



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE ŠOŠTANJ

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	0	0	6	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	GAR	939226 ŠOŠTANJ	Pripomba na neustrezen zaris meje vrednostnih ravni in dejansko nepravilna določitev posplošene vrednosti za GAR_939226, ki je uvrščena v vrednostnem razredu 4. Ni upoštevano da je del (polovico) območja teh con poplavno ogroženega, drugi del pa ne. Predlagam, da se cona razdeli na dve realni vrednosti glede na podatke poplavne ogroženosti. Del, ki je poplavno ogrožen niža raven cene celotnemu območju, ocenjena vrednost poplavno ogroženih nepremičnin pa previsoka. Pripomba se na naša na nepremičnine: zemljišče: 355/1 in 357/1, in št. stavbe: 669, 670 in 1404 vse v k.o. 959-Šoštanj.	Mnenja smo, da je pripomba stranke deloma upravičena (glede na stanje poplavne ogroženosti iz 2014), vendar ne moremo vplivati na varstveni režim poplavnosti, kateri je v pristojnosti ARSO. Poleg tega je na podlagi ukrepov v naravi (obsežno čiščenje struge reke Pake v letu 2019) prišlo do bistvenega zmanjšane stanja poplavne ogroženosti (povečana pretočnost reke za cca. 30%), in s tem tudi zmanjšanje območij ogroženosti, kateri pa še nisi vneseni/revidirani v novem elaboratu novega stanja morebitne poplavnosti, prav tako ni uradno zabeleženo novo stanje v spremembi OPN-ja. Mnenja smo, da je na lokaciji osebe, katera je podala pripombo, v naravi stanje boljše, da ne gre več za stanje poplavne ogroženosti (ali pa je ta bistveno zmanjšana), vendar dokler ARSO ne poda novega uradnega predvidenega stanja se do pripombe vlagatelja ne moremo izjasniti z zagotovostjo.	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
2	HIS	962914 ŠOŠTANJ	Glede na starost objekta, kombinirano gradnjo in zaradi Premogovnika Velenje se v hiši ni investiralo od leta 1980, razen vzdrževalna dela. Zato je lastnik prepričan, da je upravičen do ponovnega vrednotenja in s tem nižjo, pravično vrednost nepremičnine. Parcela: 323, stavba 958 k.o. 948-Topolšica.	Pripomba lastnika ni upravičena v celoti. Namreč, Premogovnik Velenje je umaknil področje pridobivalnega prostora že leta 2000 in s tem je sprostil področje uporabe nepremičnin v smislu novogradenj in podobno. Vse to je bilo obravnavano v 3 spremembah izvedbenih in planskih aktih za omenjeno območje. Hkrati pa je bilo v neposredni bližini pritožitelja v obdobju zadnjih 10 let zgrajenih cca. 20 do 25 novogradenj stanovanjskih objektov, občina je na območju v celoti izvedla izgradnjo celotne javne komunlane opremljenosti in podobno....pomeni, da navedbe pritožnika v celoti ne vzdržijo. Nevzdrževanost in kombinirana gradnja stanja obstoječega objekta pa je v domeni lastnika nepremičnine in ne sovпада z merili katere navaja. Menimo, da je pripomba lastnika nepremičnine v celoti nesprejemljiva.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
3	HIS	962914 ŠOŠTANJ	Pripomba na neustrezen zaris meje vrednostnih ravni in dejansko nepravilna določitev posplošene vrednosti za HIS_962914, ki je uvrščena v vrednostno raven 7. Ni upoštevano da je del (polovico) območja teh con poplavno ogroženega, drugi del pa ne. Predlagam, da se cona HIS_962914 razdeli na dve realni vrednosti glede na podatke poplavne ogroženosti. Del, ki je poplavno ogrožen niža raven cene celotnemu območju, ocenjena vrednost poplavno ogroženih nepremičnin pa previsoka. Pripomba se nanaša na nepremičnine: zemljišče: 355/1 in 357/1, in št. stavbe: 669, 670 in 1404 vse v k.o. 959-Šoštanj.	Mnenja smo, da je pripomba stranke deloma upravičena (glede na stanje poplavne ogroženosti iz 2014), vendar ne moremo vplivati na varstveni režim poplavnosti, kateri je v pristojnosti ARSO. Poleg tega je na podlagi ukrepov v naravi (obsežno čiščenje struge reke Pake v letu 2019) prišlo do bistvenega zmanjšane stanja poplavne ogroženosti (povečana pretočnost reke za cca. 30%), in s tem tudi zmanjšanje območij ogroženosti, kateri pa še nisi vneseni/revidirani v novem elaboratu novega stanja morebitne poplavnosti, prav tako ni uradno zabeleženo novo stanje v spremembi OPN-ja. Mnenja smo, da je na lokaciji osebe, katera je podala pripombo, v naravi stanje boljše, da ne gre več za stanje poplavne ogroženosti (ali pa je ta bistveno zmanjšana), vendar dokler ARSO ne poda novega uradnega predvidenega stanja se do pripombe vlagatelja ne moremo izjasniti z zagotovostjo.	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
4	HIS	962914 ŠOŠTANJ	Vrednostna RAVEN JE PREVISOKA. Razlog katerega navaja vlagatelj je: neposredna bližina Termoelektrarne Šoštanj, katera povzroča negativne vplive na okolje....naslednji razlog je bližina jezer, ki ogrožajo s poplavami, neposredna bližina poplavnega območja, neposredna bližina čistilne naprave komunalnega podjetja, katera povzroča smrad in hrup, intenzivno gnojenje kmetijskih zemljišč v neposredni bližini in podobno. Pripomba se nanaša na: parcelo 959-482/1 in stavbo: 959-1401....vse v k.o. 959-Šoštanj.	Navedene pripombe po našem mnenju niso utemeljene, saj je lastnik nepremičnino zgradil, stanovanjski objekt v letu 2010 in je bil predhodno povsem seznanjen z navedenimi motilci v neposredni bližini (jih je ob pričetku gradnje posredno sprejel). Pomeni, da so navedeni razlogi splošne narave, kateri nimajo večjega vpliva na spreminjanje vrednostni ravni in jih nikakor ne moremo upoštevati, saj zanje nimamo nobene strokovne podlage v občinskem OPN-ju ali podobnih aktih, kateri bi potrjevali predlagateljeve pripombe. V primeru tovrstnega vplivanja na vrednostno raven, pa je dejansko vplivni faktor lokacije na podlagi sistema modelov vrednotenja z izhodiščem prodaje nepremičnin in sočasnega povečanega interesa novogradenj stanovanjskih objektov v neposredni bližini, kar dejansko pomeni izključevanje navedenih razlogov, katere pritožnik navaja.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
5	STZ	933118 ŠOŠTANJ	Pripomba na neustrezen zaris meje vrednostnih ravni in dejansko nepravilna določitev posplošene vrednosti za STZ_9331188, ki je uvrščena v vrednostno raven 6. Ni upoštevano da je del (polovico) območja teh con poplavno ogroženega, drugi del pa ne. Predlagam, da se cona razdeli glede na podatke poplavne ogroženosti. Del, ki je poplavno ogrožen niža raven cene celotnemu območju, ocenjena vrednost poplavno ogroženih nepremičnin pa previsoka. Pripomba se nanaša na nepremičnine: zemljišče: 355/1 in 357/1, in št. stavbe: 669, 670 in 1404 vse v k.o. 959-Šoštanj.	Mnenja smo, da je pripomba stranke deloma upravičena (glede na stanje poplavne ogroženosti iz 2014), vendar ne moremo vplivati na varstveni režim poplavnosti, kateri je v pristojnosti ARSO. Poleg tega je na podlagi ukrepov v naravi (obsežno čiščenje struge reke Pake v letu 2019) prišlo do bistvenega zmanjšane stanja poplavne ogroženosti (povečana pretočnost reke za cca. 30%), in s tem tudi zmanjšanje območij ogroženosti, kateri pa še nisi vneseni/revidirani v novem elaboratu novega stanja morebitne poplavnosti, prav tako ni uradno zabeleženo novo stanje v spremembi OPN-ja. Mnenja smo, da je na lokaciji osebe, katera je podala pripombo, v naravi stanje boljše, da ne gre več za stanje poplavne ogroženosti (ali pa je ta bistveno zmanjšana), vendar dokler ARSO ne poda novega uradnega predvidenega stanja se do pripombe vlagatelja ne moremo izjasniti z zagotovostjo.	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	933118 ŠOŠTANJ	Vrednostna RAVEN JE PREVISOKA. Razlog katerega navaja vlagatelj je: neposredna bližina Termoelektrarne Šoštanj, katera povzroča negativne vplive na okolje....naslednji razlog je bližina jezer, ki ogrožajo s poplavami, neposredna bližina poplavnega območja, neposredna bližina čistilne naprave komunalnega podjetja, katera povzroča smrad in hrup, intenzivno gnojenje kmetijskih zemljišč v neposredni bližini in podobno. Pripomba se nanaša na: parcelo 959-482/1 in stavbo: 959-1401....vse v k.o. 959-Šoštanj.	Navedene pripombe po našem mnenju niso utemeljene, saj je lastnik nepremičnino zgradil, stanovanjski objekt v letu 2010 in je bil predhodno povsem seznanjen z navedenimi motilci v neposredni bližini (jih je ob pričetku gradnje posredno sprejel). Pomeni, da so navedeni razlogi splošne narave, kateri nimajo večjega vpliva na spreminjanje vrednostni ravni in jih nikakor ne moremo upoštevati, saj zanje nimamo nobene strokovne podlage v občinskem OPN-ju ali podobnih aktih, kateri bi potrjevali predlagateljeve pripombe. V primeru tovrstnega vplivanja na vrednostno raven, pa je dejansko vplivni faktor lokacije na podlagi sistema modelov vrednotenja z izhodiščem prodaje nepremičnin in sočasnega povečanega interesa novogradenj stanovanjskih objektov v neposredni bližini, kar dejansko pomeni izključevanje navedenih razlogov, katere pritožnik navaja.	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.