



OBČINA ŽALEC

Ul. Savinjske čete 5,
3310 Žalec

Petrovče, 15.11.2024

KRAJEVNA SKUPNOST PETROVČE

Petrovče 33,
3301 Petrovče

PRITOŽBA: Določitev vrednostne cone in ravni v postopku poskusnega vrednotenja nepremičnin

Spoštovani.

Na vas se obračamo v zvezi s postopkom poskusnega vrednotenja izračuna posplošenih vrednosti nepremičnin. Skladno z izhodišči javne razgrnitve modelov vrednotenja na portalu Geodetske uprave Republike Slovenije vlagamo pritožbo na predlog vrednostnih con in vrednostnih ravni za nepremičnine v KS Petrovče. Zavedamo se, da zastavljen postopek podaja mnenj na predloge izračunov ne predvideva vključevanja krajevnih skupnosti vendar nas ne glede na to k pripravi pritožbe zavezuje odgovornost do zaščite interesov naših krajanov. Prepričani smo, da mnogi lastniki nepremičnin kljub izrazitim neskladji ne bodo podali pripomb na javno razgrnitev. Bodisi zaradi slabega poznavanja tematike, omejitev pri uporabi digitalnih sredstev (pretežen del lastnikov je starejših občanov z nizkimi digitalnimi kompetencami), relativno kompleksnega postopka izračuna in strokovnih utemeljitev, zdravstvenih, časovnih ali drugih omejitev. Ne glede na razlog, z utemeljitvami v tej pritožbi opozarjamo na neustreznosti vrednotenja nepremičnin v KS Petrovče, ki v splošnem zadevajo vse lastnike nepremičnin.

Najprej, obstoječe vrednotenje v enoviti obravnavi zajema praktično celotno območje Petrovč, Dobriše vasi ter Novega Celje. Pri tem gre za poskus dodelitve posplošene vrednostne cone za območje, kjer glede na kritične faktorje s ključnim vplivom na dejanske vrednosti nepremičnin prihaja do ogromnih razlik. V skupno cono so umeščene vse nepremičnine na območju, brez ozira na tržno vrednost, ki bi jo bilo mogoče zaradi lastnosti posameznih lokacij dejansko pričakovati. Specifičnost lokacije (npr. neposredna bližina s tovornim prometom obremenjenih prometnic, neposredna bližina industrijskih obratov, slabo stanje komunalne infrastrukture, še zlasti neurejeno odvodnjavanje, kanalizacija, dotrajani sistemi za oskrbo s čisto pitno vodo, pomanjkanje pešpoti in kolesark, dotrajana cestna infrastruktura, itd.) ima pri določitvi vrednosti nepremičnin ključen vpliv, zato je popolnoma nerazumljivo zakaj se tega na uravnotežen in merodajen način ne upošteva pri poskusnem vrednotenju. Zanimarjanje tega osnovnega dejstva pomeni, da gre za nedorečene in slabo zastavljene modele.

Prav tako je nerazumljiva določitev referenčne vrednostne ravni za nepremičnine na območju cone HIS_1485999, saj gre za enega redkih pretežno ruralnih okolij v Občini Žalec z dodeljeno vrednostno ravno 12. V primerjavi s sosednjimi priležnimi conami ugotavljamo, da so z izjemo mesta Žalec prav vse ovrednotene nižje (HIS_1485972 – Vrbje, Spodnje in Zgornje Roje vrednostna raven 11; HIS_1485974 – Levec, Drešinja vas, itd. vrednostna raven 11; HIS_1485893 Kasaze, Zabukovica, itd. vrednostna raven 8, HIS_1486000 – Griže, Migojnice, itd. vrednostna raven 9).

Mesto Žalec je s Petrovčami glede na razvitost infrastrukture in tržno vrednost nepremičnin popolnoma neprimerljivo, pa vendar je vrednostna raven urbanega dela HIS_1485387 ravno tako ovrednotena z 12 (enakovredno Petrovčam, Dobriši vasi in Novemu Celju). **V praksi to pomeni, da so že v izhodišču referenčne vrednosti vseh nepremičnin v coni HIS_1485999 ovrednotene od najmanj 10,3% v primerjavi z recimo Vrbjem, do kar 36,0% več v primerjavi z nepremičninami južno od Savinje v smeri Kasaz.** Gre za popolnoma nerazumno vrednotenje in arbitrarno določanje mej cone, ki nima podlage v dejanskem stanju na terenu. V kolikor naj bi z vrednotenjem vsaj deloma ponazorili tržno vrednost nepremičnin je stanje v mnogih primerih kvečjemu obratno izhodiščem glede na predlagane cone. Na podlagi aktualnega predloga za izračun vrednosti prihaja do ogromnih nesorazmernosti, kjer je lahko npr. skromna, slabo ohranjena nepremičnina nizke kvalitete izdelave iz leta 1965, postavljena na slabši lokaciji ob industrijski coni ovrednotena na skoraj 200 tisoč EUR.

Podobno lahko ugotovimo za vrednostno cono HIS_1485974, še zlasti za naselja Mala Pirešica, Ruše in Zaloška Gorica. Gre za naselja, ki že vrsto let trpijo zaradi slabe kvalitete bivanja kot posledica neposredne bližine prometnih tokov in gospodarskih dejavnosti 3. poslovno-industrijskih con. Naselji Mala Pirešica in Zaloška Gorica sta od preostalega območja KS Petrovče fizično odrezani z dvema preobremenjenima prometnicama z odseki 040/41 (Celje Zahod – Arja vas – Šempeter) avtoceste A1 Šentilj – Srmin in z glavno cesto G1 4 Arja vas – Črnova. Ta prometna koridorja, ki potekata skozi območje KS Petrovče sta ena najbolj obremenjenih prometnic v Republiki Sloveniji. Od dokončanja odseka AC prek Trojan in zaključitvijo povezave med Mariborom-jug, Celjem in Ljubljano leta 2005 se je promet izrazito povečal in s tem tudi škodljive posledice le-tega. Leta 2005 je PLDP za odsek A1 Medlog – Arja vas znašal zgolj 35000 vozil, na odseku Arja vas – Šempeter pa 30000, od tega je bilo 7540 tovornih oz. 5980 težkih tovornih vozil. Po podatkih za leto 2022 je PLDP za odsek A1 Celje zahod – Arja vas znašal kar 51.997, na odseku Arja vas – Šempeter pa 48.180, od tega je bilo več kot 14000 samo tovornih vozil. V omenjenem obdobju gre torej za 37,6 oz. kar 48,6 % odstotni porast vseh vozil, število tovornih vozil pa se je povečalo za 87,2 oz. kar 127,3 %. Še leta 2016 je bil PLDP za izpostavljena odseka zgolj 40500 oz. 39600. Prav tako se je promet izrazito povečal na cestni povezavi G1 4 Arja vas – Črnova (ter R2 Arja vas–Žalec), ki zaradi velikih zamud in še vedno negotove časovnice za izgradnjo 3. razvojne osi v letu 2024 ostaja glavna cestna povezava do Savinjsko-šaleške oz. Koroške regije. V letu 2022 je PLDP na tem odseku znašal 14261, od tega je bilo 2418 samo tovornih vozil. V neposredni bližini naselja Mala Pirešica je lociran avtocestni priključek Arja vas, ki je glede na obstoječe prometne obremenitve kritično pod-dimenzioniran in kjer so dolgi zastoji dnevni pojav. Projekt za prenavo in posodobitev je že dolgo (desetletje) v načrtovanju in usklajevanju a do danes ne obstaja nobenih jasnih in zavezujočih rokov za izvedbo. Zaradi prometnih obremenitev so prebivalci priležnih naselij obremenjeni s prekomernim hrupom, ki na podlagi meritev pogosto presega 70 dBa (dokazano z meritvami) in slabšo kvaliteto zraka kot posledica ogromnih emisij različnih onesnaževal npr. CO, NOx, HC, PM in drugih.

Odsek avtoceste A1 ne le da prinaša visoko obremenitev s težkimi tovornimi in osebnimi vozili, temveč deluje tudi kot fizična ločnica med naselji. Mala Pirešica in Zaloška Gorica sta tako popolnoma odrezani od centra Petrovče in praktično vseh delov krajevne skupnosti, prav tako pa od občinskega središča Žalec. Uporaba trajnostnih metod mobilnosti (hoja, kolo, skiro, itd.) je zelo otežena v primeru manj idealnega vremena (zaradi razmočenosti poljskih cest) pa povsem nemogoča. V neposredni bližini naselji so 3 industrijsko-poslovne cone, kamnolom in vojaška baza. Največja med njimi, IPC Arnovski gozd povzroča prekomerno svetlobno onesnaževanje s katerim je obremenjeno celotno področje. Vojaška baza nadalje postavlja lastnikom nepremičnin v varovalnem pasu izredne omejitve glede možnosti uporabe svojih lastniških nepremičnin, za katere niso kompenzirani (velja za praktično celotno naselje Zaloška Gorica).

Kljub aktivnemu prizadevanju krajevne skupnosti in večletnim pozivom pristojnim inštitucijam k sprejetju ustreznih ukrepov za zmanjšanje omenjenih negativnih vplivov se stanje iz leta v leto zgolj

poslabšuje. Neupoštevanje teh vplivov na kvaliteto bivanja in vrednost še zlasti stanovanjskih nepremičnin je povsem neprimerno in žaljivo do vseh davkopllačevalcev iz tega območja. Ne glede na vse izpostavljene faktorje je celotno območje umeščeno v vrednostno cono HIS_1485974 z ravno 11, torej le za odtenek manj kot pri najoptimalnejših oz. najvišje ovrednotenih območjih. To predpostavko na podlagi zgoraj omenjenih utemeljitev odločno zavračamo kot neutemeljeno.

Ena izmed največjih pomanjkljivosti predloga vrednotenja je seveda tudi popolno zanemarjanje dejstva, da večji del vrednostne cone HIS_1485999 leži na območju z visoko poplavno ogroženostjo. To ima široke implikacije in ogromen vpliv na vrednost samih nepremičnin, saj pomeni višje zavarovalne premije, v kolikor imajo lastniki sploh možnost skleniti polico, ki jim omogoča zadostno raven kritja (v nekaterih tudi vam znanih primerih zavarovalnica ne omogoča teh pogojev), nižja cena nepremičnine ob prodaji zaradi poplavnih tveganj in dolgoročno višji stroški vzdrževanja saj je ob vsaki poplavi potrebno zagotoviti sredstva za obnovo. Kako se lahko Petrovče in Dobriša vas, še posebej po izkušnji lansko letnih poplav vrednotijo isto kot najdražja območja nepremičnin v Spodnji Savinjski dolini je težko razumeti, vsekakor pa ni utemeljeno v strokovnih podlagah. Nekateri krajanje iz tega območja so v nekaj desetletjih doživeli že mnogo poplavnih dogodkov in glede na dogajanje v naši bližnji okolici kaže, da bodo podobni dogodki čedalje pogostejši.

V teh časih bi bilo kvečjemu vredno razmisliti, da bi bili lastniki nepremičnin na območjih kjer država (še vedno) ni uspela izpolniti svojih obveznosti in zagotoviti ustrezne poplavne varnosti ali so ta območja kako drugače obremenjena zaradi neustreznih politik države (npr. naselja v bližini preobremenjenih prometnic in industrijskih con v bližini naselij) s čimer je bistveno zmanjšana kvaliteta bivanja ter so posledično razvrednotena **v celoti izvzeti iz kakršnihkoli zavez k plačevanju davka na lastniške nepremičnine** vse dokler se teh negativnih okoliščin ne odpravi. To vključuje tudi trenutno veljavno obveznost po plačilu NUSZ, ki velja seveda tudi za zgoraj izpostavljeno cono HIS_1485974 in vsa ostala območja, kjer pristojne institucije z zanemarjanjem svojih odgovornosti povzročajo slabše pogoje bivanja za državljane.

V nobenem primeru ne moremo pristati na trenutni predlog vrednotenja nepremičnin, ki je nestrokovno, ne upošteva bistvenih vrednostnih pogojev in okoliščin, je diskriminatorno do mnogih lastnikov nepremičnin in kot tak popolnoma neustrezen.

Prepričani smo, da je možno in potrebno vzpostaviti pravičnejši sistem za vrednotenje, ki upošteva predstavljena dejstva. Pri tem pričakujemo in se hkrati zahvaljujemo za vašo podporo.

Lepo pozdravljeni,

Niko Natek
KS Petrovče