



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE GORENJA VAS-POLJANE

Število prejetih in obravnavanih pripomb po statusih obravnave

Status	1 - ugodeno	2 – delno ugodeno	3 - zavrženo	4 – zavrženo (rok)	6 - dvojnik	8 – v dopolnitvi
Število	0	4	15	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	DRZ	932346 ŠKOFJELOŠKO_ HRIBOVJE	Vložil je 2 splošni pripombi na predlog vrednotenja in 12 pripomb na kmetijska, gozdna, stavbna zemljišča in druga zemljišča. Gre za zemljišča na prac. št.: 834\1, k.o. Stara Oselica, 322, k.o. Hotavlje, 912\1, 313,914, 915, 917\1, 918, 919, 922, 1122 k.o. Trebija in 249, k.o. Selca. Stranka trdi, da območje prečka neodmerjena občinska cesta.	Občina: Parcelo. št. 917\1, k. o. Trebija, res prečka občinska cesta, pripomba je utemeljena, v kolikor niso ceste že izvzete iz vrednotenja.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
2	GOZ	937188 GORENJSKA	Vložil je 2 splošni pripombi na predlog vrednotenja in 12 pripomb na kmetijska, gozdna, stavbna zemljišča in druga zemljišča. Gre za zemljišča na prac. št.: 834\1, k.o. Stara Oselica, 322, k.o. Hotavlje, 912\1, 313,914, 915, 917\1, 918, 919, 922, 1122 k.o. Trebija in 249, k.o. Selca. Stranka daje pripombo, da so cene 50% previsoke na m2. Strmina je 45%-60%, gozd prečka nizka napetost.	Gre za izredno strmo območje. Leta 2014 je to območje močno prizadel žled in ujme, ki so sledile po žledu. Gre za območje velike poškodovanosti po žledu, zato menimo, da je pripomba utemeljena.	2	Vrednostna raven bo izračunana na podlagi novega umerjanja modela vrednotenja na nov datum vrednotenja in upoštevanja pripomb na modele. Vrednosti nepremičnin se bodo temu ustrezno prilagodile.



PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
3	HIS	962439 POLJANSKA_ DOLINA	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven, za parc. št. 173/4, 560, k.o. Gorenja vas. Stranka meni, da je vrednostna raven na navedenih parcelah previsoka, saj se je z izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta in Trga Ivana Regna, kvaliteta življenja poslabšala. Jutranje dostave v trgovine, izpušni plini, ropot, zaparkiran dovoz do hiš, poškodbe na stavbah, javne prireditve, vse navedeno slabša kvaliteto bivanja.	Občina: Občina pojasnjuje, da se objekt nahaja v zgoščenem delu sedežnega naselja občine neposredno ob osrednjem nakupovalnem centru v občini.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
4	HIS	962515 ŠKOFJELOŠKO_ HRIBOVJE	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za Gorenjo ravan – splošna pripomba. Stranka daje pripombo na previsoko vrednostno raven in neustrezen zaris meje cone. Stranka meni, da so zemljišča precenjena in prevrednotena, saj so vsa zemljišča v brežini, manj rodovitna, težje dostopna za obdelavo, nekatera celo plazovita in podvržena površinskim vodam, ki vsakoletno povzročajo težave pri sanaciji in vzdrževanju travniških in gozdnih površin.	Občina se s stranko strinja in predlaga, da se zarišejo nove meje con glede na nadmorsko višino, kjer so zemljišča res težje dostopna in zahtevnejša za obdelavo oz. vzdrževanje. Menimo, da se vrednostna raven za to območje upravičeno zniža. Občina predlaga, da se v vseh ozkih stranskih dolinah upošteva znižanje vrednostih ravni glede na orednjo dolino, saj vrednos nepremičnin zaradi slabših naravnih danosti, težje dosopnosti, slabše sončenosti, izrazito strme konfiguracije terena in posledično nižje tržne vrednosti ni primerljiva s tisto v osrednji dolini ob reki Sori, kjer so ud centralne storitve in oskrbovalni centri prebivalstvu bisteno dostopnejši, kar vse vpliva na tržno vrednost nepremičnin.	2	Vrednostna raven bo izračunana na podlagi novega umerjanja modela vrednotenja na nov datum vrednotenja in upoštevanja pripomb na modele. Vrednosti nepremičnin se bodo temu ustrezno prilagodile.
5	HIS	962515 ŠKOFJELOŠKO_ HRIBOVJE	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za stavbo 25, k.o. Trebija.	Občina predlaga, da stranka uveljavlja posebne okoliščine na GURS.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.



PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
6	HIS	962515 ŠKOFJELOŠKO_ HRIBOVJE	Vložil je 2 splošni pripombi na predlog vrednotenja in 12 pripomb na kmetijska, gozdna, stavbna zemljišča in druga zemljišča. Gre za zemljišča na prac. št.: 834\1, k.o. Stara Oselica, 322, k.o. Hotavlje, 912\1, 313,914, 915, 917\1, 918, 919, 922, 1122 k.o. Trebija in 249, k.o. Selca. Stranka daje pripombo na previsoko vrednostno raven, ker hiša nima vodovoda, ampak lastno zajetje. Skozi hišo poteka vod nizke napetosti. Na hiši Telekomova omarica – služnost.	Občina: Občina potrjuje, da hiša na parc. št. 313, k.o. Trebija, ni priključena na vodovod, ampak ima lastno zajetje.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
7	HIS	962515 ŠKOFJELOŠKO_ HRIBOVJE	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za stavbi št. 293, 101 in parc. št. 286/29, 286/33, k.o. Podvrh.	V zimskem času je v višje ležečih krajih urejenost cestišč ob obilnem sneženju težko 100%. Predlagamo, da stranka uveljavlja posebne okoliščine na GURS, za ostale pripombe.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
8	KDS	955722 ŠKOFJELOŠKO_ HRIBOVJE	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za stavbe št. 124-1, 344-1, 361-1, 363-1, 364-1, 370-1, k.o. Hotavlje. Stranka daje pripombo na previsoko vrednostno raven za zemljišča in stavbe, ker gre za zahteven teren v brežini. Zahtevajo pregled in oceno na kraju samem.	Gre za hribovito območje, kjer so obdelovalne površine v strmini in pogosto težko dostopne. Predlagamo, da se vrednostna raven zniža. Občina, predlaga, da se v vseh višjeležečih območjih občine vrednostna raven občutno zniža, saj so pogoji bivanja že zaradi odmknjenosti od dolin izrazito zahtevnejši (daljši poovalni časi pri dnevnem migriranju, pozimi so ceste občasno neprevozne zaradi sneženja, kar ovira odhode v službe, območje je izrazito redko poseljeno, zato je cestno omrežje slabše vzdrževano - na občana je potrebno vzdrevati pol kilometra ceste, v sosednji mestni občini pa denimo le 140 metov na občana), občani si morajo sami zgraditi lastne vodovode za eno ali dve hiši, saj je območje izrazito razpršeno poseljeno že stoleja, pogosto v obliki samotnih kmetij sredi pertežno gozdnatega hribovja strmih konfiguracij.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin in stroškov gradnje.



PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
9	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	Vložil je 2 splošni pripombi na predlog vrednotenja in 12 pripomb na kmetijska, gozdna, stavbna zemljišča in druga zemljišča. Gre za zemljišča na prac. št.: 834\1, k.o. Stara Oselica, 322, k.o. Hotavlje, 912\1, 313,914, 915, 917\1, 918, 919, 922, 1122 k.o. Trebija in 249, k.o. Selca. Stranka daje pripombo na 2x višje vrednosti v primerjavi z l. 2014, kar ne ustreza razmeram na nepremičninskem trgu. Gre za veliko strmino. Gospodarjenje je oteženo, zaradi zaščitne mreže- regionalne ceste-služnost, parcele prečka občinska cesta in gre za traso nizke napetosti-optično omrežje.	Občina: Občina se s pripombo strinja. Gre za izrazito strmo območje, kjer je gospodarjenje zahtevno, otežen je sam dostop do zemljišč, kot tudi obdelava, zato menimo, da se utemeljeno umesti v nižjo vrednostno raven. Občina predlaga, da se v vseh ozkih stranskih dolinah upošteva znižanje vrednostih ravni glede na orednjo dolino, saj vrednos nepremičnin zaradi slabših naravnih danosti, težje dosopnosti, slabše sončenosti, izrazito strme konfiguracije terena in posledično nižje tržne vrednosti ni primerljiva s tisto v osrednji dolini ob reki Sori, kjer so ud centralne storitve in oskrbovalni centri prebivalstvu bisteno dostopnejši, kar vse vpliva na tržno vrednost nepremičnin.	2	Vrednostna raven bo izračunana na podlagi novega umerjanja modela vrednotenja na nov datum vrednotenja in upoštevanja pripomb na modele. Vrednosti nepremičnin se bodo temu ustrezno prilagodile.
10	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	Vložila pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za parcelne št. 360, 361, 364/1, 372, 403, 384/6, k.o. Podobeno. Stranka meni, da je vrednostna raven kmetijskih in gozdnih zemljišč previsoka. Zemljišča spadajo v območje z omejenimi zmožnostmi za kmetijsko in gozdarsko dejavnost. Veliko del je zaradi nagiba terena potrebno opraviti ročno. Stranka meni, da z obdelovanjem teh površin preprečujejo zaraščanje pokrajine. Stranka opozori na javno pot čez zemljišče 384/6, k.o. Podobeno.	Občina: Občina izpostavlja, da je potrebno navedeno pripombo nujno upštovati, saj bi nesorazmerna davčna obremenitev občanov v višjih legah pospešila depopulacijo iz robnih že sedaj zaradi zahtevnih pogojev življenaj rednko naseljenih območij, kar bi pomenilo pospešiev opuščanja vzdrževanja kultrne krajine, kar pomeni tudi slabšanje pogojev za razvoj turizma in pohodniške rekreacije prebivalstva bižnjih mestnih središč in spanih naselij ob zaposlitvenih središčih.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
11	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za parcelne št.459/43, 524, 528/1 in 528/2, 561/1 in več delov stavb, kar ni bilo predmet razgrnitve. Stranka podaja pripombo na vrednotenje zemljišč in delov stavb. Po mnenju stranke so zemljišča in stavbe precenjena, saj je vrednost enakovredna z vrednostmi zemljišč v ravnini. Stavbe so starejše in potrebne obnove. Zemljišča, travniki in gozdovi so v večini v precejšnji brežini oz. naklonu, nekateri deli gozda celo nedostopni, močvirnati, plazoviti. Obdelava zemljišč je zahtevna, ponekod možna le ročna obdelava, ki še dodatno razvrednoti zemljišča.	Občina: Občina se s pripombo delno strinja. Gre za območje, kjer so obdelovalne površine zaradi visoke strmine težko dostopne. Kmetijske površine so v vrednostni ravni 9, kar je enako površinam v nižjih predelih. Prav tako velja za gozdna zemljišča. Zato občina predlaga, da se to območje uvrsti v nižjo vrednostno raven oz, da se prestavi meje vrednostnih con, za višje ležeča zemljišča. Glede vrednotenja nepremičnin, delov stavb, občina predlaga, da stranka uveljavlja posebne okoliščine oz. uredi podatke na GURS.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.



PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
12	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za parcelne št. 49/7, 62, 49/4, 49/3, 65/4, 70/3, 95, 58/1, 65/3, 152, 151, 123/3, 155/1, 156, 155/3, 63, 70/1, 50/3, 65/6, k.o. Lučine. Stranka je vložila pripombe, da gre za zemljišča, ki niso v celoti rodovitna, del zemljišč je v strmini, del zemljišč pa je poškodovan zaradi poplav. Stranka meni, da je ocena zemljišč previsoka, da je v nekaterih predelih gozda le 20% odprtost, del gozda poškodovan – posledice žledoloma.	Leta 2014 je tudi to območje prizadel žledolom, nekateri deli so v strmini, zato so obdelovalne površine težje dostopne. Za območje lokalnega središča Lučine s celotnim gravitacijskim zaledjem sosednjih naselij je zaradi višje nadmorske lege in posebnosti kamninske sestave Polhograjskega masiva značilna posejanost ravnikov z ogolelimi skalami, in slaba rodovitnost kmetijskih zemljišč zaradi tankega sloja prsti. Predlagamo, da se vrednostna raven zniža.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
13	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za stavbe št. 41, k.o. Podvrh. Stranka je vložila pripombo na previsoko vrednostno raven. Gre za stavbo na težko dostopnem terenu, ki nima urejenega dostopa in je na visoko ležečem terenu. Zemljišča, ki pripadajo hiši, so manj rodovitna in težko dostopna. Vrednotenje nepremičnin je precejšeno, saj gre za zapuščeno kmetijo, kjer bivanje zaradi dotrajanosti no več mogoče.	Občina se strinja, da gre za območje, kjer je zahteven in strm teren, zato je vrednostna raven upravičeno nižja. Glede stanovanjskega objekta, predlagamo, da stranka uveljavlja posebne okoliščine na GURS.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
14	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven, za parc. št. 1368, 1359, k.o. Dolenja Dobrava. Stranka meni, da je vrednostna raven previsoka, za kmetijska zemljišča, čez katera potekajo javne poti in daljnovodi za elektriko in telefon. Prav tako je previsoka vrednostna raven za objekte, ker gre za slabšo infrastrukturo, saj gre za samooskrbo ceste, vodovoda, slab el.tok, mobilni signal ni dostopen.	Občina: Občina potrjuje, da na tem območju ni javnega vodovoda, območje prav tako preči osrednji transportni električni daljnovod.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.



PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
15	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	Vložila pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za stavbe 37, 193, 192, 193, 194 in 191, k.o. Gorenja ravan, ter za parc. št. 247/1 in 252, k.o. Gorenja ravan. Stranka daje pripombo na previsoko vrednostno raven, ker so nekatere stavbe pripravljene na rušenje, druge v slabem stanju, potrebne prenove. Stranka navaja do so cene kmetijskih zemljišč napačne in da ne gre za ustrezen zaris meje cone za gozdna zemljišča.	Občina predlaga, da stranka za navedene stavbe uveljavlja posebne okoliščine na GURS. Cene zemljišč so na podlagi tržnih vrednosti, zajete 27. 6. 2019, za kar prav tako predlagamo da se stranka obrne na GURS.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
16	STZ	933227 ŠKOFJELOŠKO_ HRIBOVJE	Vložil SPLOŠNO pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za k.o. Podvrh. Stranka je vložila pripombo na vrednostno raven, cone in drugo. Meni, da so zemljišča prevrednotena in precenjena, saj so podvržena predkupni pravici Občine Gorenja vas –Poljane in Min. za obrambo RS, ki omejujejo prodajo oz. novogradnjo na zemljiščih. Gozd je zaradi lubadarja izsekan v nekaterih delih nedostopen.	Občina predlaga, da stranka uveljavlja posebne okoliščine na GURS.	2	Vrednostna raven bo izračunana na podlagi novega umerjanja modela vrednotenja na nov datum vrednotenja in upoštevanja pripomb na modele. Vrednosti nepremičnin se bodo temu ustrezno prilagodile.
17	STZ	933227 ŠKOFJELOŠKO_ HRIBOVJE	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za parcelni številki 632/30, 632/1, k.o. Podvrh. Stranka daje pripombo na določeni parcelni številki, da nista stavbno zemljišče.	Na parcelni številki 632/30 je 15m2 gozdnih zemljišč, 38m2 kmetijskih zemljišč in 47m2 površine razpršene poselitve. Parcelna številka 632/1, gre za 135m2, pa je v celoti površina razpršene poselitve oz. stavbno zemljišče. Predlagamo, da stranka ponovno preveri podatke, ter po potrebi uveljavlja posebne okoliščine na GURS.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.



PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
18	STZ	933227 ŠKOFJELOŠKO_ HRIBOVJE	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in raven, za parcelo 1295, k.o. 2057. Stranka se ne strinja z vrednostjo ravni stavbne parcele, ker glede na nadmorsko višino 860m, je le ta pretirana in je od leta 2017 poskočila za 100%. Glede na nadmorsko višino in pogoje dela je vrednostna raven previsoka.	Občina: Občina potrjuje, da gre za visoko ležeča zemljišča, kjer je dostopnost zemljišč težja, prav tako pogoji dela, zato smatramo, da gre za upravičeno znižanje vrednostne ravni. Občina, predlaga, da se v vseh višjeležečih območjih občine vrednostna raven občutno zniža, saj so pogoji bivanja že zaradi odmaknjenosti od dolin izrazito zahtevnejši (daljši poovalni časi pri dnevnem migriranju, pozimi so ceste občasno neprevozne zaradi sneženja, kar ovira odhode v službe, območje je izrazito redko poseljeno, zato je cestno omrežje slabše vzdrževano - na občana je potrebno vzdrevati pol kilometra ceste, v sosednji mestni občini pa denimo le 140 metov na občana), občani si morajo sami zgraditi lastne vodovode za eno ali dve hiši, saj je območje izrazito razpršeno poseljeno že stoleja, pogosto v obliki samotnih kmetij sredi pertežno gozdnatega hribovja strmih konfiguracij.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
19	STZ	932952 ŽIRI	Vložil pripombo na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven za parcelno št. 1020/4, 2056 Trebija. Stranka meni, da je vrednostna raven previsoka. Nimajo javnega vodovoda in kanalizacije, nimajo možnosti prikopa na internet, električna napetost slaba, prav tako meni, da je neurejena prometna signalizacija.	Občina potrjuje, da na navedenem območju ni možnosti priklopa na kanalizacijo in vodovod, prav tako ni možnost priklopa na optiko. Menimo, da stranka upravičeno daje pripombo in da je vrednostna raven upravičena.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.