



## PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE NOVO MESTO

### Število prejetih in obravnavanih pripomb po statusih obravnave

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

### Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	HIS	962826 DOLŽ_ GABRJE	Citat: Pozdravljeni, naj vam sporočim, da imam gradbeno dovoljenje za zidanico, sedaj pa ste mi spremenili v hišo, ki bi bila po vašem mnenju vredna 62.400,00€. To je nemogoče, saj imam v spodnjih prostorih vinsko klet 35m2, mansardo s sobo 35m2. Tu bivam le občasno. Stalno prebivališče imam na naslovu Belokranjska c. 75. Ne strinjam se, da ste mi spremenili v stanovanjsko hišo in želim da to popravite nazaj in se držite gradbenega dovoljenja.	Glede na to, da so podatki, katere stranka navaja v pripombi del podakov iz evidence registra nepremičnin (REN), ki je v pristojnosti GURS, se občina do pripombe ne more opredeliti. Predlagamo ureditev podatov v evidenci REN.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
2	HIS	962558 NOVO_ MESTO_ DRSKA	Citat: Ne vidim nobene vzdržne razlage, da je mlajši objekt enakega tipa, zgrajen z boljšimi materiali in z več uporabne površine, cenejši.	Glede na to, da so podatki, katere stranka navaja v pripombi del podakov iz evidence registra nepremičnin (REN), ki je v pristojnosti GURS, se občina do pripombe ne more opredeliti. Predlagamo ureditev podatov v evidenci REN	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
3	HIS	962920 NOVO_ MESTO_ KANDIJA_ RAGOVO	Citat: 1. V najvišji vrednostni ravni (13) v MONM, ki naj bi vrednotila najkvalitetnejšo območje bivanja nikakor ne bi smela biti prisotna avtomehanična delavnica. V mojem primeru ta delavnica močno vpliva na kvaliteto bivanja v tem območju v negativnem smislu. Problem tega območja so tudi kraška tla, saj je že nekajkrat prišlo do vdora tal (npr. leta 2015 med parcelama 243/23 in 243/24 vdor in luknja 2x3m. Poleg navedenega je parcela razvrednotena tudi zaradi povezave na glavno cesto AC priključek - Nm (Ločna) - Metlika, ki poteka tik ob parceli. Mimo parcele poteka tudi močnejši daljnovod oz. kablovod. Ocenjujem, da s takimi lastnostmi parcela ne more biti vrednotena z najvišjo možno oceno bivanja v MONM. 2. Poleg navedenega gre v primeru stavbe št. 135 na parceli št. 243/23 za stanovanjsko hišo z dvema stanovanjema in ne z enim, kot je napačno navedeno v REN	1. Glede na razloge, ki so navedeni za nestrinjanje z vrednostjo oz vrednostno ravno v pripombi, ima stranka možnost uveljavljati POSEBNE OKOLIŠČINE, ki jih bodo lastniki lahko uveljavljali od prejema zbirnega potrdila naprej, v kolikor bodo zato priloženi ustrezni dokazi. 2. Glede na to, da so podatki, katere stranka navaja v tem delu proipombe del podakov iz evidence registra nepremičnin (REN), ki je v pristojnosti GURS, se občina do pripombe ne more opredeliti. Predlagamo ureditev podatov v evidenci REN	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
4	STZ	932836 NOVO_ MESTO_ CENTER	Parcela 1554 k.o. 1456 se nahaja v starem mestnem jedru.Opredeljena je kot pozidano zemljišče. Vendar na tej parceli ni možno graditi in je že več kot 100let raba zelenica z vrtom in pripada stavbi na parceli 1553. Namenska raba pozidano zemljišče je nepravilna in zato tudi precenjene. Cena prej 1.656,00€ sedaj 10.000,00€	Iz urbanističnega stališča je celo območje starega mestnega jedra, kjer se nahaha tudi predmetna parcela, upravičeno po namenski rabi opredeljena kot osrednje območje centralnih dejavnosti - mestno jedro Novega mesta (CU). Zemljiške parcele, so na tem območju zelo majhne in vse predstavljajo pripadajoče zemljišče stavbam. Lastnik tudi sam navaja, da vrt na zemljiški parceli št. 1554 pripada stavbi št. 831 k.o. 1456. Lastnik ima možnost podati pobudo za spremembo namenske rabe. V kolikor se pobuda izkaže za upravičeno iz prostorskega kot tudi iz urbanističnega vidika, je možna sprememba osnovne namenske oz. podrobnejše namenske rabe	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
5	STZ	933008 NOVO_ MESTO_ KANDIJA_ RAGOVO	Citat: Napačna enota vrednotenja in raven ter cona. Solastnici parcele 1482 Ragovo, 243/5 vlagava pripombe zaradi napačnega vrednotenja. Priloge obrazcu ( izpisi veljavne in predlagane vrednosti iz evidence REN in PISO pregledovalnika, ter primerjave vrednosti s sosednjimi parcelami)	Smatramo, da je pripomba upravičena. V opisu modela se namreč uporablja šifrant namenskih rab zemljišč, ki ga na ravni območij in/ali površin podrobnejše namenske rabe določa Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2), sprejet na podlagi ZPNačrt. Pravilnik v Prilogi 1 namen zemljišč glede rabe razvršča po t.i. urbanističnih kriterijih, ki pa niso neposredno uporabni za razvrščanje namenskih rab v t.i. istovrstne skupine rab po predpisih o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki naj bi izkazovale, da za njih	2	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini. 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
				na trgu veljajo enake oziroma podobne sile ponudbe in povpraševanja. Konkreten primer - Območja zelenih površin (šifra 10500). Vse površine so uvrščene v isto skupino D, čeprav se glede na dejanski sile ponudbe in povpraševanja zelene površine medsebojno pomembno razlikujejo. Tako ponudba in povpraševanje po Površinah za vrtičkarstvo (šifra 10531) in Drugih urejenih zelenih površin (šifra 10540) komaj presega območja kmetijskih zemljišč. Površine za vrtičkarstvo ne prinašajo posebnih ekonomskih koristi, druge urejene zelene površine so pa običajno zemljišča, ki jih ni mogoče uporabiti za kmetijsko rabo, niti za urbano rekreacijsko ali parkovno rabo, v naravi so praviloma brežine na strminah in brežine v obvodnem prostoru. Zato bi jih bilo treba razvrstiti v najnižjo skupno, to je skupino G. Vse ostale kategorije območij zelenih površin (šifra 10500), pa je treba razvrstiti v skupino E, ker so glede na dejanske sile ponudbe in povpraševanja primerljiva s površinami za infrastrukturo (promet, komunikacije, okolje, energetika).		
6	STZ	932998 NOVO_ MESTO_ REVOZ	Pripomba na zaris vrednostne cone na območju Kandijske ceste (TPV Novo mesto, Revoz Novo mesto). Predlagamo zaris cone skladno z predlogom, ki smo ga posredovali v slikovni prilogi na vrednotenje@gov.si.	Predlagatelj spremembe zarisa cone je MO Novo mesto	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.