



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE RUŠE

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	0	6	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	HIS	962377 RUŠE_ BISTRICA_ OB_ DRAVI	Pripomba se glasi, da je za stanovanjsko hišo Bezena 7G, Ruše (ID 664-766-1), vrednostna raven previsoka. Hiša je oddaljena 16m od visokonapetostnega omrežja (TP), ob hiši v globini 0,6m poteka zemeljski vod (visoka napetost do TP), kar ni upoštevano pri določitvi cene.	Občina meni, da je to posebna okoliščina, ki jo bo lahko lastnik uveljavljal po aprilu 2020. Pri določanju vrednosti se upošteva le vplivno območje ceste in železnice.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
2	PPP	941795 KAMNICA	Pripomba je, da je vrednostna raven previsoka, saj del stavbe ID 665-1698-2 ni pisarna oziroma poslovni del, temveč zemljišče, namenjeno parkiranju osebnega avtomobila in bo naslednje leto postavljen nadstrešek	Občina meni, da je v navedenem primeru uporabljen neustrezen model vrednotenja (PPP_pisarna). Iz podatkov REN je razvidno, da gre pri delu stavbe ID 665-1698-2, za nedokončan nestanovanjski del stavbe (1200000) in ima številko stavbe in je v naravi dejansko namenjeno parkiranju osebnega avtomobila (sosednja stavba je večstanovanjski objekt). Ustrezen model vrednotenja bi bil v tem primeru : GAR_garaža.	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	STA	939964 RUŠE_ BISTRICA_ OB_ DRAVI	Pripomba se nanaša na napako, da za stanovanje na naslovu Industrijska ulica 14, Ruše (ID: 665-1617-1), ni podatka po posplošeni vrednosti dela stavbe.	Občina meni, da za navedeno stanovanje na naslovu Industrijska ulica 14, Ruše (ID: 665-1617-1), ni podatka po posplošeni vrednosti dela stavbe iz razloga, ker je iz podatkov REN razvidno, da za navedeni del stavbe napaka v prostorih in površinah dela stavbe, zato predvidevamo, da je GURS pozval lastnika, da javi ustrezne podatke o površinah, nakar se bo lahko določila posplošena vrednost dela stavba za ustrezen model vrednotenja (STA_stanovanja).	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
4	STZ	933182 POHORJE_ VZHOD_ RUŠE	Združenih več pripomb, ki se nanašajo model vrednotenja STZ (stavbna zemljišča), da je vrednostna raven previsoka in določena neustrezna namenska raba: - STZ (stavbna zemljišča)-STZ_933182, ID 673 418/1, (5.118 m ² = 22.100 EUR) - STZ (stavbna zemljišča)-STZ_933234, ID 673 418/2, (485 m ² = 5.300 EUR) - STZ (stavbna zemljišča)-STZ_933182, ID 673 413, (2.567 m ² = 11.400 EUR) - STZ (stavbna zemljišča)-STZ_933182, ID 673 411, (6.375 m ² = 28.400 EUR) - STZ (stavbna zemljišča)-STZ_933234, ID 663 219/13, (1.146 m ² = 15.200 EUR)	Opredelitev občine glede prejetih pripomb: - STZ (stavbna zemljišča)-STZ_933182, ID 673 418/1, (5.118 m ² = 22.100 EUR) Namenska raba je določena ustrezno. 22% celotne površine zemljišča (23.312 m ²), predstavlja površine za oddih in rekreacijo, kar znaša 5.118 m ² . 78% celotne površine pa predstavlja gozdna zemljišča. V kolikor se pri vrednotenju lahko upošteva dejanska raba (gozd), ki bi vplivala na končno vrednost kot posebna okoliščina, bo le-to lastnik uveljavljal v posebnem postopku kot posebno okoliščino. - STZ (stavbna zemljišča)-STZ_933234, ID 673 418/2, (485 m ² = 5.300 EUR) Namenska raba je določena ustrezno. 38% celotne površine zemljišča (782 m ²), predstavlja območje stanovanj (297 m ²), 24% celotne površine zemljišča predstavlja površine za oddih in rekreacijo (188 m ²). 38% celotne površine pa predstavlja najboljša kmetijska zemljišča (297 m ²). V kolikor se pri vrednotenju lahko upošteva dejanska raba (kmetijsko zemljišče 58% in gozd 42%), ki bi vplivala na končno vrednost kot posebna okoliščina, bo le-to lastnik uveljavljal v posebnem postopku kot posebno okoliščino. - STZ (stavbna zemljišča)-STZ_933182, ID 673 413, (2.567 m ² = 11.400 EUR) Namenska raba je določena ustrezno. 1% celotne površine zemljišča (8.281 m ²), predstavlja območje stanovanj (83 m ²), 30% celotne površine zemljišča predstavlja površine za oddih in rekreacijo (2.484 m ²). 69% celotne površine pa predstavlja najboljša kmetijska zemljišča (5.714 m ²). V kolikor se pri vrednotenju lahko upošteva dejanska raba (kmetijsko zemljišče 83% in gozd 17%), ki bi vplivala na končno	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
				<p>vrednost kot posebna okoliščina, bo le-to lastnik uveljavljal v posebnem postopku kot posebno okoliščino. - STZ (stavbna zemljišča)-STZ_933182, ID 673 411, (6.375 m² = 28.400 EUR) Namenska raba je določena ustrezno. 2% celotne površine zemljišča (11.732 m²), predstavlja območje stanovanj (232 m²), 53% celotne površine zemljišča predstavlja površine za oddih in rekreacijo (6.143 m²). 44% celotne površine pa predstavlja najboljša kmetijska zemljišča (5.100 m²), in 1% celotne površine predstavlja gozd (116 m²). V kolikor se pri vrednotenju lahko upošteva dejanska raba (kmetijsko zemljišče 44%, gozd 49% in pozidano zemljišče 7%), ki bi vplivala na končno vrednost kot posebna okoliščina, bo le-to lastnik uveljavljal v posebnem postopku kot posebno okoliščino. - STZ (stavbna zemljišča)-STZ_933234, ID 663 219/13, (1.146 m² = 15.200 EUR) Namenska raba je določena ustrezno. 100% celotne površine zemljišča (1.146 m²), predstavlja stanovanjske površine (1.146 m²), dejanska raba je 100% pozidano zemljišče. V kolikor se pri vrednotenju lahko upošteva dejanska raba, ki bi vplivala na končno vrednost kot posebna okoliščina, bo le-to lastnik uveljavljal v posebnem postopku kot posebno okoliščino.</p>		
5	STZ	933234 RUŠE_ BISTRICA_ OB_ DRAVI	Pripomba za stavbno zemljišče 432/9, k.o. 664-Bistrica pri Rušah je, da je vrednostna raven previsoka, ker ni upoštevana vknjižena služnost dostopa na navedenem zemljišču.	Občina meni, da vknjižena služnost dostopa ne vpliva na vrednost stavbnega zemljišča. V kolikor se vknjižena služnost dostopa na stavbnem zemljišču šteje za posebno okoliščino, bo le-to lastnik uveljavljal v tem postopku.	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
6	STZ	933234 RUŠE_ BISTRICA_ OB_ DRAVI	Pripomba se nanaša na vrsto pripombe: drugo in sicer da je za zemljišče parc.št. 769/18, k.o. 665-Ruše, določena neustrezna namenska raba (stanovanjske površine) in da pri določitvi vrednosti ni upoštevano vplivno območje ceste in železnice.	Občina je mnenja, da so v navedenem primeru pripombe neutemeljene. Namenska raba (stanovanjske površine), zemljišča, parc.št. 769/18, k.o. 665-Ruše, je ustrezna in pravilno določena. Zemljišče, parc.št. 769/18, k.o. 665-Ruše, ni opredeljeno kot zemljišče za gradnjo stavb (ZGS), zato se pri določanju vrednosti za takšno zemljišče ne upošteva faktor vplivnega območja (ceste in železnice). Faktor vplivnega območja (ceste in železnice), je namreč upoštevan pri stanovanjski hiši, ki se nahaja v bližini tega zemljišča.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.