



## PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE ŠENTJUR

### 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	0	11	0	0	0

### Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	HIS	962481 PONIKVA_ OKOLICA	parc. št. 195/1, k.o. 1126 Dolga Gora, stavba 407 Pri vpogledu v portal eprostor sem preveril vrednost moje nepremičnine in ugotovil, da je po novem modelu vrednotenja ocenjena bistveno višje (za skoraj 50%), kot je bila v letu 2010. Glede na to, da v objektu in na njem ni prav nikakršne spremembe, se z novo ocenitvijo ne strinjam in prosim za vnovično ocenitev, saj sem primerjal vrednotenja pri mnogo drugih in razlike niso tako očitne. Nepremičnina – hiša – lastnik Ribič Vinko, Dolga Gora 52 C, 3232 Ponikva. K.o. 1126, k.o. Dolga Gora – parcela 195/1, stavba 407.	Nepremičnina na obrobju naselja Dolga Gora leži tako po modelu za hiše kot po modelu za stavbna zemljišča na mejnem območju vrednostnih con (HIS_962481 6/25, sosednja cona HIS_962683 5/25; STZ_932729 5/25, sosednja vrednostna cona STZ_932553 5/25). Naselje Dolga Gora sicer leži na upravnem območju Občine Šentjur, geografsko in življenjsko pa precej bolj gravitira na območje sosednjega naselja Loče pri Poljčanah v neposredni bližini, za katero je določena drugačna vrednostna cona. Vsled navedenega argumenta se naslovni organ naproša za preverbo ustreznosti zarisa vrednostnih con. Nevezano na podano stališče pa se dopušča možnost neustreznosti vhodnih podatkov za določitev posplošene tržne vrednosti po izkazanih modelih vrednotenja, kar pa stranka lahko ureja po predpisanih postopkih pri pristojni enoti Geodetske uprave Republike Slovenije in drugih nosilcih urejanja prostora. (op. v povzetku prejete pripombe je zapisan dobesedni prepis pobude.)	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je 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
2	HIS	962481 PONIKVA_ OKOLICA	parc. št. 615/8, k.o. 1128 Ponikva, stavba 151-1 1128 Ponikva Pri vpogledu v portal eprostor, sem preverila ocenjeno vrednost nepremičnine in ugotovila, da je po novem modelu vrednotenja moja hiša ocenjena bistveno višje, kot je bila v letu 2010. V primerjavi z ovrednotenjem podobnih nepremičnin v sosesčini, je pri meni razlika bistveno večja. Nepremičnina hiša, lastnik Pevec Silva, Ponikva 13 B, 3232 Ponikva. K.o. 1128 Ponikva, stavba 151-1, parcela 615/8. Prosim za ponovno vrednotenje.	Nepremičnina v naselju Ponikva leži tako po modelu za hiše kot po modelu za stavbna zemljišča na širšem območju enako določene vrednostne cone (HIS_962481 6/25; STZ_932729 5/25), zato navedbe o primerjalni vrednosti s podobnimi nepremičninami v sosesčini ni mogoče preizkusiti, dopušča pa se možnost neustreznosti vhodnih podatkov za določitev posplošene tržne vrednosti po izkazanih modelih vrednotenja, kar pa stranka lahko ureja po predpisanih postopkih pri pristojni enoti Geodetske uprave Republike Slovenije in drugih nosilcih urejanja prostora. (op. v povzetku prejete pripombe je zapisan dobesedni prepis pobude.)	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
3	HIS	962590 ŠENTJUR_ DRAMLJE_ GORIČICA	stavba 1133-60-1, k.o. 1130 Goričica Menimo, da je naša posplošena vrednost oz. raven 7/25 previsoka, glede na cono, kjer se nahaja naša nepremičnina. V bližini je odlagališče smeti, ki znatno zmanjšuje kakovost zraka, saj se vonjave širijo po celotnem območju, kjer živimo. Prav tako v bližini nimamo trgovine, pošte, ZD in podobno.	Podatek o onesnaženosti nad dopustno stopnjo je stanje, ki ga bo lahko stranka skladno z določbami Pravilnika o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 43/18; op. priloga št. 1, šifra 213) uveljavljala po vročitvi ocenjenih vrednosti nepremičnin, tj. predvidoma po 1. 4. 2020. (op. v povzetku prejete pripombe je zapisan dobesedni prepis pobude.)	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
4	KDS	955689 ŠTORE_ ŠENTJUR_ ŠMARJE_ PRI_ JELŠAH_ ROGAŠKA_ SLATINA	stavba 1137-617-1 Vrednote nepremičnina je previsoko ovrednotena. Lesen objekt z nabavno vrednostjo 15.000 EUR je vrednoten na 59.800 EUR. NESPREJEMLJIVO!! Objekt ni stanovanjska stavba, ampak pomožen objekt v leseni izvedbi – shramba orodja, priročna kuhinja + sanitariji.	Navedba stranke ni pripomba na modele vrednotenja in/ali na zaris ter raven vrednostnih con skladno z določbami ZMVN-1, zato se občina do teh navedb ne more opredeljevati. Podatke o stavbah in delih stavb kot vhodne podatke za določitev posplošene tržne vrednosti po izkazanih modelih vrednotenja ureja stranka po predpisanem postopku pri pristojni enoti Geodetske uprave Republike Slovenije. (op. v povzetku prejete pripombe je zapisan dobesedni prepis pobude.)	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini. Del stavbe 1137-617-1 ima dejansko rabo 1 Stanovanje v enostanovanjski hiši. Ta dejanska raba se vrednoti po modelu za hiše HIS.



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

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
5	KME	937110 LAŠKO_ ŠMARJE_ ROGAŠKA	parc. št. 953/2, 953/4, 952/1, 950 in 947, vse k.o. 1144 Vodruž P-953/2 – naklon in način dela (ročna obdelava) P-953/4 – naklon in način dela P-952/1 – naklon in način dela P-950 – naklon in način dela P-947 – naklon in način dela	Navedba stranke ni pripomba na modele vrednotenja in/ali na zaris ter raven vrednostnih con skladno z določbami ZMVN-1, zato se občina do teh navedb ne more opredeljevati. Podatke o parcelah (osnovna/podrobna namenska ter dejanska raba zemljišča, boniteta zemljišča, ipd.) kot vhodne podatke za določitev posplošene tržne vrednosti po izkazanih modelih vrednotenja ureja stranka po predpisanih postopkih pri pristojni enoti Geodetske uprave Republike Slovenije in drugih nosilcih urejanja prostora. Pripomba se nanaša tudi na DRZ_932204. (op. v povzetku prejete pripombe je zapisan dobesedni prepis pobude.)	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
6	KME	937017 SLOVENSKE_ KONJICE_ ŠENTJUR	parc. št. 712/4, 713, 714/2, 714/3, 714/4, 715/2, 711/7, 712/5, vse k.o. 1133 Goričica, stavbe 68, 67, 66 Območje je uvrščeno v raven 7, kar je previsoko za v celoti degradirano območje: - onesnažen zrak (Regijski center za predelavo odpadkov in posledični smrad, Cinkarne Celje, Emo in drugi) - onesnažena zemlja – večkrat presežene vrednosti težkih kovin (kadmij, cink, itd. kar je že dalj časa znano in očitno ni bilo upoštevano)	Podatek o onesnaženosti nad dopustno stopnjo je stanje, ki ga bo lahko stranka skladno z določbami Pravilnika o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 43/18; op. priloga št. 1, šifra 213) uveljavljala po vročitvi ocenjenih vrednosti nepremičnin, tj. predvidoma po 1. 4. 2020. Pripomba se navezuje tudi na STZ_933110 in HIS_962590. (op. v povzetku prejete pripombe je zapisan dobesedni prepis pobude.)	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
7	KME	937017 SLOVENSKE_ KONJICE_ ŠENTJUR	parc. št. 328/1, 328/2, 328/3, 329/1, 329/2, 329/3, 231, 265, vse k.o. 1133 Goričica, stavba 1133-55-1 Območje je uvrščeno v raven med 7 in 9, kar je previsoko za v celoti degradirano območje: - onesnažen zrak (Regijski center za predelavo odpadkov in posledični smrad, Cinkarne Celje, Emo in drugi) - onesnažena zemlja – večkrat presežene vrednosti težkih kovin (kadmij, cink, itd. kar je že dalj časa znano in očitno ni bilo upoštevano)	Podatek o onesnaženosti nad dopustno stopnjo je stanje, ki ga bo lahko stranka skladno z določbami Pravilnika o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 43/18; op. priloga št. 1, šifra 213) uveljavljala po vročitvi ocenjenih vrednosti nepremičnin, tj. predvidoma po 1. 4. 2020. Pripomba se navezuje tudi na STZ_933110 in HIS_962590. (op. v povzetku prejete pripombe je zapisan dobesedni prepis pobude.)	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
8	STZ	933113 ŠENTJUR	parc. št. 871/1 in 860/2, oboje k.o. 1139 Podgrad, stavba 540 Parc. št. 871/1 – travnik strmine z naklonom od 5-30%, košnja delno tudi ročno. To je lahko samo kmetijsko zemljišče. Stavba št. 540 – stoji ob cesti, vhod cca 1,5m od ceste in ob vse gostejšem prometu zelo znižuje vrednost in kvaliteto bivanja hiše in ceno. Parc. št. 860/2 – dejansko travnik ob hlevu – kakšno podeželsko naselje?	Navedba stranke ni pripomba na modele vrednotenja in/ali na zaris ter raven vrednostnih con skladno z določbami ZMVN-1, zato se občina do teh navedb ne more opredeljevati. Podatke o parcelah (osnovna/podrobna namenska ter dejanska raba zemljišča, boniteta zemljišča, ipd.) kot vhodne podatke za določitev posplošene tržne vrednosti po izkazanih modelih vrednotenja ureja stranka po predpisanih postopkih pri pristojni enoti Geodetske uprave Republike Slovenije in drugih nosilcih urejanja prostora. Pripomba se deloma navezuje tudi na vrednostno cono HIS_962472 (stavba). (op. v povzetku prejete pripombe je zapisan dobesedni prepis pobude.)	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
9	STZ	933113 ŠENTJUR	parc. št. 304/15 in 304/16, oboje 1142 Tratna Parc. št. 304/15 – vrednost zemljišča previsoka, saj gradnja ni mogoča zaradi daljnovoda. Parc. št. 304/6 – dejansko stanje je: CESTA RIFNIK. Cesta ni odmerjena, ni vrisana.	Pripomba se nanaša na upoštevanje objektov javne gospodarske infrastrukture (z varnostnimi koridorji) pri postopkih množičnega vrednotenja nepremičnin, kar mora naslovni organ pridobiti in upoštevati pred izdajo obvestil o posplošeni vrednosti nepremičnin. (op. v povzetku prejete pripombe je zapisan dobesedni prepis pobude.)	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
10	STZ	933113 ŠENTJUR	parc. št. 109/2, k.o. 1141 Rifnik Parcela je kategorizirana kot parcela, namenjena za gradnjo. Žal njena lega tega ne omogoča. Parcela leži na hribu, torej pod določenim kotom in ni naravno povezana, kot je narisano na načrtu. Parcela omogoča dostop do parcel v ozadju in gozda. V primeru gradnje bi bil dostop onemogočen. Zaradi vsega naštetega je njena vrednost precenjena. Priporočam ogled v naravi.	Navedba stranke ni pripomba na modele vrednotenja in/ali na zaris ter raven vrednostnih con skladno z določbami ZMVN-1, zato se občina do teh navedb ne more opredeljevati. Podatke o parcelah (osnovna/podrobna namenska ter dejanska raba zemljišča, boniteta zemljišča, ipd.) kot vhodne podatke za določitev posplošene tržne vrednosti po izkazanih modelih vrednotenja ureja stranka po predpisanih postopkih pri pristojni enoti Geodetske uprave Republike Slovenije in drugih nosilcih urejanja prostora. (op. v povzetku prejete pripombe je zapisan dobesedni prepis pobude.)	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
11	STZ	933113 ŠENTJUR	nezmožnost aktivacije nezazidanega stavbnega zemljišča kot posebno merilo pri MVN	Vezano na pripombo stranke na območju STZ_933113 glede objektivne nezmožnosti prostorske ureditve in s tem nezmožnosti »aktivacije« stavbnega zemljišča pa Občina Šentjur naslovni organ seznanja še z vrsto ustnih pripomb strank, ki imajo v lasti stavbna zemljišča, ki pa zaradi določenih pravnih in ne dejanskih ovir v naravi ne morejo biti koriščena za svoj osnovni namen (npr. premajhna površina onemogoča izdajo gradbenega dovoljenja, zemljišče pa je kljub temu ocenjeno kot povsem funkcionalno stavbno brez kakršnihkoli korekcijskih faktorjev; ipd.). Pripomba je nevezano na izpostavljeno vrednostno cono podana za celoten model za stavbna zemljišča (STZ).	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
12	STZ	933113 ŠENTJUR	parc. št. 670, 671 in 669/2, vse k.o. 1140 Krajnčica Zgoraj navedene parcele so vrednotene kot stavbno zemljišče, namenjeno stanovanjski gradnji. V naravi se to zemljišče uporablja v kmetijske namene, saj nima nobene komunalne opreme. Zemljišče s parc. št. 669/2 je plazovito. Zemljišča ne moremo razdeliti na manjše parcele, ker bi brez prostorske ureditve lahko postale nedostopne. Lastniki zemljišč, ki mejijo na naše parcele, pa ne pristajajo na izdelavo prostorskih načrtov.	Navedba stranke glede osnovne/podrobne namenske ter dejanske rabe zemljišča je stvar urejanja pri za to določenih pristojnih organih in vsebinsko ni pripomba na modele vrednotenja in/ali na zaris ter raven vrednostnih con skladno z določbami ZMVN-1, zato se občina do teh navedb ne more opredeljevati. Podatek o plazovitosti zemljišča je stanje, ki ga bo lahko stranka skladno z določbami Pravilnika o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin (Uradni list RS, št. 43/18) uveljavljala po vročitvi ocenjenih vrednosti nepremičnin, tj. predvidoma po 1. 4. 2020. Stališče občine na pripombo stranke glede nezmožnosti prostorske ureditve in s tem nezmožnosti »aktivacije« stavbnega zemljišča je obrazloženo pod ločeno pobudo, ki na enem mestu zajema podobne pripombe več strank. (op. v povzetku prejete pripombe je zapisan dobesedni prepis pobude.)	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.