



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE ŽELEZNIKI

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	6	18	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	GOZ	937188 GORENJSKA	teško dostopni tereni, zemeljski plaz, strmo, vetrolom	potrebno preveriti, če te lastnosti gozdnih zemljiščih modeli upoštevajo pri vrednotenju, lahko pa gre tudi za posebne okoliščine, ker je bil v preteklosti v tej vasi saniran velik plaz	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	GOZ	937188 GORENJSKA	previsoka vrednost parcela, ki se nahaja na strmem, nerodovitnem, skalnatem, nedostopnem terenu	potrebno preveriti, če te lastnosti gozdnih zemljiščih modeli upoštevajo pri vrednotenju	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
3	GOZ	937188 GORENJSKA	zahodni del je močno poškodovan po žledu, je tudi nedostopen in se ne obdeluje	potrebno preveriti, če te lastnosti gozdnih zemljiščih modeli upoštevajo pri vrednotenju	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
4	HIS	962421 ŽELEZNIKI_ SELCA	previsoka vrednostna raven, večina znanih krajev ima manj, npr. Rogaška Slatina, Slovenske Konjice, Laško, Dobrna, Celja. ni prav, da je enaka cena za hiše iz leta 1946 in več 100 let stare hiše, da se upošteva povišan faktor obnove za 70 let stare obnove, de je enaka cena za hiše, ki nimajo zemljišča okoli, da je za kamen enaka cena kot za opeko, da je enako cena za m2 za bivalni del kot za klet, itd.	pripomba se zdi neutemeljena, saj modeli ob upoštevanju trga nepremičnin, lokacije in lastnosti hiš, to v redu upoštevajo	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
5	HIS	962421 ŽELEZNIKI_ SELCA	previsoka vrednost, napačna površina, stop se je udrl, počeni stropi...	pripomba se ne nanaša na MV, pač pa lastnik mora urediti podatke v REN v kolikor so napačni, morda uveljavljati tudi posebne okoliščine	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	HIS	962421 ŽELEZNIKI_ SELCA	previsoka utež na obnovah oken 0,25, strehe 0,25, fasade 0,25 in instalacij 0,25, skupno navedeno 1,71	pripomba se ne nanaša na MV, pač pa metodologijo izračuna, res pa je težko ugotoviti zakaj je skupni faktor potem 1,71, če so vse vrednosti po 0,25	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
7	HIS	962421 ŽELEZNIKI_ SELCA	trenutna vrednostna raven je 9, predlagana je 11, vrednost nepremičnine je previsoka, hiša še ni dokončana, fasade še ni	sama vrednostna raven se zdi v redu, podatke REN je dolžan urediti lastnik, v kolikor ne ustrezajo	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
8	HIS	962421 ŽELEZNIKI_ SELCA	trenutna vrednostna raven je 9, predlagana je 11, faktor obnov 1,21 je nesmiseln za obnovo iz leta 1939, streha še nikoli ni bila obnovljena, vrednost nepremičnine je previsoka	sama vrednostna raven se zdi v redu, podatke REN je dolžan urediti lastnik, v kolikor ne ustrezajo	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
9	HIS	962421 ŽELEZNIKI_ SELCA	Hiša stoji ob industrijski coni in drugih motečih dejavnikih, zato je cena nepremičnine previsoka.	Potrebne so sistemske rešitve, ki bodo upoštevale tudi lastnosti nepremičnin ter upoštevanje omejitev in varovanj v prostoru. MVN tega ne upoštevajo, zato bi bilo potrebno vzpostaviti razvojne stopnje zemljišč, občinam pa zagotoviti sredstva za izvedbo projektov, saj gre za večnamensko evidenco pri kateri nima koristi zgolj občina.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
10	HIS	962421 ŽELEZNIKI_ SELCA	V isti vrednostni coni je za popolnoma enaka objekta (isti načrt stavbe) odstopanje v vrednosti obeh objektov (zaradi napačnih podatkov stanovanjske površine) tudi do 25%. Občina na tem področju ni odigrala svoje vloge glede preverbe obstoječih podatkov za posamezne objekte, ki so se adaptirali v sodelovanju z Geodetsko upravo.	Gre za problematiko kakovosti podatkov REN. Potreben bi bil sistemski pristop kako podatke urediti za celotno državo v sodelovanju med GU in občinami.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
11	KDS	955561 JELOVICA	objekt je bil v celoti odstranjen pri sanaciji plazu	pripomba se ne nanaša na MV, pač pa mora lastnik poskrbeti za izbris nepremičnine iz javnih evidenc	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
12	KDS	955561 JELOVICA	objekt je dotrajan	pripomba se ne nanaša na MV, podatke REN je dolžan urediti lastnik, v kolikor ne ustrezajo	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
13	KDS	955561 JELOVICA	vinske kleti ali zidanice nikoli ni bilo. stavba je hlev.	pripomba se ne nanaša na MV, podatke REN mora urediti lastnik	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
14	KDS	955650 ŽELEZNIKI_ DOLENJA_ VAS_ KRANJ_ OKOLICA	trenutna vrednostna raven 3 je previsoka, ker ni sprememb, trenutna je 1, faktor obnov 1,00 je previsok, ker je to kozolec (ni oken, ni instalacij, ni fasade)	pripomba se ne nanaša na MV, sama vrednostna raven se zdi v redu, podatke REN je dolžan urediti lastnik, v kolikor ne ustrezajo	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin in stroškov gradnje.



PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
15	KME	937075 NAD_ ŽELEZNIKI	za stavbo je breg, ki je lahko kvečjemu za pašnik, ročna košnja	podatke sicer lahko uredi lastnik preko bonitetnih točk, v kolikor niso ustrezne, vendar se kljub temu pojavlja vprašanje kakovosti podatkov, ki niso bili nikdar javno razgrnjeni in lastniki niso imeli možnosti podajanja pripomb na bonitetne točke	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
16	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	zemljišča z naklonom, slabo rodovitna zemlja, zemljišča v hribih in na ravninah so isto ocenjena	podatke sicer lahko uredi lastnik preko bonitetnih točk, v kolikor niso ustrezne, vendar se kljub temu pojavlja vprašanje kakovosti podatkov, ki niso bili nikdar javno razgrnjeni in lastniki niso imeli možnosti podajanja pripomb na bonitetne točke	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.
17	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	vsa zemljišča so precenjena in prevrednotena, saj so v naklonu, v hribovitem območju, n nekaterih izvira tudi voda. zaradi oddaljenosti od kmetijskega posestva so podvrženi zaraščanju, saj so travniki slabo rodovitni in podvrženi zelo strmim brežinam	podatke sicer lahko uredi lastnik preko bonitetnih točk, v kolikor niso ustrezne, vendar se kljub temu pojavlja vprašanje kakovosti podatkov, ki niso bili nikdar javno razgrnjeni in lastniki niso imeli možnosti podajanja pripomb na bonitetne točke	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
18	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	težko dostopni tereni, zemeljski plaz, strmo, vetrolom	podatke sicer lahko uredi lastnik preko bonitetnih točk, v kolikor niso ustrezne, vendar se kljub temu pojavlja vprašanje kakovosti podatkov, ki niso bili nikdar javno razgrnjeni in lastniki niso imeli možnosti podajanja pripomb na bonitetne točke	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.
19	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	predlaga drugačen zaris cone, ker so zemljišča vrednotena previsoko glede na lastnosti in nakupno ceno	podatke sicer lahko uredi lastnik preko bonitetnih točk, v kolikor niso ustrezne, vendar se kljub temu pojavlja vprašanje kakovosti podatkov, ki niso bili nikdar javno razgrnjeni in lastniki niso imeli možnosti podajanja pripomb na bonitetne točke	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.
20	KME	937072 ŽIRI_ POLJANE_ SELCE	trenutna vrednostna raven je 6, predlagana je 9, vrednost nepremičnine je previsoka	sama vrednostna raven se zdi v redu, bolj je pri teh pripombah pomembno, kako je z bonitetnimi točkami, ki jih sicer lahko lastnik uredi, v kolikor niso ustrezne. ti podatki niso bili javno razgrnjeni in lastniki niso imeli možnosti podajanja pripomb na bonitetne točke.	3	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
21	STZ	932687 ŽELEZNIKI_ SELCA	trenutna vrednostna raven je 9, predlagana je 11, vrednost nepremičnine je previsoka	sama vrednostna raven se zdi v redu, bolj je pri teh pripombah pomembno, da modeli ne zajemo lastnosti stavbnih zemljišč, zato so potrebne sistemske rešitve, ki bodo upoštevale tudi lastnosti nepremičnin ter upoštevanje omejitev in varovanj v prostoru. MVN tega ne upoštevajo, zato bi bilo potrebno vzpostaviti razvojne stopnje zemljišč in pripadajoča zemljišča obstoječim objektom, občinam pa zagotoviti sredstva za izvedbo projektov, saj gre za večnamensko evidenco pri kateri nima koristi zgolj občina.	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.
22	STZ	932687 ŽELEZNIKI_ SELCA	območje od Jesenovca 1 navzgor v previsoki vrednostni ravni (11) vrednoteno kot ulica Železnikov. dejansko redko poseljeno vaško območje, brez kanalizacije, javne razsvetljave in pločnikov, od centra Češnjica oddaljeno 4 km, brez rednih avtobusnih povezav, leži na poplavnem razlivenem območju in vodovarstvenem območju, predlagam vrednostno raven, kot jo imajo ostali kraji izven območja Železnikov (6)	zelo upravičeno, kar je pri teh pripombah pomembno je, da modeli ne zajemo lastnosti stavbnih zemljišč, zato so potrebne sistemske rešitve, ki bodo upoštevale tudi lastnosti nepremičnin ter upoštevanje omejitev in varovanj v prostoru. MVN tega ne upoštevajo, zato bi bilo potrebno vzpostaviti razvojne stopnje zemljišč in pripadajoča zemljišča obstoječim objektom, občinam pa zagotoviti sredstva za izvedbo projektov, saj gre za večnamensko evidenco pri kateri nima koristi zgolj občina.	3	Zaris cone se ne spremeni, ker pripomba ni utemeljena v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
23	STZ	932687 ŽELEZNIKI_ SELCA	vrt v območju stavbnih zemljišč je previsoko vrednoten	Potrebne so sistemske rešitve, ki bodo upoštevale tudi lastnosti nepremičnin ter upoštevanje omejitev in varovanj v prostoru. MVN tega ne upoštevajo, zato bi bilo potrebno vzpostaviti razvojne stopnje zemljišč in pripadajoča zemljišča obstoječim objektom, občinam pa zagotoviti sredstva za izvedbo projektov, saj gre za večnamensko evidenco pri kateri nima koristi zgolj občina.	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
24	STZ	932687 ŽELEZNIKI_ SELCA	stavba stoji na hribu, zadaj je bil že 4x zemeljski plaz, zemljišče pod staro hišo je parcela *17 ne pa cela parcela 555/1, na ta račun preveč vrednotena	lastnik sicer lahko uveljavlja posebne okoliščine in poskrbi za ustrezno evidentiranje nepremičnin, vendar je pri teh pripombah glavno sporočilo, da modeli res ne zajemo lastnosti stavbnih zemljišč, zato so potrebne sistemske rešitve, ki bodo upoštevale tudi lastnosti nepremičnin ter upoštevanje omejitev in varovanj v prostoru. MVN tega ne upoštevajo, zato bi bilo potrebno vzpostaviti razvojne stopnje zemljišč in pripadajoča zemljišča obstoječim objektom, občinam pa zagotoviti sredstva za izvedbo projektov, saj gre za večnamensko evidenco pri kateri nima koristi zgolj občina.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.