



## PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE POSTOJNA

### 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 | 1           | 2                 | 10           | 0                  | 0           | 0                |

### Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

| # | Model | Cona                 | Prejeta pripomba  | Opredelitev občine  | Status | Utemeljitev GURS   |
|---|-------|----------------------|---|---|--------|--|
| 1 | GOZ   | 937186<br>NOTRANJSKA | Na parcelah št. 972, 992/1, 1946/1, 1946/2, 1949, 1952, 1954, 1962, 2348/1, 2742/1, 2748, 2749/1, 2986, vse k.o. Studeno je previsoko izračunana vrednot enote vrednotenja. Primerljiva tržna vrednost je manjša. | Predlagamo, da se vrenost na celotnem območju cone zmanjša za eno stopnjo.  | 3      | Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin. |
| 2 | GOZ   | 937186<br>NOTRANJSKA | Vrednot parcelo št. 637/99 k.o. Bukovje (Postojna) je previsoko ocenjena.   | Predlagamo, da se za celotno cono GOZ_937186 zmanjša vrednostna stopnja vsaj za eno, ker je bil 2014 na območju občine Postojna žled, v naslednjem letu je sledil še napad lubadarja ter je tako vrednost gozda dejansko bistveno nižja kot drugod. | 3      | Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin. |



## PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

| # | Model | Cona               | Prejeta pripomba   | Opredelitev občine   | Status | Utemeljitev GURS  |
|---|-------|--------------------|--|--|--------|---|
| 3 | HIS   | 962680<br>POSTOJNA | Naše nepremičnine so previsoko ovrednostene in se ne strinjam z oceno. Hiša je stara preko 200 let.  | Območje naselja Zalog je v 11 coni in je dejansko previsoko ocenjeno. Občina Predlaga, da se to območje izvzame in se opredeli pod vrednostno cono 8.  | 3      | Zaris cone se ne spremeni, ker pripomba ni utemeljena v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1. |
| 4 | HIS   | 962680<br>POSTOJNA | Stanovajska hiša Stara vas 6a in 6, parcela št. 622/10 in 622/11, obe k.o. Stara vas, vrednost nepremičnin je previsoka, ker je tu bližina Počka (hrup), bližina ČN in smetišča. | Občina predlaga, da se na celotnem območju HIS_962680 zmanjša vrednostna cona na vrednostno raven 8.   | 3      | Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.  |
| 5 | HIS   | 962680<br>POSTOJNA | Območje Kosovelove ulice prometno in hrupno obremenjeno, zato je 26 lastnikov stanovanjskih hiš in zemljišč podalo pripombe na vrednosti, da so previsoke.                       | Občina Postojna ugotavlja, da pripombe občine, ki so bile podane 13.12.2018, niso bile upoštevane. Na podlagi pripombe občine in ostalih lastnikov predlagamo, da se za Postojno vrednost hiš opredeli vrednostna raven 8. | 3      | Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.  |



## PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

| # | Model | Cona                           | Prejeta pripomba   | Opredelitev občine  | Status | Utemeljitev GURS   |
|---|-------|--------------------------------|--|---|--------|--|
| 6 | HIS   | 962527<br>POSTOJNA_<br>OKOLICA | Predlagamo, da se objektom na parcelah št 319/1, 319/2 in 319/3, vse k.o. Studeno zmanjšajo vrednosti.   | Predlagamo, da se vrednost zmanjša za eno stopnjo v celotni coni.   | 1      | Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin. |
| 7 | HIS   | 962527<br>POSTOJNA_<br>OKOLICA | Meni, da je njegova hiša previsoko vrednostna raven, ker leži v plazovitem območju (hiša je razpokana, potrgalo mu je cevi kanalizacije, podr se je zunanji zid). Vrednostna raven previsoka za celotno naselje Strane (Postojna), ker leži v plazovitem območju. Tri hiše so še posebej na navarnem območju, medrugim tudi njegova. | Občina Postojna se s pobudo strinja in predlaga, da se vrednostna raven zniža vsaj za dve vrednostni stopnji. | 2      | Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin. |
| 8 | HIS   | 962505<br>PRESTRANEK           | Objekt Hruševje 27 (Postojna) je za 40% višije vrednosti kot prej, ker se pri vrednotenju z enakim faktorjem upošteva tudi površina garaža in kleti, kot za bivalne prostore in to ni objektivno in strokovno.   | Predlagamo, da se pripomba upošteva, ker se občina strinja s pripombodajalcem.                                | 3      | Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.             |



## PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

| #  | Model | Cona                            | Prejeta pripomba   | Opredelitev občine   | Status | Utemeljitev GURS   |
|----|-------|---------------------------------|--|--|--------|--|
| 9  | KME   | 937089<br>JAVORNIKI_<br>SNEŽNIK | Parcela št. 2904, 266/2, 1940/1, 266/5, 266/12, 3155, vse k.o. Studeno so izračunane previsoke enote vrednotenja.  | Predlagamo znižanje vrednostne stopnje.  | 3      | Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.             |
| 10 | KME   | 937089<br>JAVORNIKI_<br>SNEŽNIK | Na parcelah št. 972, 992/1, 1946/1, 1946/2, 1949, 1952, 1954, 1962, 2348/1, 2742/1, 2748, 2749/1, 2986, vse k.o. Studeno je previsoko izračunana vrednot enote vrednotenja. Primerljiva tržna vrednost je manjša. Vsa zemljišča v lasti gospoda Andreja Vidmarja so z odločno opredeljena kot zaščiteni kmetijski, zato ni mogoče prodati psamezne nepremičnine, ker status zaščitenih kmetijskih to ne dovoljuje. Predlagani model vrednotenja nepremičnin je pristranski in ne upošteva lastništva zaščitenih kmetij v primerjavi z lastniki nepremičnin, ki te omejitve nimajo. | Predlagamo, da se vrednostna cona zmanjša za eno stopnjo na celotnem območju cone.   | 3      | Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.             |
| 11 | STZ   | 933003<br>POSTOJNA_<br>OTOK     | Parcela št. 1889 k.o. Zagon (Postojna) se nahaja v poplavnem območju, zato je vrednost parcel v tem delu previsoka.  | Občina se strinja in predlaga, da se za celotno območje STZ_933003 razdeli v dva dela, severni del ob Postojnski jami se priključi območju STZ_933000, meja naj poteka po lokalni cesti Postojna-Bukovje, južni del pa se priključi k območju STZ_933326, kjer je vrednostna raven 5, ker to so območja po namenski rabi ZD in poplavna, kot navaja gospa. | 2      | Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin. |



## PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

| #  | Model | Cona                       | Prejeta pripomba   | Opredelitev občine  | Status | Utemeljitev GURS   |
|----|-------|----------------------------|--|---|--------|--|
| 12 | STZ   | 933022<br>PREČNA_<br>ZALOG | Nenormalno povečanje vrednosti glede na vrednotenje dne 31.1.2014, ko je bila vrednost parcele 321 eur. Parcela je brez komunalne opreme in brez dovozne ceste. Gradbenega dovoljenja tam ni mogoče pridobiti.   | Na tem območju je sprejet OPPN. Kot lastnik navaja, območje ni komunalno opremljeno in zemljišče ni za gradnjo stavb, zato ne more pridobiti gradbenega dovoljenja. Cena se je dvignila, ker po REN ni bilo ZGS, po teh modeli pa je samo stavbno zemljišče in je to generalna pripomba modelov, da niso dobro pripravljene in bi bilo potrebno upoštevati razvojne stopnje komunalne opreme pri vrednotenju, predvsem pa preden bi te nepremičnine obdavčili. Vrednostna cona je drugače smiselna za to območje. | 3      | Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.                              |
| 13 | STZ   | 933002<br>PRESTRANEK       | Za parcelo št. 3625/1 k.o. Slavina (Postojna) je potrebno upoštevati dejansko stanje na terenu ter grafični prikaz katastrskega načrta. Parcela nima dostopa, brez možnosti priključka na javno cesto, parcela ni komunalno opremljena (brez dostopa na javno cesto, vodovod, elektriko), v naravi je zelo stma, naklon 25 st. | Glede na to, da je celotno območje naselja Slavine odmaknjeno ob glavne prometne povezave, predlagamo, da se za predmetno naselje zmanjša vrednostna cona za eno stopnjo.   | 3      | Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin. |