



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE ŠEMPETER-VRTOJBA

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	4	0	22	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Oprelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	DRZ	932436 ŠEMPETER_ PRI_ GORICI_ INDUSTRIJSKA_ CONA	Delitev enovite in kontinuirane infrastrukture (hitra cesta, obvoznice, železniška proga, Vrtojba) med različne vrednostne ravni se nam ne zdi smiselna. Predlagamo eno vrednostno raven za celo občino.	Pripomba občine (podana na ravni ene same cone, upoštevati vse opisano za vse cone).	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
2	GAR	939275 ŠEMPETER_ VRTOJBA	Predlog sprememb vrednostnih ravni: Vrtojba: 6 (sedaj 7)	Pripomba občine.	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	963102 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ 1	Drugačni obodi vrednostnih con, posebna cona naj bo območje gospodarskih con ob HC, območje »Lada« se priključi centru Šempetra. Predloga obodov sta zrisana v prilogi!	Pripomba občine.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
4	HIS	963102 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ 1	p. št. 3347 k.o. Šempeter, del stavbe 1760-3, 1760-1, JR.MV-1 Previsoka vrednostna raven zaradi neupoštevanja oblike stavbe, bližine železnice in stvarne služnosti na parceli.	Gre za stavbo v centralnem delu Šempetra pri Gorici z lokalom v pritličnih prostorih. Občina je zaradi značilnosti celotne vrednostne cone centralnega dela Šempetra pri Gorici podala predlog za znižanje vrednostne ravni modela za hiše. Po naši oceni so v pripombi občanke naštetja dejstva, ki naj bi zmanjševala vrednost nepremičnine, posebne okoliščine in jih bo lastnica lahko uveljavljala po aprilu 2020, ko bo s strani GU prejela pripis posplošene vrednosti nepremičnine. Spreminjanje vrednostne cone zaradi posebnih okoliščin posameznih stavb ni mogoče. Menimo pa, da je pri vrednotenju nepremičnin v letu 2020 potrebno upoštevati vse dejanske posebne okoliščine, kar velja tudi za ostale podobne primere.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini. Vplivni faktorji bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture so že upoštevani v ustreznih modelih.
5	HIS	963102 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ 1	Predlog sprememb vrednostnih ravni: Center Šempetra in Podmark – 12 (sedaj 13)	Pripomba občine.	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	962860 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ 2	Predlog sprememb vrednostnih ravni: Na hribu 10 (sedaj 11)	Pripomba občine.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
7	HIS	962547 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ INDUSTRIJSKA_ CONA	stavba 1680 Šempeter, del 2, hiše (predpostavljamo, na vlogi ni navedeno). JR.MV-1 Dejanska raba dela stavbe je skladišče in ne stanovanje v dvostanovanjski stavbi.	Gre za novo poslovno oz. skladiščno stavbo, v Šempetru pri Gorici. Če ima stavba v javnih evidencah napačne podatke, naj jih lastnik uredi. Spreminjanje vrednostne cone zaradi morebitne neskladnosti podatkov z dejanskim stanjem ni mogoče.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
8	HIS	962547 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ INDUSTRIJSKA_ CONA	Predlog sprememb vrednostnih ravni: Gospodarske cone – 9 (sedaj 11)	Pripomba občine.	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	KDS	955716 NOVA_ GORICA	p. št. 3331/2 k.o. Šempeter. Del stavbe 1752 - klet kmetijske in druge stavbe JR.MV-1 Previsoka vrednostna raven, napačna dejanska raba stavbe. Neupoštevanje dejanskega stanja.	Gre za zunanjo shrambo stanovanja v večstanovanjskem objektu med Feiglovo ulico in Cesto Goriške fronte v Šempetru pri Gorici. Če gre za napačne podatke o namenu nepremičnine, je potrebno preveriti točnost podatkov o nepremičnini. Spreminjanje vrednostne cone zaradi morebitne neskladnosti podatkov z dejanskim stanjem ni mogoče.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
10	KDS	955716 NOVA_ GORICA	Stavba 58 kmetijske in druge stavbe (predpostavljamo, na vlogi ni navedeno). JR.MV-1 Previsoka vrednostna raven. Ocenjena stavba – kontejner je trenutno uničen in bo odpeljan na odpad.	Gre za kontejner za spravilo kmetijskega orodja in pripomočkov na Vrtojbenskem polju, tik ob meji z Italijo. Po naši oceni so naštetá dejstva, ki naj bi zmanjševala vrednost nepremičnine, posebne okoliščine in jih bo lastnik kontejnerja lahko uveljavljala po aprilu 2020, ko bo s strani GU prejel pripis posplošene vrednosti nepremičnine. Spreminjanje vrednostne cone zaradi posebnih okoliščin posameznih stavb ni mogoče.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
11	PPL	941558 BENCINSKA_ ČRPALKA_ PETROL_ VRTOJBA	k.o. Vrtojba del stavb 45, 24, JR.MV-1 Neustrezen zaris meje cone, vrednostna raven previsoka, neupoštevanje dejanske situacije. Stavba 45: dostop le preko cele cone in ne iz HC, zato lokacija lokal razvrednotena, raven previsoka. Stavba 45 (verjetno mišljeno 24): Del cone »Petrol«, območja se ne da ločiti od BS, zato je stavba in okolica razvrednotena.	Gre za bivši obe nekdanji brezcarinski trgovini (stavbi 27 in 29), del stavbe na območju BS jug ob HC (stavba 45) in del poslovne stavbe ob BS sever ob HC (stavba 24) Po naši oceni so naštetá dejstva, ki naj bi zmanjševala vrednost nepremičnine, posebne okoliščine in jih bo lastnica lahko uveljavljala po aprilu 2020, ko bo s strani GU prejela pripis posplošene vrednosti nepremičnine. Spreminjanje vrednostne cone zaradi posebnih okoliščin posameznih stavb ni mogoče.	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	PPL	941503 ŠEMPETER_ PRI_ GORICI	p. št. 3217/12 k.o. Šempeter, del stavbe 1034 lokali (predpostavljamo, na vlogi ni navedeno) JR.MV-1 Previsoka vrednostna raven. Predlog za znižanje vrednosti na raven sosednjih poslovnih prostorov.	Gre za lekarno v delu stavbe v gospodarski coni pri trgovini Hofer. Če je vrednotenje nepremičnine v primerjavi s sosednjimi lokali previsoko, je potrebno preveriti točnost podatkov o nepremičnini. Spreminjanje vrednostne cone zaradi morebitne neskladnosti pripisane vrednosti za posamezne dele stavbe ni mogoče.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
13	PPL	941503 ŠEMPETER_ PRI_ GORICI	p. št. 3347 k.o. Šempeter, del stavbe 1760-3, 1760-1, JR.MV-1 Previsoka vrednostna raven zaradi neupoštevanja oblike stavbe, bližine železnice in stvarne služnosti na parceli.	Gre za stavbo v centralnem delu Šempetra pri Gorici z lokalom v pritličnih prostorih. Občina je zaradi značilnosti celotne vrednostne cone centralnega dela Šempetra pri Gorici podala predlog za znižanje vrednostne ravni modela za hiše. Po naši oceni so v pripombi občanke naštetja dejstva, ki naj bi zmanjševala vrednost nepremičnine, posebne okoliščine in jih bo lastnica lahko uveljavljala po aprilu 2020, ko bo s strani GU prejela pripis posplošene vrednosti nepremičnine. Spreminjanje vrednostne cone zaradi posebnih okoliščin posameznih stavb ni mogoče. Menimo pa, da je pri vrednotenju nepremičnin v letu 2020 potrebno upoštevati vse dejanske posebne okoliščine, kar velja tudi za ostale podobne primere.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini. Vplivni faktorji bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture so že upoštevani v ustreznih modelih.
14	PPL	941503 ŠEMPETER_ PRI_ GORICI	k.o. Vrtojba del stavb 27, 29, JR.MV-1 Neustrezen zaris meje cone, vrednostna raven previsoka, neupoštevanje dejanske situacije. Stavba 45: dostop lepreko cele cone in neiz HC, zato lokacija lokal razvrednotena, raven previsoka. Stavba 45 (verjetnomišljeno 24): Del cone »Petrol«,območja se ne da ločiti od BS, zato je stavba in okolica razvrednotena.	Gre za bivši obe nekdanji brezcarinski trgovini (stavbi 27 in 29), del stavbe na območju BS jug ob HC (stavba 45) in del poslovne stavbe ob BS sever ob HC (stavba 24) Po naši oceni so naštetja dejstva, ki naj bi zmanjševala vrednost nepremičnine, posebne okoliščine in jih bo lastnica lahko uveljavljala po aprilu 2020, ko bo s strani GU prejela pripis posplošene vrednosti nepremičnine. Spreminjanje vrednostne cone zaradi posebnih okoliščin posameznih stavb ni mogoče.	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	PPP	941804 ŠEMPETER_ PRI_ GORICI	Meja med vrednostnima ravnema enaka kot pri modelu za garaže.	Pripomba občine.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
16	PPP	941804 ŠEMPETER_ PRI_ GORICI	Predlog sprememb vrednostnih ravni: Vrtojbar: 10 (sedaj 11)	Pripomba občine.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
17	PPP	941804 ŠEMPETER_ PRI_ GORICI	k.o. Vrtojba del stavb 45, 24, 27, 29 JR.MV-1 Neustrezen zaris meje cone, vrednostna raven previsoka, neupoštevanje dejanske situacije. Stavba 45: dostop le preko cele cone in ne iz HC, zato lokacija lokal razvrednotena, raven previsoka. Stavba 45 (verjetno mišljeno 24): Del cone »Petrol«, območja se ne da ločiti od BS, zato je stavba in okolica razvrednotena.	Gre za bivši obe nekdanji brezcarinski trgovini (stavbi 27 in 29), del stavbe na območju BS jug ob HC (stavba 45) in del poslovne stavbe ob BS sever ob HC (stavba 24) Po naši oceni so naštetá dejstva, ki naj bi zmanjševala vrednost nepremičnine, posebne okoliščine in jih bo lastnica lahko uveljavljala po aprilu 2020, ko bo s strani GU prejela pripis posplošene vrednosti nepremičnine. Spreminjanje vrednostne cone zaradi posebnih okoliščin posameznih stavb ni mogoče.	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
18	STA	939569 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ 1	2984/1 k.o. Šempeter, stavba 561 stanovanja (predpostavljamo, na vlogi ni navedeno) JR.MV-1 Previsoka vrednostna raven zaradi bližine pokopališča, dostopa preko pokopališča in prometnih težav zaradi nepravilnega parkiranja.	Gre za stanovanjsko hišo ob pokopališču v Šempetru. Po naši oceni so naštetá dejstva, ki naj bi zmanjševala vrednost nepremičnine, posebne okoliščine in jih bo lastnica lahko uveljavljala po aprilu 2020, ko bo s strani GU prejela pripis posplošene vrednosti nepremičnine. Spreminjanje vrednostne cone zaradi posebnih okoliščin posameznih stavb ni mogoče.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
19	STA	939569 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ 1	p. št. 3331/1 k.o. Šempeter, del stavbe 1749 – stanovanje stanovanja. JR.MV-1 Previsoka vrednostna raven, presplošno postavljen model. Pomanjkljiva izvedba gradnje, razpoke, odpadanje ometa, potrebna sanacija, ni rezervnega sklada.	Gre stanovanje v večstanovanjskem objektu med Feiglovo ulico in Cesto Goriške fronte v Šempetru pri Gorici. Po naši oceni so naštetá dejstva, ki naj bi zmanjševala vrednost nepremičnine, posebne okoliščine in jih bo lastnica lahko uveljavljala po aprilu 2020, ko bo s strani GU prejela pripis posplošene vrednosti nepremičnine. Spreminjanje vrednostne cone zaradi posebnih okoliščin posameznih stavb ni mogoče.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
20	STA	940211 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ 2	Predlog sprememb vrednostnih ravni: Na hribu 10 (sedaj 11)	Pripomba občine.	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
21	STA	940194 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ INDUSTRIJSKA_ CONA	Drugačni obodi vrednostnih con, posebna cona naj bo območje gospodarskih con ob HC, območje »Lada« se priključi centru Šempetra. Predloga obodov sta zrisana v prilogi!	Pripomba občine (podano na ravni ene cone, upošteva naj se za vse, kot je razvidno v prilogi).	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
22	STA	940194 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ INDUSTRIJSKA_ CONA	Predlog sprememb vrednostnih ravni: Gospodarske cone – 9 (sedaj 11)	Pripomba občine.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
23	STA	940194 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ INDUSTRIJSKA_ CONA	stavba 1680 Šempeter, del 2 stanovanja, (predpostavljamo, na vlogi ni navedeno). JR.MV-1 Dejanska raba dela stavbe je skladišče in ne stanovanje v dvostanovanjski stavbi.	Gre za novo poslovno oz. skladiščno stavbo, v Šempetru pri Gorici. Če ima stavba v javnih evidencah napačne podatke, naj jih lastnik uredi. Spreminjanje vrednostne cone zaradi morebitne neskladnosti podatkov z dejanskim stanjem ni mogoče.	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
24	STZ	933371 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ 1	p. št. 3347 k.o. Šempeter, del stavbe 1760-3, 1760-1, JR.MV-1 Previsoka vrednostna raven zaradi neupoštevanja oblike stavbe, bližine železnice in stvarne služnosti na parceli.	Gre za stavbo v centralnem delu Šempetra pri Gorici z lokalom v pritličnih prostorih. Občina je zaradi značilnosti celotne vrednostne cone centralnega dela Šempetra pri Gorici podala predlog za znižanje vrednostne ravni modela za hiše. Po naši oceni so v pripombi občanke naštetja dejstva, ki naj bi zmanjševala vrednost nepremičnine, posebne okoliščine in jih bo lastnica lahko uveljavljala po aprilu 2020, ko bo s strani GU prejela pripis posplošene vrednosti nepremičnine. Spreminjanje vrednostne cone zaradi posebnih okoliščin posameznih stavb ni mogoče. Menimo pa, da je pri vrednotenju nepremičnin v letu 2020 potrebno upoštevati vse dejanske posebne okoliščine, kar velja tudi za ostale podobne primere.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini. Vplivni faktorji bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture so že upoštevani v ustreznih modelih.
25	STZ	932807 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ 2	Predlog sprememb vrednostnih ravni: Na hribu 9 (sedaj 10)	Pripomba občine.	3	Vrednostna raven se ne spremeni, ker pripomba ni utemeljena v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1. Območje Na hribu je z vrednostno ravno 10 vrednoteno več od Vrtojbe zaradi bližine centru mesta in osončeni legi.
26	STZ	933317 ŠEMEPETER_ PRI_ GORICI_ INDUSTRIJSKA_ CONA	Predlog sprememb vrednostnih ravni: Gospodarske cone – 11 (sedaj 10)	Pripomba občine.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1. Vplivni faktorji bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture so že upoštevani v ustreznih modelih.