



## PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE TRZIN

### 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	2	6	0	0	0

### Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	HIS	962447 TRZIN_ LOKA_ PRI_ MENGŠU	Lastnik nepremičnine daje pripombo, da je vrednostna raven previsoka. Svojo pripombo utemeljuje z bližino ceste, hrupom, leseno gradnjo in pomanjkanjem osnovne infrastrukture.	Občina Trzin je pristojna za podajanje stališč izključno na pripombe, ki se nanašajo na višino vrednostnih ravni in meje vrednostnih con. Za podajanje stališč o upoštevanju navedenih okoliščin v modelu (bližina ceste, hrup, pomanjkanje osnovne infrastrukture ...) je pristojna Geodetska uprava.	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.
2	HIS	962447 TRZIN_ LOKA_ PRI_ MENGŠU	Lastnik daje pripombo, da je vrednostna raven previsoka. Pripombo utemeljuje z navedbo, da je nepremičnina potrebna obnove strehe ter menjave oken in ogrevalnega sistema.	Občina Trzin je pristojna za podajanje stališč izključno na pripombe, ki se nanašajo na višino vrednostnih ravni in meje vrednostnih con. Lastniki podatke o stanju in obnovi posameznih objektov lahko, neodvisno od javne razgrnitve modela, na predpisanih obrazcih sproti sporočajo na Geodetsko upravo. Za podajanje stališč o upoštevanju teh okoliščin v modelu (stanje nepremičnine, obnova...) je pristojna Geodetska uprava.	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.



## PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
3	HIS	962447 TRZIN_ LOKA_ PRI_ MENGŠU	Lastnik daje pripombo na oceno vrednosti nepremičnine. Hiša je bila zgrajena leta 1970 in še ni bila prenovljena, tudi kvadratura stanovanjske površine ni pravilna, kar naj bi ugotovil tudi geometer. Hiša je izpostavljena hrupu, plinom in cestnim zastojem, zato je odbitek 10% za vplivno območje premajhen.	Občina Trzin je pristojna za podajanje stališč izključno na pripombe, ki se nanašajo na višino vrednostnih ravni in meje vrednostnih con. Lastniki podatke o dejanskih površinah ter stanju objekta (kvadratura, prenova stavbe) lahko, neodvisno od javne razgrnitve modela, na predpisanih obrazcih z elaboratom, sporočajo na Geodetsko upravo, ki je pristojna za usklajevanje podatkov o posameznih objektih v uradnih evidencah. Za podajanje pojasnil k splošnim pripombam na poskusni izračun in točkovnik je pristojna GURS.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
4	HIS	962996 TRZIN_ ZAREBER	Lastnik hiše ugotavlja, da je pri poskusnem vrednotenju nepremičnine prišlo do napake, in sicer pri podatku o dejanski rabi dela stavbe, saj naj bi šlo za enostanovanjsko hišo in ne za stanovanje v dvostanovanjski stavbi. Navaja tudi, da prihaja med sosednjimi nepremičninami, in sicer vrstnimi hišami, do nerazumljivih razlik v vrednosti. Predlaga uravnoteženje vrednosti nepremičnin.	Občina Trzin je pristojna za podajanje stališč izključno na pripombe, ki se nanašajo na višino vrednostnih ravni in meje vrednostnih con. Lastniki podatke o stavbi (dejanska raba objekta, površine dela stavbe, kvadratura objekta, prenova stavbe ipd.) lahko, neodvisno od javne razgrnitve modela, na predpisanih obrazcih z elaboratom, sporočajo na Geodetsko upravo, ki je pristojna za usklajevanje podatkov o posameznih objektih v uradnih evidencah. Za podajanje pojasnil ter stališč k splošnim pripombam na poskusni izračun in točkovnik je pristojna GURS.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
5	HIS	962996 TRZIN_ ZAREBER	Lastnik hiše daje pripombo, da je vrednostna raven prenizka. Navaja, da so razmerja površin stavbe napačna.	Občina Trzin je pristojna za podajanje stališč izključno na pripombe, ki se nanašajo na višino vrednostnih ravni in meje vrednostnih con. Lastniki podatke o dejanskih površinah objekta lahko, neodvisno od javne razgrnitve modela, na predpisanih obrazcih z elaboratom, sporočajo na Geodetsko upravo, ki je pristojna za usklajevanje podatkov o posameznih objektih v uradnih evidencah.	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	941945 LJUBLJANA_ DOLGI_ MOST_ PODUTIK_ ŠENTVID_ ČRNUČE_ IOC_ TRZIN	Lastnik daje pripombo, da je vrednostna raven previsoka, da so meje cone neustrezno zarisane ter splošno pripombo na dejansko stanje. Cona je brez zadostnega števila parkirnih mest, zato bi morala biti raven ustrezno znižana, posledica je zaparkiranost površin in onemogočen dostop.	Občina Trzin je pristojna za podajanje stališč izključno na pripombe, ki se nanašajo na višino vrednostnih ravni in meje vrednostnih con. Občina iz utemeljitve pripombodajalca ugotavlja, da gre za pripombe o okoliščinah, kot sta pomanjkanje parkirnih mest in splošna dostopnost do objektov. Za upoštevanje teh okoliščin v modelu je pristojna Geodetska uprava.	3	Zaris cone se ne spremeni, ker pripomba ni utemeljena v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
7	SDP	957876 DOMŽALE_ KAMNIK	Predlaga se uveljavljanje posebne okoliščine za župnijsko cerkev, ker jo modeli vrednotenja zaradi posebnih lastnosti ne vrednotijo korektno. Vzrok temu je v dejstvu, da v Pravilniku o posebnih okoliščinah, ki vplivajo na vrednost nepremičnin oziroma v njegovem šifrantu niso omenjene in opredeljene. Cerkve, kapele, kapelice in pokopališča na celotnem ozemlju RS morajo biti izvzete iz modelov vrednotenja, saj se njihova vrednost zaradi specifičnosti (uporaba, kulturna dediščina, praktična izvzetost iz prometa z nepremičninami) ne more oceniti. Njihova tržna in knjigovodska vrednost je realno 0 EUR. Predlaga se, da se župnijska cerkev (ID 1961-986-1) izvzame iz modelov vrednotenja.	Občina Trzin je pristojna za podajanje stališč izključno na pripombe, ki se nanašajo na višino vrednostnih ravni in meje vrednostnih con. Načeloma se sicer strinjamo, da sakralni objekti zaradi specifičnosti zahtevajo posebno obravnavo. Odločitev o tem, ali se specifičnost opredeli že v modelu ali pa s stopnjo obdavčitve v zakonu, ki še ni v obravnavi, prepuščamo pristojnemu organu.	3	Splošna pripomba na model.
8	STZ	932733 TRZIN_ LOKA_ PRI_ MENGŠU	Lastnik nepremičnine daje pripombo, da je vrednostna raven previsoka. Svojo pripombo utemeljuje s tem, da je njegova parcela v OPN sicer bila predvidena za pozidavo, vendar je bila kasneje narejena poplavna študija, katere posledica je bila, da je parcela postala praktično nezazidljiva, dokler se poplavna ogroženost ne sanira, zato tudi ne more biti ovrednotena pod šifro 10110-stanovanjske površine.	Pripomba je utemeljena, v kolikor model vrednotenja STZ ne upošteva razvojnih stopenj nepozidanih stavbnih zemljišč, ki so predvidene z 142. členom ZUreP-2. Dejstvo je, da bodo zemljišča, ki bodo uvrščena v 1. in 2. razvojno stopnjo (nezazidljiva zemljišča, prostorsko neurejena zemljišča), kratkoročno oz. srednjeročno nezazidljiva, saj je za njih predvideno podrobnejše urejanje z OPPN, samo njegovo sprejetje pa je dostikrat pogojeno s finančno nesorazmerno dragimi omilitvenimi ukrepi ali drugimi omejitvami nosilcev urejanja prostora glede varovanja naravne in kulturne dediščine ipd., ki otežujejo kratkoročni razvoj območja. Pripravljalca modela pozivamo, da v kolikor navedena problematika v modelu ni ustrezno obdelana, razvojne stopnje zemljišč opredeli že na ravni modela STZ. Zemljišča, ki ležijo na območjih urejanja z OPPN, na katerih ustrezni prostorski akti še niso bili sprejeti, ter bodo zato skladno z 142. členom ZUREP-2	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
				razvrščena v npr. 2. razvojno stopnjo (prostorsko neurejena zemljišča), ne morejo dosegati istih vrednosti kot polno opremljena in kratkoročno zazidljiva zemljišča, ki spadajo v 4. razvojno stopnjo (urejeno zazidljivo zemljišče).		
9	STZ	932880 TRZIN_ ZAREBER	Lastnik daje pripombo, da je vrednostna raven 15 v naselju Trzin-Mlake previsoka. V naselju Mlake v preteklih letih ni bilo prodanih veliko stavbnih zemljišč, zato se ne moremo strinjati, da so podatki, ki jih je pridobila GURS glede tržnih prodaj relevantni. Prav tako je sosednje naselje Stari Trzin v 13. vrednostni ravni, vrednost parcel med obema naseljema pa zagotovo ni tolikšna, da bi bila razlika kar 2 vrednostni ravni.	Občina Trzin se strinja, da je dvostopenjska razlika vrednostne ravni modela STZ med naseljem Mlake in naseljem Stari Trzin, previsoka. Menimo, da ni takega razkoraka med cenami stavbnih zemljišč med obema deloma naselja, zlasti zato, ker je zaradi velikega deleža pozidanih stavbnih zemljišč v naselju Trzin na voljo majhen vzorec primerljivih prodaj, ki verjetno ne kaže realnega stanja na trgu.	1	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.