremičnine območja dosegajo v prostem prometu.

### 3. LETALSKI POSNETEK OBMOČJA

parcela št. 3850/2 k.o. Malija



parcela št. 3903/2 k.o. Malija





#### 4. UGOTOVITVE NA OGLEDU

Parcela št. 3850/2, k.o. Malija leži severno pod naseljem Šared na območju imenovanem Božume, približno 165 metrov jugozahodno pod stanovanjsko hišo Šared št. 165. Teren se v antropogenih terasah spušča proti jugozahodu. Dostop do parcele je zelo slab, delno zaradi zaraščenosti območja, delno zaradi neurejene služnosti. Parcela je sicer pravilne pravokotne oblike in v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče, ki je zaraščeno s pleveli, grmovjem in posameznim gozdnim drevjem. Zemljišče po kvaliteti ustreza 58 bonitetnim točkam (nova boniteta ni ustrezna). Parcela je majhen kvadrateg znotraj parcele št. 3850/1 k.o. Malija, katera je ravno tako zaraščena. Parcela je zaradi lege in majhnosti zelo slabo funkcionalna, malus pa predstavlja tudi solastništvo.



Parcela št. 3903/2, k.o. Malija leži ca. 350 metrov zahodno od zaselka Kavariči, oziroma ca. 400 metrov severozahodno od Šareda. Teren se v antropogenih terasah spušča proti zahodu. Dostop do parcele poteka po makadamski poti s zgornje, severne strani. Parcela sicer po namenski rabi leži na I. območju kmetijskih zemljišč, vendar v naravi v celoti predstavlja zemljišče na katerem stoji starejši objekt, ki je bil v 90-letih nekoliko popravljen, Objekt, ki navzven deluje bivalen, ima naslov Šared št. 165. Severno od objekta se nahaja večja nedokončana hiša. Glede na njegovo starost je objekt z veliko stopnjo verjetnosti možno legalizirati (če ta še ni), zato je za cenitev te nepremičnine ne glede na namensko rabo pristojen sodini cenilec gradbene stroke.





## 5. PRIMERI POGOJNO PRIMERLJIVIH TRŽNIH CEN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDA V PROSTEM PROMETU

Pri primerih pogojno primerljivih tržnih cen je naveden datum, do katerega je visela ponudba na oglasni deski Upravne enote Izola, pravni posel pa je bil glede na določbe ZKZ UPB-1 sklenjen, oziroma odobren kasneje.

### k.o. 2628 - Malija

oznaka	datum	parc.št.	raba	površina v m <sup>2</sup>	BT	cena v EUR/m <sup>2</sup>	opombe
A	10.01.2020	3686	KZ	662	58	7,33	
		3687	KZ	975	58		
B	02.07.2021	3705/2	KZ	42	58	2,67	preprodaja
C	18.07.2021	2357/2	KZ	22	71	5,00	
Č	17.09.2021	5962/1	GD	2.444	24	2,25	
D	31.12.2022	4175/1	GD	720	28	4,77 5.000 EUR	užitek
		4176/5	GD	328	58		

Navedene nepremičnine so zelo heterogene, tako po kvaliteti zemljišča, lokaciji, površini in posledično tudi ceni.

## 6. IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA NA PODLAGI DOHODKOVNE METODE

Osnovo za izračun vrednosti kmetijskega zemljišča predstavlja vrednost proizvodnje/m<sup>2</sup> na njivi 1. kat. razreda, oziroma njivi s 100 bonitetnimi točkami.

### OBMOČJE NIŽJEGA OBALNEGA PREDELA

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni + fiksni stroški		RČ dohod.	čisti dobiček
kultura	delež v %	kg/m <sup>2</sup>	euro/kg	euro/m <sup>2</sup>	%	euro/kg	euro/m <sup>2</sup>	euro/m <sup>2</sup>
pšenica	17	0,8000	0,1810	0,0246	69	0,0170	0,0076	0,0023
naknadni posevek	17 po strninah	3,0000	0,0120	0,0061	70	0,0043	0,0018	0,0006
koruza	20	1,0000	0,1700	0,0340	86	0,0292	0,0048	0,0014
vrtnine	23	4,0000	0,4000	0,3680	75	0,2760	0,0920	0,0276
krompir	25	3,5000	0,4000	0,3500	73	0,2555	0,0945	0,0284
oljnice	0	0,0000	0,4500	0,0000	76	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	15	1,0000	0,1100	0,0165	56	0,0092	0,0073	0,0022
subvencija	100	0,0000	0,0676	0,0676	0	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	100			0,8668		0,5912	0,2756	0,0827
<b>SKUPAJ</b>				<b>0,9632</b>		<b>0,6569</b>	<b>0,3062</b>	<b>0,0919</b>

Čisti dobiček za njivo s 100 bonitetnimi točkami na območju nižjega obalnega predela znaša 0,066 euro/m<sup>2</sup>.

Za izračun dohodkovne vrednosti se uporabi kapitalizacija čistega letnega dohodka.

Obrestna mera:  $p = 1,0 \%$  (po oceni karakteristik območja)

DVZ (dohodkovna vrednost zemljišča) = čisti dobiček/obrestna mera

Dohodkovna vrednost zemljišča (DVZ) za njivo s 100 bonitetnimi točkami na območju nižjega obalnega predela znaša:

$$0,0919 \text{ euro/m}^2 / 0,01 = 9,19 \text{ euro/m}^2$$

Dohodkovno vrednost zemljišča lahko povečajo, oziroma zmanjšajo za ustrezen faktor še različni ekonomski dejavniki (ED) in ta korigirana vrednost predstavlja ocenjeno tržno vrednost nepremičnine:

Ekonomski dejavniki	dodatki / odbitki
k.o. Malija parc. št.	3850/2
mikrolokacija	+ 0 %
dostop	- 10 %
velikost in oblika parcele	- 10 %
način koriščenja parcele	- 35 %
pravno stanje	- 10 %
<b>skupno korekcija</b>	<b>- 0,65</b>
<b>faktor ED</b>	<b>0,35</b>

Vrednost konkretnega zemljišča se izračuna v razmerju do vrednosti zemljišča s 100 bonitetnimi točkami.

Vrednost zemljišča (VZ) za ob upoštevanju ekonomskih dejavnikov:

$$VZ = OV \times (1 + OE/100)$$

Izračun vrednosti zemljišča ob upoštevanju kvalitete zemljišča in ED:

$$VZ1 = 9,19 \text{ euro/m}^2 \times 0,58 \times 0,35 = \underline{1,87 \text{ euro/m}^2}$$

## 7. IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA NA PODLAGI METODE PRIMERLJIVIH VREDNOSTI

Iz podane preglednice pogojno primerljivih vrednosti so bile izbrane bolj ali manj primerljive realizirane prodaje na ožjem območju obravnavane lokacije. Glede na izkušnje lahko časovni faktor zanemarimo. Pri izračunu uporabim prilagoditve kot so mikrolokacija, dostop, velikost in oblika parcele, način koriščenja parcele in pravno stanje.

Parcela št. 2850/2 k.o. Malija

Posel	A	B	C	Č	D	povprečje
<b>vrednost v EUR/m<sup>2</sup></b>	7,33	2,67	5,00	2,25	4,77	
mikrolokacija	0,90	0,90	0,80	0,95	0,75	
dostop	0,85	0,90	0,90	1,00	0,85	
velikost in oblika parcele	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	
način koriščenja parcele	0,60	0,65	0,60	0,95	0,95	
pravno stanje	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	
<b>skupno korekcija</b>	<b>0,37</b>	<b>0,47</b>	<b>0,39</b>	<b>0,73</b>	<b>0,49</b>	
<b>prilagojena vrednost v EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,71</b>	<b>1,25</b>	<b>1,95</b>	<b>1,64</b>	<b>2,34</b>	<b><u>1,98</u></b>

## 8. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Realizirane vrednosti na ožjem območju presegajo dohodkovno vrednost nepremičnine, poleg tega pa je na območju zaznati nedohodkovne vzgibe pri prodaji, oziroma nakupu kmetijskih zemljišč. Sam solastniški delež dolžnika na ocenjevani nepremičnini znaša do ½, lokacija pa je z spremljajočimi lastnostmi dokaj neugodna. Za optimizirani izračun tržne vrednosti uporabim kombinacijo obeh metod s pomočjo ponderjev, kjer po oceni uporabim kot ponder pri dohodkovni vrednosti 50 %, pri metodi primerljivih vrednosti pa ponder 50 %.

$$TV1 = 1,87 \text{ euro/m}^2 \times 0,50 + 1,98 \text{ euro/m}^2 \times 0,50 = \underline{1,93 \text{ euro/m}^2}$$

Tako izračunana vrednost je povsem primerljiva z vrednostmi, ki jih pogojno primerljiva kmetijska zemljišča, oziroma gozd dosegajo v prostem prometu.

#### **k.o. 2628 – Malija**

<b>št.</b>	<b>parc.št.</b>	<b>površina v m<sup>2</sup></b>	<b>vrednost v euro/m<sup>2</sup></b>	<b>ocenjen delež parcele</b>	<b>vrednost v euro</b>
01	3850/2	29	1,93	0,50	<b>27,99</b>

### **9. POVZETEK**

Vrednost solastniškega deleža dolžnika do ene polovice (do (1/2) na parceli št. 3850/2 k.o. 2628-Malija znaša 27,99 euro vrednoteno na marec 2023.

Pobegi, 15. marec 2023

Damijan Pobega



*Damijan Pobega*