



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE TRBOVLJE

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	1	0	7	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	HIS	962812 TRBOVLJE_ CENTER_ SEVER	Gre za stavbo v k.o. Trbovlje, št. stavbe 1871-1927, na naslovu Pod Ostrim vrhom 40a, 1420 Trbovlje. Tip stavbe je 1-samostoječa. Prostori: površina pritličja 114 m ² , mansarda 38m ² , skupaj 152 m ² . Leto obnove: fasada 2018; okna in inštalacije 20102. S stavbo je povezana parcela 491/10, 500/10 in 1319. Katastrski vpis da. Pripomba je na tip stavbe in sicer je samostoječa in ne 3-krajna.	Občina se z opisanim strinja. Če je ta vsebina lahko predmet teh pripomb, potem predlagamo spremembo tipa stavbe v samostoječo.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
2	HIS	962812 TRBOVLJE_ CENTER_ SEVER	Gre za stavbo v k.o. Ojstro (1870), 1870-29-1, 1870-29-2, ter parcelo 259/10. Del stavbe 1870-29-1 obsega eno stanovanje, bivalni prostor znaša 120 m ² . Popolnoma napačna postavitev nerazporejenega prostora. Delitev stavbe na 1870-29-1 in 1870-29-2. Brez izolacijske fasade, strojne in elektro inštalacije iz leta 1977. Stanovanjska enota 1870-29-1 in 1870-29-2 po vrednosti za več kot 30% odstopa od sosednjih enot, čeprav je po kvadraturi in letnici izgradnje podobna.	Po primerjavi s sosednjimi stavbami, vrednost omenjene stavbe ne presega vrednosti sosednjih. Predmetna stavba na naslovu Ulica španskih borcev 4 je dvostanovanjska. Sosednje stavbe, katerih vrednost smo primerjali, pa so enostanovanjske. Zato po našem mnenju vrednosti ne odstopajo od povprečnih na tem območju.	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	962278 ZASAVJE	Gre za hišo na naslovu Škofja riža 8b, Trbovlje. Stavba št. 132. Hiša je ocenjena previsoko. Zaradi finančne stiske je uporabljena ena etaža, hiša nima fasade, okna so stara. Obnovljenega ni nič, uporabljeni materiali so osnovni. Hiša leži na osamljeni lokaciji in senčni strani, kar pomeni da 6 mesecev ni sonca. Ni kanalizacije. V zimskem času je dostop občasno mogoč s pluženjem v lastni režiji. Hiša realno spada v raven 2. Okolica hiše ni urejena, ker ni sredstev. Hiša ni pravilno ocenjena v primerjavi s podobnimi v okolici. Cona ni pravilno postavljena.	Občina se strinja z oceno, da bi bilo hišo potrebno uvrstiti v 2. vrednostno raven. Hiša je odmaknjena iz naselja in od priključkov na infrastrukturo. Uporabljeni so osnovni, tudi reciklirani materiali (okna).	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
4	HIS	962278 ZASAVJE	Gre za stavbo na naslovu Škofja riža 8c, Trbovlje. Stavba št. 145. Hiša je bila zgrajena l.1889, je stara, nima centralnega ogrevanja, zelo staro napeljavo in instalacije, stara okna. Hiša nima fasade, zaradi česar je veliko sten plesnivih. Streha pušča, kritina so salonitne valovitke, hiša je razpokana. Lokacija je blizu hleva. Hiša je ocenjena bistveno previsoko. Dostop do hiše je v zimskem času otežen, tudi zaradi senčne lege. Oddaljena je od glavne ceste. Ni kanalizacije. Cona ni primerna. Leta 2010 je bila hiša uvrščena v cono 1.	Občina se s strinja s pripombo in predlaga, da se hiša uvrsti v cono 1. Hiša je stara, komaj primerna za bivanje, oddaljena od infrastrukture in potrebna temeljite prenove.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
5	KME	937103 ZASAVJE	Zemljišče, parcele št. 989, 990/3, 990/4, 990/6, 990/10, 990/11 k.o. 1869-Čeče, ter del stavbe 1869-5-1, 1869-6-1, 1869-7-1 je nestabilno, plazovito in zato neuporabno za stanovanjsko ali kmetijsko dejavnost. Leta 2000 je bila z Občino Trbovlje sklenjena pogodba za gradnjo nadomestne stanovanjske hiše v bližini, ker bivanje na zgoraj omenjenih parcelah ni bilo več varno zaradi plazu. Gradnja na teh parcelah ni bila mogoča, zato se je stanovanjsko hišo postavilo na nadomestni lokaciji. Vrednostna raven je previsoka.	Občina se s pobudo strinja, saj zemljišče zaradi plazu ni primerno za bivanje ali obdelavo. zato se predlaga nižjo vrednostno raven.	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	STA	939864 TRBOVLJE_ CENTER_ SEVER	Gre za pripombo upravnika Spekter d.o.o.. Izdelali so primerjalno tabelo na osnovi cenitev posameznih nepremičnin iz leta 2019. Poslali so ugotovitve na osnovi primerjav tržnih vrednosti in podatkov o poskusnih vrednostih posameznih nepremičnin. Ugotovljeno je bilo da so poizkusne vrednosti nepremičnin po MVN tudi do 300 % višje od vrednosti cenitev. Največje razlike so ugotovljene v coni STA 939864. Poizkusne vrednosti nepremičnin po MVN v coni STA 939864 so višje glede na sedanjo oceno vrednosti GURS od 7 do 50 %. Največje razlike med posameznimi vrednostmi so ugotovljene v vrednostni coni STA 939864, ki poleg celotnega mestnega jedra Trbovelj zajema tudi območje Kolonije 1.maja, Ribnika in Neže. Prihaja tudi do takšnih nelogičnosti: če primerjamo vrednost 1m ² v večstanovanjski stavbi na Kešetovem, kje so kvalitetna stanovanja v samem centru mesta z vrednostmi 1m ² v večstanovanjskih stavbah v obrobni koloniji Neža, Kolonija 1.maja, Vreskovo..., so vrednosti v obrobni koloniji bistveno previsoke. Predlagajo, da se ustrezno spremeni območje cone 939864, ki je preširoko določeno. Območje obrobni kolonij bi bilo potrebno izvzeti iz območja centra mesta.	Občina se strinja s predlogom upravnika, saj le-ta temelji na primerjavah cen stanovanj z dejanskimi cenitvami iz letošnjega leta. zato bi bilo potrebno spremeniti mejo cone STA 939864, in iz nje izvzeti kolonije na obronkih mesta. V teh starih rudarskih kolonijah je kvaliteta življenja bistveno slabša kot v boljših, kvalitetnejših stanovanjskih v centru mesta.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
7	STZ	933011 TRBOVLJE_ CENTER_ SEVER	Parceli 403/4 in 403/10 k.o. Trbovlje sta uvrščeni v skupino STZ-B. V OPN občine Trbovlje je območje teh parcel opredeljeno kot ZD - območje zelenih površin. Območje je erozijsko ogroženo in hudourniško. Tla so vlažna z rastišči osata. Gradnja stanovanjskega objekta je bila tu že zavrnjena. Zemljišče ima previsoko vrednost in prosijo za spremembo vrednotenja v STZ-D.	Občina se s predlogom strinja. Zemljišče je v OPN opredeljeno kot ZD - zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo. Stanovanjska gradnja ni možna. Zato predlagamo da se obe parceli uvrstita v skupino STZ-D (parki in zelene površine).	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
8	STZ	933011 TRBOVLJE_ CENTER_ SEVER	Parceli št. 343/14 in 332/9 k.o Trbovlje mejita na cesto, ki je bila obnovljena leta 2001 in se je razširila v zgoraj omenjeni parceli za več kot 1 m. S tem se avtomatsko zniža vrednost. Zato bi se morala upoštevati tudi obremenitev (cesta 1-2 reda 50m). Cesta je odprta za ves promet v obe smeri, ki se je zelo povečal. Zaradi povečanega prahu in smradu se je vrednost tal na teh parcelah bistveno znižala. parcela 332/9 je bila pred tem vrednotenjem v ravni 1 in ne 2 kot je sedaj. S povečanim prometom se je življenje bistveno poslabšalo. Menijo, da je če že ne cona, pa raven, previsoka.	Omenjeni parceli se nahajata v območju urbanističnega načrta Trbovelj in v območju strnjenege naselja. Menimo, da bi se lahko raven znižala na primer na 5. Polovica parcele je namreč neuporabna kot stavbno zemljišče (predstavlja grapo hudournika), ker je po namenski rabi v OPN označena kot ZD - zeleni pas z zaščitno funkcijo.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.