



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE TREBNJE

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	7	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	HIS	963123 TREBNJE	Navajamo še dve pripombi: 1. Stranka podaja pripombo v smislu, ker nepremičnina ni ovrednotena (1422, parc. št. 165/6, št. objekta 1276-1)	Predlaga se ovrednotenje nepremičnine pod točko 1.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini. Del stavbe nima pravilno evidentirane površine dela stavbe, zato vrednost ni izračunana - nerazporejen prostor - 51,9m ² .
2	HIS	963123 TREBNJE	a) Stanovanjska stavba na naslovu Vina Gorica 19a, Trebnje - različno navajanje letnice izgradnje; 2007/1994, - navedena je letnica kleti, čeprav je objekt nima, - stavba ima urejeno samo pritličje, podstrešje je neizdelano, ni izolacije strehe, zato je vrednost objekta nižja, - stranka poziva, da se opravi ogled objekta b) Objekt št. 1514 k.o. 1424 Štefan - Stranka navaja, da je na portalu PISO bila vrednost hiše ocenjena na 103.000,00 EUR. V hišo niso veliko vlagali, nima dostopa po javni cesti, nima optike, nima možnosti priključka na javno kanalizacijo, parcela ni ravna, hiša je nebivalna. Ima 161,80m ² neto tlorske površine. Ocenjuje, da je vrednost previsoka.	Vrednostne ravni so bile določene glede na značilnosti območja – možnost uporabe infrastrukture, bližina šole, vrtca, trgovskih centrov, zdravstvenega doma, avtoceste, železnice. Gre za naselji Vina Gorica in Štefan, ki sta v neposredni bližini mesta Trebnje. Zaradi navedenega je občina zavzela stališče, da spada to območje v vrednostno ravnen 10 od 25. Vrednost nepremičnine pa je določena na podlagi tržnih cen.	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	962603 ZAGORICA_ JORDANKAL	a) Objekt št. 389 k.o. 1432 Korita, Šmaver 88, Dobrič - vinogradniško območje, omejitev glede gradnje (stanovanjska gradnja ni možna), - objekt je brez fasade, ogrevanje je na fosilna goriva, - zidanice/gospodarski objekti niso upravičeni do subvencij, - ni avtobusne povezave do trgovine, zdravnika, obvezen je lastni prevoz, - naselje je na neprioritetni listi za zimsko službo, - odvoz bioloških odpadkov ni možen, razen po naročilu,	Vrednostne ravni so bile določene glede na značilnosti območja. Upoštevano je bilo dejstvo, da je območje oddaljeno od centra in so posledično slabše možnosti koriščenja bonitet, ki jih mesto nudi. V konkretnem primeru gre za zidanico, ki je ocenjena po dejanski rabi - stanovanjska stavba. Zaradi navedenega je občina zavzela stališče, da je to območje v vrednostni ravni 4 od 25. Vrednost nepremičnine pa je določena na podlagi tržnih cen	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini. Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
4	IND	942850 TREBNJE	a) Industrijska stavba na naslovu Mirnska cesta 21, Trebnje - prejšnja ocenjena vrednost je bila za cca 200.000,00 EUR nižja kot v tem primeru, - vrednost objekta je max 450.000,00 EUR, - objekt je že star, zaradi navedenega je ocenjena vrednost previsoka, infrastruktura pa zgolj povprečna.	Vrednostne ravni so bile določene glede na značilnosti območja – možnost uporabe infrastrukture. V konkretnem primeru gre za območje obrtne cone Trebnje, s popolno komunalno opremljenostjo. Zaradi navedenega je občina zavzela stališče, da je območje mesta Trebnje v vrednostni ravni 5 od 7. Vrednost nepremičnine pa je določena na podlagi tržnih cen.	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.
5	KDS	955609 TREBNJE	a) Objekt št. 1515 k.o. 1424 Štefan - objekt je v evidenci Piso ocenjen na 4.080,00 EUR, kar je realna ocena, - nima infrastrukture, konstrukcija je lesena in v slabem stanju, okna so stara, stekla so razbita, temelj objekta je poškodovan, objekt je predviden za rušenje. Ocenjena vrednost je previsoka.	Vrednostne ravni so bile določene glede na značilnosti območja. Za model kmetijskih in drugih stavb je občina zavzela stališče, da je to območje v vrednosti ravni 2 od 5. Glede na navedbe stranke se predlaga, da se opravi preveritev na terenu. Vrednost nepremičnine pa je določena na podlagi tržnih cen.	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	PPP	941891 TREBNJE	a) Poslovni prostor: Stari trg 32b, Trebnje, objekt št. 1455-2, k.o. 1422 Trebnje - star objekt, nekonkurenčna lokacija, - slaba gradnja, objekt se poseda, - tržno neinteresantna pozicija, - max cena po m2 bi lahko bila le 800,00 EUR/m2	Vrednostne ravni so bile določene glede na značilnosti območja. Navedena lokacija je v centru mesta. Zaradi navedenega je občina zavzela stališče, da je območje mesta Trebnje v vrednostni ravni 11 od 20. Vrednost nepremičnine pa je določena na podlagi tržnih cen.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini. Za del stavbe je bil narejen katastrski vpis na podlagi elaborata geodetskega podjetja. Zarisan je bil usklajen z občino, vrednostno raven modela za pisarne - PPP določajo tržni podatki o prodajah in najemih poslovnih delov stavb. Leto izgradnje stavbe je po podatkih REN leto 2003.
7	STZ	933054 TREBNJE_ KAMNI_ POTOK_ PONIKVE	stavbna zemljišča s parc. št. 639/4, 647/17 in 647/15 k.o. Češnjevke - cena po tej ceni je 6x višja od prejšnjega vrednotenja nepremičnin, - stranka predlaga novo vrednotenje nepremičnine	Vrednostne ravni so bile določene glede na značilnosti območja – možnost uporabe infrastrukture, bližina šole, vrtca, trgovskih centrov, zdravstvenega doma, avtoceste, železnice. Gre za naselje Dolenja Nemška vas, ki je v neposredni bližini mesta Trebnje. Zaradi navedenega je občina zavzela stališče, da to območje spada v vrednostno raven 8 od 25. Vrednost nepremičnine pa je določena na podlagi tržnih cen.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
8	STZ	933054 TREBNJE_ KAMNI_ POTOK_ PONIKVE	Pripomba je prispela prepozno. Dne 18. 11. 2019 Stranka podaja pripombo na visoko vrednotenje njegovih nepremičnin. Zemljišče s parc.št. 629/4, 629/1, 630/6 k.o. Češnjevke.	Vrednost nepremičnin je bila določena na podlagi tržnih cen.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.