



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE SEVNICA

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	1	5	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	HIS	962426 KAL_ PRI_ KRMELJU_ CEROVEC	Stavba št. 238, k.o. 1383 Cerovec, je previsoko ocenjena glede na starost objekta, ki je še nedokončan. Občanu je znan le en primer prodaje stare stanovanjske hiše v tem območju, ki pa ne more biti merodajen za določitev vrednosti primerljive stanovanjske hiše in s tem povezane določitve vrednostne ravni območja.	Občina se s pripombo občana v tej coni strinja. Preveriti je potrebno podatke o objektu že po zajemu podatkov, če ustrezajo dejanskemu stanju objekta. Kot v drugih conah je občutno prevelik faktor obnov, ki pomladi objekte za tretjino glede na obstoječe v REN-u. Dejstvo pa je, da obnova ne poveča ali funkcionalno izboljša uporabo objekta. Vpogled v trg nepremičnin in sklenjene posle tega območja kaže malo število prodaj (manj kot 5) večina lastniških deležov starejših objektov po večinoma nizkih ali pa sorazmerno zelo visokih cenah, kar ne daje prave slike o tržni vrednosti objekta. V zadnjih dveh letih je v tem območju registrirana prodaja le nekaj starejših stavb skupaj s kmetijskimi zemljišči. Ni zaslediti nobene transakcije stanovanjske hiše, ki ne bila mlajša od 20 let. Prodaja stan. hiš pada in tudi cena še ni dosegla cene v letu 2008. Zato Občina Sevnica predlaga znižanje vrednostne ravni, oz prilagoditev faktorjev in točkovanj, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, še posebno zato, ker se je vrednost referenčnega objekta znižala glede na primerljivo v REN-u.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini. Podatki o delu stavbe 1383-238-1 so bili v REN spremenjeni po 27.06.2019.



PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
2	HIS	962625 POSAVSKO_ GRIČEVJE	Objekt na naslovu Ledina 93 je še nedokončan, iz leta 1978 in evidentiran z elaboratom. Vrednost objekta glede na isto stanje kot v REN-u je zdaj občutno previsoka, še posebno zato, ker se ne more uporabljati za bivanje in nima vode.	Občina se s pripombo občana v tej coni strinja. Prevrti je potrebno podatke o objektu že po zajemu podatkov, če ustrezajo dejanskemu stanju objekta. Kot v drugih conah je občutno prevelik faktor obnov, ki pomladi objekte za tretjino glede na obstoječe v REN-u. Dejstvo pa je, da obnova ne poveča ali funkcionalno izboljša uporabo objekta. Vpogled v trg nepremičnin in sklenjene posle tega območja kaže malo število prodaj (manj kot 5) večina lastniških deležov starejših objektov po večinoma nizkih ali pa sorazmerno zelo visokih cenah, kar ne daje prave slike o tržni vrednosti objekta. V zadnjih dveh letih je v tem območju registrirana prodaja le nekaj starejših stavb skupaj s kmetijskimi zemljišči. Ni zaslediti nobene transakcije stanovanjske hiše, ki ne bila mlajša od 20 let. Prodaja stan. hiš pada in tudi cena še ni dosegla cene v letu 2008. Zato Občina Sevnica predlaga znižanje vrednostne ravni, oz prilagoditev faktorjev in točkovanj, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, še posebno zato, ker se je vrednost referenčnega objekta znižala glede na primerljivo v REN-u.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
3	HIS	962991 SEVNICA	Območje je nerealno ocenjeno in ima previsoko vrednostno raven 7. Potrebno je upoštevati lokacijo stavb ob železniški progi, ob regionalni cesti R3 in bližini industrijske cone. Upoštevati je potrebno faktor oddaljenosti ob vseh državnih cestah. Opazna je tudi ogromna razlika v vrednotenju objektov po REN-u in novi posplošeni vrednosti, ki je glede na nespremenjeno stanje objekta občutno previsoka.	Občina se z večimi prejetimi pripombami občanov v tej coni strinja. Predlagamo znižanje vrednostne ravni na 6. Območje je stisnjeno po regulirani pozidavi ob državni regionalni cesti in železnici. Hiše so večinoma starejše. Občutno prevelik je faktor obnov, ki pomladi objekte za tretjino glede na obstoječe v REN-u. Dejstvo pa je, da obnova ne poveča ali funkcionalno izboljša uporabo objekta. Vpogled v trg nepremičnin in sklenjene posle tega območja kaže na prodaje lastniških deležov starejših objektov po večinoma nizkih ali pa sorazmerno zelo visokih cenah, kar ne daje prave slike o tržni vrednosti objekta. Poleg tega je v območjih usmerjene gradnje po prostorsko izvedbenih načrtih (OPPN,OLN,UN,ZN) potrebno upoštevati pozidano zemljišče po zazidanih gradbenih parcelah in ne samo fundus stavb. Prodaja stan. hiš pada in tudi cena še ni dosegla cene v letu 2008. Zato Občina Sevnica predlaga znižanje vrednostne ravni.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin. Vplivni faktorji bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture so že upoštevani v ustreznih modelih.



PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
4	HIS	962404 SEVNICA_ BOŠTANJ	Objekt zgrajen pred letom 1967 in dozidan ter po novem stanju pravilno evidentiran z elaboratom. Vrednost objekta glede na isto stanje kot v REN-u je zdaj občutno previsoka. Glede na več pripomb iz tega območja so se vrednosti dvignile za več kot 20%.	Občina se z večimi prejetimi pripombami občanov v tej coni strinja. Predlagamo znižanje vrednostne ravni na 6. Območje po regulirani pozidavi je stisnjeno ob železnici, v bližini ekrovodov. Hiše so večinoma starejše. Občutno prevelik je faktor obnov, ki pomladi objekte za tretjino glede na obstoječe v REN-u. Dejstvo pa je, da obnova ne poveča ali funkcionalno izboljša uporabo objekta. Vpogled v trg nepremičnin in sklenjene posle tega območja kaže na prodaje lastniških deležov starejših objektov po večinoma nizkih ali pa sorazmerno zelo visokih cenah, kar ne daje prave slike o tržni vrednosti objekta. Poleg tega je v območjih usmerjene gradnje po prostorsko izvedbenih načrtih (OPPN,OLN,UN,ZN) potrebno upoštevati pozidano zemljišče po zazidanih gradbenih parcelah in ne samo fundus stavb. Prodaja stan. hiš pada in tudi cena še ni dosegla cene v letu 2008. Zato Občina Sevnica predlaga znižanje vrednostne ravni.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin. Vplivni faktorji bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture so že upoštevani v ustreznih modelih.
5	HIS	962905 SEVNICA_ KRŠKO_ OKOLICA	Pri primerjavi vrednosti hiše v REN-u in na portalu MVN je opazna ogromna razlika, saj je cca 30% zdaj vrednost objekta višja, kljub nespremenjenim podatkom. Vrednostna raven je previsoka, večinoma razpršena poselitev, na strmem terenu, oddaljen dostop do objektov, sploh še pozimi.	Občina se z večimi prejetimi pripombami občanov v tej coni strinja. Občutno prevelik je faktor obnov, ki pomladi objekte za tretjino glede na obstoječe v REN-u. Dejstvo pa je, da obnova ne poveča ali funkcionalno izboljša uporabo objekta. Vpogled v trg nepremičnin in sklenjene posle tega območja kaže na prodaje lastniških deležov starejših objektov po večinoma nizkih ali pa sorazmerno zelo visokih cenah, kar ne daje prave slike o tržni vrednosti objekta. V zadnjih dveh letih je v tem območju registrirana prodaja le nekaj starejših stavb skupaj s kmetijskimi zemljišči. Ni zaslediti nobene transakcije stanovanjske hiše, ki ne bila mlajša od 20 let. Prodaja stan. hiš pada in tudi cena še ni dosegla cene v letu 2008. Zato Občina Sevnica predlaga znižanje vrednostne ravni na 3, še posebno zato, ker se je po primerjavi vrednotenja večih evidentiranih nepremičnin vrednost le teh zvišala tudi za 30%, kljub nižji vrednosti referenčnega objekta.	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	KME	937071 MIRNA_ SEVNICA	Zemljišča se nahajajo na zelo strmem območju. Zemljišč dejansko ni možno strojno obdelovati in so uvrščena v isto vrednostno raven kot ravninska zemljišča vse do mesta. Ob dejstvu da je v ravnini na Kompolju in Šmarčni ista vrednostna raven 5 kot v hribovitem predelu občine.	Občina se s pripombo občana v tej coni strinja. Ponovno je potrebno preveriti pri izračunu posplošene vrednosti kmetijskih zemljišč vrednostne tabele, točkovnike in faktorje za izračun v povezavi z boniteto zemljišč, ki je v Sevnici večinoma visoka, ker izhaja iz kategorizacije kmetijskih zemljišč iz 80 let prejšnjega stoletja in ne odraža povsod dejansko možnost obdelave kmetijskega zemljišča. Zato Občina Sevnica predlaga znižanje vrednostne ravni za višje ležeča hribovita območja občine, še posebno zato, ker se je vrednost referenčnega zemljišča znižala glede na na tisto v REN-u.	2	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.