



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE AJDOVŠČINA

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	3	1	42	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	DRZ	931768 ZGORNJA_ VIPAVSKA_ DOLINA	Parc. št. 2208/39 k. o. 2381 Lokavec DRZ (druga zemljišča), cona DRZ_931768, KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
2	DRZ	931768 ZGORNJA_ VIPAVSKA_ DOLINA	Parc. št. 1924/48 k. o. 2381 Lokavec DRZ (druga zemljišča), cona DRZ_931768, GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937184, KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	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	GOZ	937186 NOTRANJSKA	Parcela št. 5/5 k. o. 2376 Višnje Vrednostna raven previsoka, vrednostna cona 4/10 GOZ 937186 Večji del omenjene parcele se nahaja na strmem, težko dostopnem terenu, ob neurju in žledolomu pa je bila močno poškodovana.	Pripomba je vezana na posebne okoliščine. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.	2	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
4	GOZ	937174 TRNOVSKI_ GOZD	Parc. št. 82/284 k. o. 2371 Kovk Vrednostna raven previsoka Vrednost parc. št. 82/284 v k. o. 2371 Kovk se je po novem vrednotenju povečala za skoraj 100%, čeprav ta gozd leži na področju, kjer je bil leta 2014 žled in kasneje se je pojavil še lubadar, za kar je bila izvedena sanitarna sečnja.	Pripomba je vezana na posebne okoliščine. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
5	GOZ	937174 TRNOVSKI_ GOZD	Parc. št. 1702/8 k. o. 2370 Dol-Otlica GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	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
6	GOZ	937174 TRNOVSKI_ GOZD	Parc. št. 1625/101 k. o. 2370 Dol-Otlica GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174, KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
7	GOZ	937174 TRNOVSKI_ GOZD	Parc. št. 490/2 k. o. 2370 Dol-Otlica GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
8	GOZ	937174 TRNOVSKI_ GOZD	Parc. št. 1625/94 k. o. 2370 Dol-Otlica GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	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	GOZ	937174 TRNOVSKI_ GOZD	Parc. št. 1625/73 k. o. 2370 Dol-Otlica GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174, KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
10	GOZ	937174 TRNOVSKI_ GOZD	Parc. št. 1718/8 k. o. 2370 Dol-Otlica GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
11	GOZ	937174 TRNOVSKI_ GOZD	Parc. št. 1625/142 k. o. 2370 Dol-Otlica GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	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
12	GOZ	937184 VIPAVSKA_ DOLINA	Parc. št. 1852/171 k. o. 2381 Lokavec GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937184 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
13	GOZ	937038 VIPAVSKA_ DOLINA	Kmetijska zemljišča v k. o. 2395 Brje GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937184, KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937038 Vrednostna raven previsoka Kmetijska zemljišča bi morala biti vrednotena po proizvodni sposobnosti. Ne morejo biti v isti vrednostni coni zemljišča v ravnini, kjer je lažja obdelava in na terasah in strminah, kjer je obdelava dosti dražja. Podobno velja tudi za gozdna zemljišča, kjer je treba upoštevati proizvodno spodobnost in odprtost oz. povezanost s prometnicami.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
14	GOZ	937184 VIPAVSKA_ DOLINA	Parc. št. 1852/394 k. o. 2381 Lokavec GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937184 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	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
15	HIS	963106 AJDOVŠČINA	Št. stavbe 440, parc. št. 1201/6 k. o. 2380 Šturje Neustrezen zaris meje cone Zaselek Bizjaki (hišne št. Žapuže 1-6) bi moral imeti največ vrednostno cono (raven) kot osrednji-star del Žapuž. Gre za zaselek z zelo ozko (za eno vozilo) in strmo dostopno potjo, neprimerljivo s cestami v osrednji Ajdovščini, kamor je umeščen. Hiše imajo vhode tik ob javni cesti, okolica je kmečka (pašniki direktno ob vasi-prisotnost mrčesa in smrada). Zaselek se nahaja tik nad perutninarsko halo (smrad, prah, hrup), izpostavljen pa je tudi močnemu hrupu avtoceste zaradi dvignjene lege. Teren okrog zaselka je močno nagnjen.	Pripomba se upošteva. Meja med vrednostnimi conami naj se določi skladno z mejo naselij. Meja med vrednostnimi conami naj bo usklajena z mejami naselij Ajdovščina in Žapuže.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin. Vplivni faktorji bližine linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture so že upoštevani v ustreznih modelih.
16	HIS	963106 AJDOVŠČINA	156, 157, obe k. o. 2392 Ajdovščina Vrednostna raven previsoka Neuskkljenost podatkov Po trenutnih podatkih iz modela vrednotenja nepremičnin je zgoraj navedena nepremičnina vredna 133.741,62 eur. Iz portala poskusnega izračuna evidence vrednotenja pa je razvidno, da se vrednost nepremičnine skoraj podvoji 244.300,00 eur (priloga). Tak razkorak v vrednosti nepremičnine na podlagi istih podatkov je nesprejemljiv. Na območju mesta Ajdovščina in Občine Ajdovščina je večje število primerljivih nepremičnin, ki so ocenjene bistveno nižje kot zgoraj navedena nepremičnina.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Napačno vnesena - nejasna pripomba.
17	HIS	963106 AJDOVŠČINA	Parc. št. 722 k. o. 2392 Ajdovščina Drugo: previsoko ocenjena nepremičnina Talna in zaledna voda prodira v temelje stanovanjske hiše, zato je ocenjena vrednost objekta in parcele previsoka.	Pripomba je vezana na posebne okoliščine. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.	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
18	HIS	962789 PREDMEJA	Št. stavbe 547, št. dela stavbe 1, parc. št. *91/1 k. o. 2370 Dol-Otlica HIS (hiše), cona HIS_962789 Vrednostna raven previsoka Drugo: napačna dejanska raba stavbe Za obravnavano stanovanjsko hišo je bila že po prvotni oceni vrednosti nepremičnin podana izjava, da gre za neuporaben objekt, praktično ruševino, ki ni priključena na GJI in ne omogoča bivanja. Dejanska raba dela stavbe je 1280001-ruševina. Iz zgoraj napisanega je ocena vrednosti nepremičnine previsoka kot tudi iz izkušenj iz dedovanja in sodne delitve premoženja, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
19	HIS	962789 PREDMEJA	Št. stavbe 124, parc. št. *58/3 k. o. 2370 Dol-Otlica Vrednostna raven previsoka Vrednost stavbe št. 124 v k. o. Dol – Otlica se je po novem vrednotenju povečala skoraj za 100 %, čeprav se na stavbi ni nič spremenilo – kvečjemu je še starejša.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
20	HIS	962705 ZGORNJA_ VIPAVSKA_ DOLINA	Št. stavbe 394, parc. št. *267 k. o. 2395 Brje HIS (hiše), cona HIS_962705 Vrednostna raven previsoka Vrednostna cona za hiše in vasi na gričih in hribih ne more biti enaka kot za tiste, ki so v ravnini in imajo vso infrastrukturo in boljši in lažji dostop do vseh storitev.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	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
21	HIS	962705 ZGORNJA_ VIPAVSKA_ DOLINA	Št. stavbe 26, parcela št. 1213/13 k. o. 2391 Vipavski Križ Vrednostna raven previsoka. Pristal bi na cenitev 40.000 eur. Hiša last xx je starejšega datuma. O njej je pisal J. V. Valvazor. To vam pove vse! Hiša je lesena, podovi-ostrešje. V pritličju je vlaga in plesen. Hiša ima razpoke, zahodna stran je izbočena, temelj – streha cca 30 cm minimalno. Da o starosti in lokaciji ne govorim!	Pripomba je vezana na posebne okoliščine. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
22	KME	937083 GORA	Parc. št. 484 k. o. 2370 Dol-Otlica KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
23	KME	937083 GORA	Parc. št. 520 k. o. 2370 Dol-Otlica KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	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	KME	937083 GORA	Parc. št. 1115 k. o. 2370 Dol-Otlica KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
25	KME	937083 GORA	Parc. št. 482 k. o. 2370 Dol-Otlica KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
26	KME	937083 GORA	Parc. št. 493 k. o. 2370 Dol-Otlica KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	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
27	KME	937083 GORA	Parc. št. 516 k. o. 2370 Dol-Otlica KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
28	KME	937083 GORA	Parc. št. 517 k. o. 2370 Dol-Otlica KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
29	KME	937083 GORA	Parc. št. 1116 k. o. 2370 Dol-Otlica KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	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
30	KME	937083 GORA	Parc. št. 1117 k. o. 2370 Dol-Otlica KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
31	KME	937083 GORA	Parcela št. 39 k. o. 2376 Višnje Vrednostna raven previsoka, vrednostna cona 5/18 KME 937083 Parcela leži na plazovitem terenu, s povprečnim nagibom nad 35%, kjer je v glavnem možna le ročna košnja ter ročno spravilo sena. Glede na to, še zdaleč ne dosega vrednosti, ki je navedena.	Pripomba je vezana na posebne okoliščine. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
32	KME	937083 GORA	Parcele št. 506/1, 506/2, 506/3, 507/2, 508/2, 588, 510/5, 587, 510/8, vse k. o. 2375 Podkraj Parcele št. 959, 960, 974/10, 974/11, 974/13, 942/1, 685, vse k. o. 2373 Col Vrednostna raven previsoka Cene nepremičnin so se drastično povečale in med sabo tudi izenačile med deli. Ki so bolj ravninski in tistimi, ki so strmi.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	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
33	KME	937083 GORA	Parc. št. 1180/2 k. o. 2370 Dol-Otlica KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
34	KME	937083 GORA	Parc. št. 518 k. o. 2370 Dol-Otlica KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po to vrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
35	KME	931668 GORIČKO_ KOBILJE	732/1 k. o. 2373 Col Vrednostna raven previsoka (uvrstitev v druga kmetijska zemljišča) Nerazumljiva je umestitev te parcele v najboljša kmetijska zemljišča napram drugom parcelam v isti coni 5. Zemljišča v isti coni so uvrščena v druga kmetijska zemljišča. Boniteta na tej parceli ni realna in posledično neprimerljiva s parcelami v isti coni.	Pripomba se ne upošteva. Gre za zemljišče z namensko rabo 1. območje kmetijskih zemljišč. Kategorizacija kmetijskih zemljišč je v pristojnosti Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Parcela št. 732/1 k.o. Col je po namenski rabi opredeljena kot 1. območje kmetijskih zemljišč. Kategorizacija kmetijskih zemljišč je v pristojnosti Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.	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
36	KME	937038 VIPAVSKA_ DOLINA	Parcela št. 38/34 k. o. 2380 Šturje Vrednostna raven previsoka Na parceli št. 38/34 k. o. 2380 Šturje je onemogočen pristop (pot), ker se na eni strani zemlja posipa, na drugi strani pa širina dostopa ne dopušča pristopa z vozilom.	Pripomba je vezana na posebne okoliščine. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
37	KME	937038 VIPAVSKA_ DOLINA	Območje občine Ajdovščina je v modelu KME (kmetijska zemljišča) razdeljeno le v dve coni: 5 Območje Trnovko Banjške planote in 10 ostalo območje. Predlagamo, da se vzpostavi novo območje, ki bi zajelo pobočje Gore, na nadmorski višini 250 nmv do 400 nmv (do roba Gore), vrednostna raven maksimalno 7, kjer je večji del zemljišč nerodovitni ali so možni le pašniki.	Pozitivno, pripombo podaja občina.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
38	KME	937038 VIPAVSKA_ DOLINA	1631 k. o. 2381 Lokavec Vrednostna raven previsoka: model KME, DRZ Parcela št. 1631 k.o. 2381 Lokavec je v zaraščanju, več kot polovica površine je strma grapa, ostala površina je podvržena plazenju, kjer je kakršna koli obdelava nemogoča. Zaradi tega je njena vrednost najmanj za polovico manj vredna kot je ocenjena.	Pripomba je vezana na posebne okoliščine. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.	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
39	KME	937038 VIPAVSKA_ DOLINA	Parc. št. 1790/1, 1784/1, 1785, 1787, vse k. o. 2394 Velike Žablje Vrednostna raven previsoka Zaradi neugodnega in strmega naklona - ekspozicija terena ter zaraščenosti (slaba gozdna masa) se ne strinjam s tem vrednotenjem.	Pripomba je vezana na posebne okoliščine. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
40	KME	937038 VIPAVSKA_ DOLINA	1380/2 k. o. 2381 Lokavec 1380/3 k. o. 2381 Lokavec Vrednostna raven previsoka: KME Obe parceli sta pod vplivom hudournika, ki ponikne ravno na teh dveh parcelah, vsled časa sta obe zamočvirjeni in neprimerni za kakršno koli obdelavo. Nikakor ne morejo spadati v kategorijo najboljša kmetijska zemljišča in kot taka je njihova vrednost realno mnogo mnogo nižja od ocenjene. Na absolutno nerealno oceno vrednosti kaže tudi to, da je parcela št. 1380/3 ocenjena z več bonitetnimi točkami kot parcela št. 1380/2, ki je neprimerljivo večja od parcele št. 1380/3.	Pripomba je vezana na posebne okoliščine. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
41	KME	937038 VIPAVSKA_ DOLINA	Parcela št. 1488 k. o. 2381 Lokavec Vrednostna raven previsoka Parcela je v naravi breg-strmina z 80° do 90° naklonom. Poraščena je z robidovjem in kot taka neprimerna za kakršnokoli rabo. Nima dovozne poti. Njena vrednost je ničelna oziroma simbolična 1 eur.	Pripomba je vezana na posebne okoliščine. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.	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
42	STZ	933374 PREDMEJA	Parc. št. 55/2 k. o. 2371 Kovk Drugo Podajam pripombo na številko parcele št. 55/2 katastrske občine Kovk. Parcelo v celoti uporabljamo kot kmetijsko zemljišče in na njej ni stavbnega zemljišča. Prilagam potrdilo o parceli z dne 13. 1. 2012 (številka potrdila 357-01/2012 – 7232).	Pripomba se ne upošteva. Gre za kmetijsko zemljišče, ki je po namenski rabi delno stavbno zemljišče. Parcela je po veljavnih prostorskih aktih Občine Ajdovščina pretežno 2. območje kmetijskih zemljišč in v manjšem delu (40 m2) stavbno zemljišče. Potrdilo o parceli št. 357-01/2012, ki ga je izdala Geodetska uprava RS, se nanaša na dejansko in ne na plansko rabo parcele.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
43	STZ	933374 PREDMEJA	Parc. št. 494/4 k. o. 2370 Dol-Otlica STZ (stavbna zemljišča), cona STZ_933374 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
44	STZ	932649 ZGORNJA_ VIPAVSKA_ DOLINA	Parcela št. 1977/9 k. o. 2381 Lokavec model KME, STZ Vrednostna raven previsoka Parcela ne more biti ocenjevana po modelu STZ, ker je v naravi še vedno njiva in kot taka mora biti tudi ocenjena. Nihče ne sme spreminjati kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče, kar je bilo že navedeno ob sprejemanju OPN Ajdovščina v pritožbi občini in v pritožbi županu z dne 24. 5. 2016. Mora se uporabiti drugi model vrednotenja.	Pripomba se ne upošteva. Gre za kmetijsko zemljišče, ki je po namenski rabi stavbno zemljišče. Parcela št. 1977/9 k. o. Lokavec je po namenski rabi opredeljena kot stavbno zemljišče.	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
45	STZ	932649 ZGORNJA_ VIPAVSKA_ DOLINA	Parcela št. 1977/10 k. o. 2381 Lokavec Vrednostna raven previsoka Nepravilna uporaba modelov KME in STZ Če je del parcele vinograd in zelenica, ne more biti cela parcela ocenjena po modelu STZ. Parcela ne more biti toliko ocenjena, ker služi kot suport obstoječi hiši za pripravo in spravilo drv, za skladiščenje pridelkov in podobno.	Pripomba se ne upošteva. Gre za kmetijsko zemljišče, ki je po namenski rabi stavbno zemljišče. Parcela št. 1977/10 k. o. Lokavec je po namenski rabi opredeljena kot stavbno zemljišče.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
46	STZ	932649 ZGORNJA_ VIPAVSKA_ DOLINA	Parc. št. 1852/577 k. o. 2381 Lokavec STZ (stavbna zemljišča), cona STZ_932649 Neustrezen zaris meje cone Vrednostna raven previsoka Drugo: nepravilno definirana namenska raba Parcela št. 1852/577 k. o. 2381 Lokavec je skladno s podatki o podrobni namenski rabi prostora iz OPN Občine Ajdovščina definirana kot gozdno zemljišče. Temu sledi, da namenska raba parcele ni 10500 Območja zelenih površin, ampak 30100 Gozdna zemljišča, in posledično temu je potrebno v izračunu upoštevati enoto vrednotenja GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937184 namesto STZ (stavbna zemljišča), cona STZ_932649. Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine glede na enako namensko rabo – gozdno zemljišče izvedeno cenitev in odkupu parcele št. 1852/578 s strani RS, DRSI za namen ureditve ceste Ajdovščina – Predmeja.	Pripomba se upošteva. Gre za zemljišče, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče v zaraščanju in ne stavbno zemljišče. Parcela št. 1852/577 k.o. Lokavec je po namenski rabi opredeljena kot kmetijsko zemljišče v zaraščanju in ne kot stavbno zemljišče.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.