



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE SLOVENSKA BISTRICA

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	8	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	HIS	962801 FRAM_ ZGORNJA_ POLSKAVA	Občina Slovenska Bistrica je prejela pripombo, ki se nanaša na nepremičnino: - ID stavbe 743-60-1, in sicer, da je vrednostna raven previsoka. Stranka navaja: »- kletni prostori: - hodnik 9 m2 – shramba 12 m2 – kurlnica 12 m2 – garaža 25 m2 = 70 m2; - etažni prostori: kuhinja z jedilnico 20 m2, - hodnik 9 m2, - veranda 8 m2, - dnevna soba 22 m2, otroška soba 15 m2, - spalnica 22 m2, - kopalnica z WC 5 m2, - kabinet 10 m2 = 114 m2; - mansardni prostori: - kuhinja z dnevno sobo 20 m2, - hodnik 9m2, - spalna soba 13 m2=42 m2; vse skupaj = 223 m2«.	Občina Slovenska Bistrica podaja mnenje, da je pripomba neutemeljena oziroma se nanaša na podatke, ki jih vodi GURS. Stranko napotujemo, da si podatke uredi na Geodetski upravi RS.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
2	HIS	962987 POLJČANE_ OKOLICA	Občina Slovenska Bistrica je prejela pripombo, ki se nanaša na: - nepremičnino ID stavbe 770-80-1. Stranka navaja: »Leto izgradnje hiše-lesene (80-1) je 1860. Stavba se uporablja samo za pobeg iz mesta (3x na leto), ni WC, ni kopalnice, ni osnovnih pogojev za življenje tam. Okolica se samo toliko ureja, da ne zarašča posesti. 1991 je bila prenovljena streha (iz slamnate strehe prehod na stare rabljene strešnike !!!). od l. 2014 do danes (l. 2019) je vrednost kvečjemu padla!«	Občina Slovenska Bistrica podaja odgovor, da je model množičnega vrednotenja sedaj drugačen, kot je bil model v preteklosti. V kolikor je na GURS-u evidentiran nedokončan prostor za predmetno nepremičnino, se upošteva zmanjšana vrednost le tega. Glede na trg nepremičnin je bila izračunana posplošena vrednost dela stavbe.	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	HIS	962737 SLOVENSKA_ BISTRICA	Občina Slovenska Bistrica je prejela pripombo, ki se nanaša na nepremičnino ID stavbe 754-564-1 in 754-566-1 ter nepremičnino parc. št. 566/7, k. o. 754-Zgornja Bistrica. Stranka navaja: »Omenjena parcela in deli stavbe se nahajajo v istem vrednostnem razredu kot denimo stavbe v središču Slovenska Bistrice. Vsekakor je zaris meje nekorekten, saj na naši lokaciji denimo NI asfaltirane ceste, NI kanalizacije, NI javne razsvetljave, NI pločnika. Naprej našo parcelo in objekte zalivajo površinske meteorne vode zaradi neustrezno oziroma pomanjkljivo izgrajene in nevzdrževane infrastrukture (naklon makedamske ceste). Krajevna skupnost in Občina sta obveščeni, rešitev zadeve trenutno ni možna, ker še niso urejena lastništva obcestnih parcel.«	Občina Slovenska Bistrica podaja odgovor, da je Geodetska uprava RS izvedla zaris con na podlagi trga nepremičnin.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
4	HIS	962737 SLOVENSKA_ BISTRICA	Občina Slovenska Bistrica je prejela pripombo, ki se nanaša na nepremičnino: - ID stavbe 753-3217-1, in sicer, da je vrednostna raven previsoka. Stranka navaja: »Pri stavbi na parcelni številki 280/4, pod št. dela stavbe 3217-1 gre za dvostanovanjski objekt – dvojček. Ker je del stavbe nepravilno opredeljen kot stanovanje v enostanovanjski stavbi, je tudi vrednost ocenjena previsoko, saj je faktor Flast za 0,09 točke previsok.«	Občina Slovenska Bistrica podaja mnenje, da je pripomba neutemeljena oziroma se nanaša na podatke, ki jih vodi GURS. Stranko napotujemo, da si podatke uredi na Geodetski upravi RS.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
5	HIS	962902 SLOVENSKA_ BISTRICA_ OKOLICA	Občina Slovenska Bistrica je prejela pripombe, ki se nanašajo na: - nepremičnino ID stavbe 748-1796-1. Stranka navaja: »Nesprejemljivo je, da na podlagi ene postavke prejšnjega vrednotenja nepremičnin se je upoštevala vrednost cca. 20.000,00, kar je nesprejemljivo. Zavedati se je potrebno, da je stanovanjska hiša sedaj starejša, kot je bila ob prvem množičnem vrednotenju in zato zgubiva na ceni in ni nobenega pravega argumenta, da je stanovanjska hiša sedaj za 20.000,00 € dražja. Poudariti je potrebno, da hiša še vedno ni dograjena tako zunaj, kot v njeni notranjosti še vedno niso dodelani vsi stanovanjski prostori za cca. 40 m ² manj. Zanima me kakšna je bila postavljena osnova, da je moja hiša višje ovrednotena od hiš, ki so novejša v moji neposredni bližini. Moja hiša leži na delu, kjer vsakodnevno slišimo hrup avtoceste, kljub njeni oddaljenosti, v razdalji 20 metrov od hiše gre tudi glavni daljnovod. Glede na vse navedeno podajamo pripombo na	Občina Slovenska Bistrica podaja odgovor, da je model množičnega vrednotenja sedaj drugačen, kot je bil model v preteklosti. V kolikor je na GURS-u evidentiran nedokončan prostor za predmetno nepremičnino, se upošteva zmanjšana vrednost le tega. Glede na trg nepremičnin je bila izračunana posplošena vrednost dela stavbe.	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
			<p>zvišanje vrednosti nepremičnine, saj realna vrednost bi bila cca. 120.000,00 € in 140.300,00 € kot ste pomotoma izračunali. Podajam tudi pripombo na vrednostno tabelo in točkovne in vrednostne faktorje, ki ste jih upoštevali za naše območje«. Stranka je pripomnila, da ne želi, da se objavijo podatki na javnih razgrnitvah.</p>			
6	PPL	941448 MARIBOR_ ŠIRŠA_ OKOLICA_ J	<p>Občina Slovenska Bistrica je prejela pripombo v zvezi s previsoko vrednostjo ravno modela vrednotenja za lokali (PPL). Pripomba se nanaša na nepremičnino ID stavbe 742-1153, 742—Zgornja Polskava. Stranka navaja: »Glede na tržno stanje (pri prodajni vrednosti 130.000,00 EUR so bili v enem letu samo trije ogledi) je ocenjena vrednost nepremičnine močno presežena. Ni upoštevana lokacija, dostopnost, uporabnost.«</p>	<p>Občina podaja predlog, da se spremeni vrednostna raven iz vrednostne ravni 8 na vrednostno raven 7, saj območje gravitira v mesto Slovenska Bistrica in ne Maribor.</p>	2	<p>Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.</p>
7	STA	939842 SLOVENSKA_ BISTRICA	<p>Občina Slovenska Bistrica je prejela pripombo v zvezi s previsoko vrednostjo ravno nepremičnine: - ID stavbe 753-1510, ki leži na parc. št. 630, k. o. 753-Slovenska Bistrica. Stranka navaja: »Hiša je stara več kot 100 let, nima betonske plošče, ampak leseno konstrukcijo (stropove). Hiša nima urejene fasade, pritličje je vlažno. Vrednost nepremičnine je v letu 2018 (april) po GURSu znašala 96.959 EUR, sedaj pa 139.180 EUR, kar pomeni, da je pridobila na vrednosti za kar dobrih 42.000 EUR, čeprav gre za eno in isto nepremičnino.« - ID stavbe 746-573-1, ki leži na nepremičnini parc. št. 873/2, k. o. 746-Šentovec. Stranka navaja: »Razlogi so naslednji: parcela je za stavbno zemljišče neobičajno dolga in hkrati ozka (10-14m) kar je za stavbno zemljišče pomanjkljivost, leži na slabšem geološkem močvirnem območjuirnem območju ki je zaradi neurejenega odvodnjavanja okoliškega odvodnika večkrat poplavljeno ter v dolini, ki je manj osončena od okoliških parcel. Hiša še ni dokončana in še nima fasade ter vsebuje nedokončan prostor ter nima urejene okolice, na parceli stoji gradbeni kontejner, ki je ocenjen na 675EUR/m2, celotna kupnina</p>	<p>Občina podaja odgovor, da lahko stranka poda vlogo za uveljavljanje posebnih okoliščin.</p>	3	<p>Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.</p>



PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
			kontejnerja pa je znašala 600EUR Hiša je po tem izračunu ocenjena višje, kot bodo stale hiše na sosednjih parcelah, izdelane na ključ, vključno s sončno elektrarno in urejeno kanalizacijo, kar moja hiša tudi nima, omenjene hiše z večjo površino - 150m ² se prodajajo na ključ za 200000EUR in ležijo na precej boljših legah. Npr. parc. 970/1 - 970/9 k.o. Šentovec Pozivam za upoštevanje pripomb, ki so bile objektivno navedene«.			
8	STZ	933179 SLOVENSKA_ BISTRICA	Občina Slovenska Bistrica je prejela pripombo, ki se nanaša na nepremičnine parc. št. *122, 691 in 675/2, vse k. o. 754-Zgornja Bistrica. Stranka navaja: »Vrednost navedenih nepremičnin je po novem ovrednotena na več kot 1000 % višje kot dosedanje vrednotenje. Bovo vrednotenje ni realno, saj ni upoštevalo dejanskega stanja, ki obstaja v naravi. Za parc. št. 675/1 in 675/2 ni možno narediti OPPN, zato na omenjenih nepremičninah ni možna gradnja. Na parceli ni elektrike, ni komunalno opremljena, Na vodovodno ni možna priključitev saj ni zadostne količine vode, prav tako pa ni dovoza in se mora upoštevati kot kmetijsko zemljišče. Prav tako *122 in 691 ni komunalno opremljena in se ni možno priključiti.«	Občina podaja odgovor, da je model množičnega vrednotenja nepremičnin drugačen od modela množičnega vrednotenja nepremičnin v preteklosti. Sedaj se pri nezazidanih stavbnih zemljiščih upošteva namenska raba in ne dejanska raba, kakor je to veljalo za model vrednotenja v preteklosti. Stranko napotujemo, da poda vlogo za uveljavljanje posebnih okoliščin zaradi dostopnosti do predmetnih zemljišč.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
9	STZ	933179 SLOVENSKA_ BISTRICA	Občina Slovenska Bistrica je prejela pripombo na previsoko vrednostno raven, ki se nanaša na nepremičnini parc. št. 1555 in 104/6, k. o. 753-Slovenska Bistrica. Stranka navaja: »Ko primerjam vrednost parcel 104/6 in 1555 glede na površino in naredim izračun na 1 m ² , ugotavljam, da je vrednost parcele 753/1555 previsoka. Priložila sem list z izračunom. S spoštovanjem in hvalak«.	Občina Slovenska Bistrica ugotavlja, da je pri izračunu posplošene vrednosti parcel uporabljena enaka metodologija izračuna, in sicer uporabljen model vrednotenja za stavbna zemljišča. Pri pregledu uradne evidence Geodetske uprave RS, je razvidno, da se na nepremičnini parc. št. 104/6, k. o. 753-Slovenska Bistrica, nahajata stavbi (ID stavbe 753-2544 in 753-413), zaradi česar je od površine nepremičnine 599,00 m ² odšteta površina zemljišča pod stavbo, ki znaša 18,00 m ² in 149,00 m ² , tako znaša površina 432,00 m ² , ki je predmet vrednotenja. Za vrednotenje nepremičnine parc. št. 104/6, k. o. 753-Slovenska Bistrica, je bila upoštevana površina 432,00 m ² .	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.