



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE BOHINJ

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	17	13	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	DRZ	932046 BOHINJ_ SPODNJA_ DOLINA	Na navedenih zemljiščih (parc.št. 13 in 14) je precejšen del površine močvirje in se ne more obdelovati, zato je vrednostna raven previsoka in bi morala biti vrednost minimalna. Poleg navedenega je zemljišče opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče v preveliki površini. Neuporabnega zemljišča je mnogo več kot je upoštevano v izpisih. Namenska in dejanska raba površin je določena napačno.	Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne raven iz 14 na 7.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
2	GOZ	937188 GORENJSKA	Nasprotuje zarisu meje cone tako, da so v isti coni gozdovi v okolici Nemškega Rovta in na Jelovici ter gozdovi na Pokljuki. Javno znano in v naravi povsem očitno je, da gre za veliko razliko v kvaliteti gozda, sploh po tem, ko je gozdove lastnikov in prebivalcev Nemškega Rovta ne le prizadel, pač pa popolnoma uničil lubadar, škoda pa dosega razsežnosti naravne katastrofe. Območje gozdov v k.o. Nemški Rovt je tako neprimerljivo z gozdovi na Pokljuki. Primarna vrednost gozdov v k.o. Nemški Rovt in na Jelovici je bila v osnovnem lesu, ki je bil smreka, sekundarno pa se je bukov les izkoriščal za drva. Glede na poškodbe gozda zaradi lubadarja, je vrednost gozda na teh območjih neprimerljiva z vrednostjo gozda, kjer je še gospodarski les. Dejansko so ostala le še zemljišča brez (še dolga leta) uporabnega lesa in tako brez gospodarske vrednosti. Nasprotuje previsoki vrednostni ravni 5. Predlaga, da se pred	Občina Bohinj podaja generalno mnenje, da se pri vrednotenju gozdnih zemljišč upošteva nižja vrednost zaradi zmanjšanja lesne biomase kot posledica škode po lubadarju. Vrednost gozdov je za lastnike gozdov vsaj v prihodnjih 20 letih zmanjšana. Prav zaradi škode po podlubniku imajo lastniki gozdnih zemljišč velike stroške z zagotavljanjem ustreznega gospodarjenja (sanitarna sečnja, dostopi do gozdnih zemljišč ipd.), prihodki od prodaje lesa pa so precej manjši. Zaradi večje sečnje po gozdovih, kjer so vidne posledice podlubnika, je v prihodnjih več letih pričakovati, da bo ekonomska vrednost takega zemljišča precej manjša, saj je tudi zaloge lesne biomase manj. Ravno na območju občine Bohinj je bila gospodarska škoda zaradi podlubnika največja, bistveno večja kot na preostalih območjih Zgornje	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
			dokončno oceno pridobi vse odločbe, ki lastnikom nalagajo sanitarno sečno v k.o. Nemški Rovt in na ta način oceni vrednost obsežnih golosekov, ki so sicer opredeljena kot gozd. Menim, da tako obsežna sečnja, ki za nekaj desetletij spremeni rabo zemljišč, utemeljuje vzpostavitev posebne cone z nižjo vrednostno ravnjo.	Gorenjske. Tako je nesprejemljivo da se območje uvrsti v enako vrednostno raven kot okolica Jesenic, Radovljice, Lesc,... Predlagamo, da se gozdna območja v občini Bohinj, ki spadajo v 5 vrednostno raven, zmanjšajo za 2 vrednostni ravni.		
3	GOZ	937188 GORENJSKA	Nasprotuje zarisu meje cone tako kot je prikazano. Vse navedene parcele se nahajajo na delu, kjer so bregovi in je težko dostopno. V zadnjih letih je navedene parcele prizadel lubadar in so prazne. Potrebno je določiti novo cono in vrednostno raven. Parceli 1246/2 in 1246/3 se nahajata na delu, ki gravitira proti izviru Bistrice, zemljišče se izgublja, vrednostna raven bi morala biti najnižja . Parcela 1387 k.o. 2200 pa nima kmetijskega zemljišča.	Občina Bohinj podaja generalno mnenje, da se pri vrednotenju gozdnih zemljišč upošteva nižja vrednost zaradi zmanjšanja lesne biomese kot posledica škode po lubadarju. Vrednost gozdov je za lastnike gozdov vsaj v prihodnjih dvajsetih letih zmanjšana.	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.
4	HIS	962621 BOHINJ_ JEZERO_ STARA_ FUŽINA_ RIBČEV_ LAZ	Vrednostna raven za območje Ribčev Laz je občutno previsoka. Posamezne transakcije ne morejo biti pokazatelj splošnega nivoja vrednosti, saj je transakcij po visokih vrednostih malo. Raven je previsoka tudi zaradi bistvenega padca kvalitete življenja vsled povečanega turizma. Obenem menim, da je celotno območje Bohinja dokaj homogeno glede vrednostne ravni, zato so meje med vrednostnimi ravni zarisane neustrezno. Od vasi, oddaljene 800 m zračne linije, ne moremo biti ovrednoteni kar 100 EUR/m ² več.	Občina Bohinj predlaga, da naj model množičnega vrednotenja upošteva razliko med stanovanjskimi stavbami s stalnimi prebivalci in stanovanjskimi stavbami brez stalnih prebivalcev. Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za 2 vrednostni ravni.	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
5	HIS	962621 BOHINJ_ JEZERO_ STARA_ FUŽINA_ RIBČEV_ LAZ	V zadnjih letih ni bila prodana nobena stanovanjska hiša na Ribčevem Lazu, razen vikendov. Zato nimamo podatka o prodajnih vrednosti hiš. In posledično ta model ni primeren. Vrednostna raven na Ribčevem Lazu bi morala biti enaka kot v Bohinjski Bistrici, ki je bolj razvita in ima večji dostop do javnih storitev.	Občina Bohinj predlaga, da naj model množičnega vrednotenja upošteva razliko med stanovanjskimi stavbami s stalnimi prebivalci in stanovanjskimi stavbami brez stalnih prebivalcev. Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za 2 vrednostni ravni.	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.
6	HIS	962621 BOHINJ_ JEZERO_ STARA_ FUŽINA_ RIBČEV_ LAZ	Smatram, da je vrednostna raven za območje, kjer se nahaja nepremičnina močno precenjena. Zaradi množičnega turizma je velik del leta poslabšana kvaliteta življenja. Večina stvari potrebnih za vsakodnevno življenje je oddaljena (ZD, uradi, kulturni dom, prireditve). Razlika med vrednostnimi ravni v Bohinju so prevelike, saj razen bližine jezera ni nobenega drugega argumenta za višjo vrednostno raven nepremičnin.	Občina Bohinj predlaga, da naj model množičnega vrednotenja upošteva razliko med stanovanjskimi stavbami s stalnimi prebivalci in stan.stavbami brez stalnih prebivalcev. Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za 2 vrednostni ravni.	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.
7	HIS	962756 BOHINJSKA_ BISTRICA	Predlaga spremembo vrednostne cone, saj je v danem primeru vpliv lokacije nepremičnine na njeno posplošeno vrednost preveč velik. Nadalje predlaga znižanje vrednostne ravni, ta je v danem primeru 15 in je glede na želenost bivalnega območja in njegovo atraktivnost ter primerjavo z določenimi turističnimi območji, bistveno previsoka.	Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje za stanovanjske stavbe (model HIS) za 2 vrednostni ravni.	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
8	HIS	962756 BOHINJSKA_ BISTRICA	Vrednostna raven je bistveno previsoka glede na infrastrukturo, pogoje bivanja, urejenosti kraja in dostopnosti storitev (ni srednje šole, večjih trgovin, bolnišnice, gledališča..)Določitev cone na podlagi objavljenih prodajnih cen nepremičnin je popolnoma neustrezna. Število prodajnih transakcij nepremičnin pa bistveno premajhno, da bi na njihovi osnovi lahko določali relevantno vrednost nepremičnin. Glede na ostale občine, ki se ravno tako uvrščajo v 15 razred ima Občina Bohinj bistveno slabšo infrastrukturo in dostopnost do zgoraj navedenih storitev.	Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za stanovanjske hiše za 2 vrednostni ravni.	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.
9	HIS	962916 BOHINJ_ SPODNJA_ DOLINA	Nasprotuje zarisu meje cone. Meni, da ne gre za območje, na katerem bi se lahko ponudba in povpraševanje po posameznih vrstah nepremičnin obnašala enako kot v drugih naseljih spodnje bohinske doline. Vas je oddaljena od glavne ceste, ima slabo telekomunikacijsko, energetska infrastrukturo. Pitna voda je velik problem, kanalizacije ni. Nasprotuje tudi vrednostni coni, ki je sedaj kot 15 in bi morala biti vsaj 3-4 stopnje nižja. V nobenem primeru ne more biti enaka kot območje Bohinske Bistrice.	Pripomba se upošteva in predlagamo izenačitev z naseljem Nemški Rovt na vrednostno raven 12.	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.
10	HIS	962916 BOHINJ_ SPODNJA_ DOLINA	Lokacija hiše na Poljah je ob glavni cesti I. reda na relaciji Boh. Bistrica – Boh. Jezero-Ukanc. V vasi ni šole, vrtca, banke, pošte, občine, zdravstvenega doma, trgovine, železniške postaje, kulturnega doma...imajo gostilno. Če kaj potrebujejo se morajo peljati vsaj 4 km v oddaljeno Bohinjsko Bistrico. Od vseh specialističnih ambulant so oddaljeni 30 km ali več. Otroci, ki se želijo šolati morajo na Jesenice, Radovljico, Kranj ali Ljubljano. Večje nakupe je potrebno opraviti izven Bohinja. Tudi zaposlitev je v Bohinju težko dobiti, pač pa se v službo vozijo izven kraja stalnega prebivališča. Glede na navedeno so vrednostne cone in vrednostne ravni za hiše, ki se v celoti uporabljajo za bivanje, previsoke	V občini Bohinj se srečujemo s problematiko porasta nastanitvenih kapacitet v stanovanjskih hišah ter uporabo in gradnjo stanovanjskih hiš za počitniško rabo. Tovrstne spremembe objektov ter gradnje turističnih kapacitet na stanovanjskih površinah vsekakor povečujejo cene prodaj nepremičnin, ki nemalokrat niso dosegljive za nakupe občanov ter prebivalcev, ki želijo na območju Bohinja stalno prebivati. Zato smo mnenja, da mora model HIŠE z vrednostnimi ravni razlikovati med vrednostjo nepremičnine z objektom za stalno prebivanje ter objektom, ki se uporablja za počitniško ali turistično dejavnosti (vikendi, apartmaji in podobno). Stalni prebivalci se v splošnem srečujejo z oteženim prebivanjem v času turistične sezone. Prav tako so negativne posledice za stalno prebivalstvo visoka cena osnovnih življenjskih potrebščin. Hkrati se območje občine Bohinj nahaja v veliki večini na območju Triglavskega narodnega parka, ki lokalnemu prebivalstvu nalaga številne omejitve vezane na stalno prebivanje in upravljanje svojih nepremičnin.	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
				<p>Upoštevati je potrebno tudi, da so prebivalci Bohinja zaradi oddaljenosti samega kraja močno hendikepirani glede dostopnosti do večjih upravnih središč, posledično je tudi možnost zaposlitve bistveno zmanjšana. Vse skupaj vpliva na kupno moč prebivalstva, ki je zaradi tega bistveno zmanjšana. Vrednostne ravni območji Zgornje Gorenjske regije, ki ležijo praktično ob prometnih razvodnicah, so na nižjih ravneh kot območje občine Bohinj. Za primer naj navedemo Lesce in okolica, ki leži v 12 vrednostni ravni, Radovljica z okolico v 13 oz. 11 vrednostni ravni ipd... Zato predlagamo, da se na celotnem območju občine za model HIŠE zniža vrednostna raven na vseh conah za minimalno 2 vrednostne ravni za hiše, ki so namenjene stalnem prebivanju prebivalcev. Vrednostna raven za objekte, kjer se izvaja turistična dejavnost ali za objekte, ki v naravi niso uporabljeni za stalno prebivanje (počitniške hiše, vikendi), naj ostane na ravni kot je predlagana. Kot navedeno, za model HIŠE generalno predlagamo znižanje na vseh conah za minimalno 2 ravni (razen za hiše, ki niso uporabljene za stalno prebivanje).</p>		
11	HIS	962916 BOHINJ_ SPODNJA_ DOLINA	<p>Vrednostna raven za cono v kateri se nahaja predmetna nepremičnina je previsoka. Predmetna nepremičnina nima urejenega neposrednega dostopa do javne poti, ampak dostop poteka po zasebni poti, brez urejene služnosti, kanalizacijskega priključka kar vpliva na njeno vrednost in jo znižuje.</p>	<p>Občina Bohinj predlaga, da naj model množičnega vrednotenja upošteva razliko med stanovanjskimi stavbami s stalnimi prebivalci in stan.stavbami brez stalnih prebivalcev. Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za model HIS za 2 vrednostni ravni.</p>	3	<p>Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.</p>



PRILOGA K POROČILU PO IZVEDENI JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
12	HIS	962916 BOHINJ_ SPODNJA_ DOLINA	Vrednostna raven za območje Kamnje je precenjena. Hiša se uporablja izključno za bivanje in ne turistične namene. Hiša je za 75% več vredna kot je bila leta 2014. Območje Kamnje je vas in ni urbano središče, saj je Bohinj ocenjen kot osrednja Slovenija. Zemljišče na katerem stoji hiša je opredeljeno kot stavbno zemljišče in ni v celoti pozidano. V naravi na tem zemljišču ni možna dodatna nova gradnja, ker že obstoječa hiša zavzema 2/3 parcele, zato je potrebno zemljišče še dodatno znižati.	Občina Bohinj predlaga, da naj model množičnega vrednotenja upošteva razliko med stanovanjskimi stavbami s stalnimi prebivalci in stan.stavbami brez stalnih prebivalcev. Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za model HIS za 2 vrednostni ravni.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
13	HIS	962385 BOHINJ_ SREDNJA_ VAS_ STUDOR	Hiša stoji ob državni cesti. Faktor oddaljenosti je upoštevan 1,00, moral bi biti 0,90 ali manj. Vzrok je hrup in vibracije, za povrh pa še onesnaženje zraka.	Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za model HIS za 2 vrednostni ravni. Predlagamo, da se pri vrednotenju upošteva znižanje zaradi bližine državne ceste za 10%.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
14	HIS	962915 BOHINJ_ ZGORNJA_ DOLINA_ NEMSKI_ ROVT_ RAVNE	Nasprotuje zarisu meje cone, ker vas Nemški Rovt ne more biti v isti coni kot naselja Nomenj, Jereka, Bohinjska Češnjica, Bitnje. Meni, da ne gre za območje, na katerih bi se lahko ponudba in povpraševanje po posameznih vrstah nepremičnin obnašala enako, še zlasti pa ne gre za primerljiva območja glede na razvitost, naravne danosti, dostopnosti javnih storitev. Vas nima javnega prevoza in je oddaljena od glavnih prometnih linij in turističnih območij v Zgornji in Spodnji bohinjski dolini in se ne more primerjati z njimi. Je tudi višje ležeče, na robu Jelovice in od Bohinjskega jezera najbolj oddaljeno. Ima slabo telekomunikacijsko, energetska in vodovodno infrastrukturo. Prometa s stanovanjskimi stavbami ali kmetijami na tem ožjem naselbinskem območju sploh ni. Vrednostna raven 14 je previsoka. Poleg navedenih okoliščin s katerimi utemeljuje nasprotovanje zarisu cone, so še druge okoliščine: naselje kot celota je oddaljeno od vseh storitev, od trgovin, zdravstvenih storitev, ..Vas Nemški Rovt se turistično ne udejstvuje, razen penziona in gostilne, se v vasi nihče ne ukvarja s turizmom. Zaposleni se v veliki večini do služb morajo dnevno voziti 30 do	Občina Bohinj se strinja z znižanjem vrednostne ravni celotne cone na vrednostno raven 12. Se pa ne strinjamo z izvzemom vasi Nemški Rovt iz vrednostne cone, saj je vas primerljiva z ostalimi vasi, ki se nahajajo v enaki vrednostni coni.	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
			100 km. V 14 vrednostno raven so uvrščene Lesce, naselja na drugi strani avtoceste npr. Hraše, Nova vas pa v vrednostno raven 12. Po prav vseh zgoraj omenjenih okoliščinah, po legi in infrastrukturni ureditvi pa Nemški Rovt z navedenimi naselji ni primerljiv.			
15	HIS	962915 BOHINJ_ ZGORNJA_ DOLINA_ NEMSKI_ ROVT_ RAVNE	V občini Bohinj se srečavamo s problematiko porasta nastanitvenih kapacitet v stanovanjskih hišah ter uporabo in gradnjo stanovanjskih hiš za počitniško rabo. Tovrstne spremembe objektov ter gradnje turističnih kapacitet na stanovanjskih površinah vsekakor povečujejo cene prodaj nepremičnin, ki nemalokrat niso dosegljive na nakupe občanov ter prebivalcev, ki želijo na območju Bohinja stalno prebivati. Zato smo mnenja, da mora model HIŠE z vrednostnimi ravnmi razlikovati med vrednostjo nepremičnine z objektom za stalno prebivanje ter objektom, ki se uporablja za počitniško ali turistično dejavnosti (vikendi, apartmaji in podobno). Stalni prebivalci se v splošnem srečujejo z oteženim prebivanjem v času turistične sezone. Prav tako so negativne posledice za stalno prebivalstvo visoka cena osnovnih življenjskih potrebščin. Hkrati se območje občine Bohinj nahaja v veliki večini na območju Triglavskega narodnega parka, ki lokalnemu prebivalstvu nalaga številne omejitve vezane na stalno prebivanje in upravljanje svojih nepremičnin.	Predlagamo, da se cona z vrednostnimi ravnmi 7 (HIS_962462) in 13 (HIS_962915) (po novem 6 in 14) poenotita in sicer da se zniža vrednostna raven v cona 13 (14) na 7 (6).	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.
16	HIS	962915 BOHINJ_ ZGORNJA_ DOLINA_ NEMSKI_ ROVT_ RAVNE	Vas Bitnje je po modelu uvrščena v cono 14. Glede na poizkusne izračune je vrednost hiš absolutno previsoka. Vas Bitnje je komunalno neopremljena, tako da smatramo, da spada v bistveno nižjo cono kot vasi: Savica, Kamnje, Brod (za vsaj 3 razrede). Ter tudi kot vas Nemški Rovt, ki je v enaki cona in je bistveno bolje opremljen.	Občina Bohinj predlaga, da naj model množičnega vrednotenja upošteva razliko med stanovanjskimi stavbami s stalnimi prebivalci in stan.stavbami brez stalnih prebivalcev. Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za 2 vrednostni ravni.	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
17	HIS	962915 BOHINJ_ ZGORNJA_ DOLINA_ NEMSKI_ ROVT_ RAVNE	Vas Bitnje je po modelu uvrščena v cono 14. Glede na poizkusne izračune je vrednost hiš absolutno previsoka. Vas Bitnje je komunalno neopremljena, tako da smatramo, da spada v bistveno nižjo cono kot vasi: Savica, Kamnje, Brod (za vsaj 3 razrede). Ter tudi kot vas Nemški Rovt, ki je v enaki coni in je bistveno bolje opremljen.	Občina Bohinj predlaga, da naj model množičnega vrednotenja upošteva razliko med stanovanjskimi stavbami s stalnimi prebivalci in stan.stavbami brez stalnih prebivalcev. Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za 2 vrednostni ravni.	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.
18	HIS	962915 BOHINJ_ ZGORNJA_ DOLINA_ NEMSKI_ ROVT_ RAVNE	Model ne upošteva dejanskega stanja v prostoru, na tem delu Jereke ni vodovoda in javne kanalizacije, zato je vrednost previsoka. Pripomba na površino: ni upoštevan faktor za izrabo površine kleti.	Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za stanovanjske hiše za 2 vrednostni ravni. Za izračun površine dela stavbe je pristojna GURS.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
19	HIS	962915 BOHINJ_ ZGORNJA_ DOLINA_ NEMSKI_ ROVT_ RAVNE	Tržna cena stavbe zaradi bližine ceste manj kot 4 m, ter zaradi močno povečanega prometa, tako hrupno, da ni mogoče normalno živeti pri odprtih oknih. Gre za okoljsko degradirano okolje in navedeno vrednotenje ni primerljivo z ostalimi glede lokacije stavbe.	Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje za stanovanjske stavbe za 2 vrednostni ravni. Pri vrednotenju je že upoštevano znižanje zaradi bližine ceste in železnice. Glede poplavnih dogodkov pa boste lahko uveljavljali kot posebno okoliščino.	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
20	HIS	962518 KOPRIVNIK_ GORJUŠE_ GORELJEK	Pritličje hiše in hleva je izpostavljeno zalivanju vode. Potok, ki teče mimo hiše zaliva pritličje, prav tako voda dere iz brega proti hiši in hlevu. Situacija se poslabšuje zaradi napadov podlubnika. Do asfaltne občinske ceste je 70 metrov poti, ki jo morajo sami vzdrževati. Kritina objektov je v slabem stanju.	Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za 2 vrednostni ravni. Glede zalivanja vode predlagamo, da uveljavlja kot posebno okoliščino.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
21	HIS	962518 KOPRIVNIK_ GORJUŠE_ GORELJEK	Ocenjena vrednost hiše je previsoka. Za tako ceno se hiša v neposredni bližini dokaj prometne ceste (manj kot 1 m) ne more prodati. Javna cesta tudi seka parcelo, tako da je 1/3 parcele nemogoče uporabljati. Hiša ni priključena na javni vodovod, plinsko in kabelsko omrežje, internet, tv, hiša je stara 50 let, zidovi zamakajo, potrebna je prenove, zato njena vrednost ne more biti takšna kakršna je.	Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za model HIS za 2 vrednostni ravni.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
22	HIS	962261 POKLJUKA_ PLANINE	Vrednost zemljišča za his in je glede na zemljišča za kmetijske in druge stavbe bistveno previsoka in v nesorazmerju. Bivanje v planinah je možno tudi v KDS stavbah.	Za podatke glede dejanske rabe je pristojna GURS. Občina Bohinj predlaga, da naj model množičnega vrednotenja upošteva razliko med stanovanjskimi stavbami s stalnimi prebivalci in stan.stavbami brez stalnih prebivalcev.	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
23	KDS	955621 BOHINJSKA_ BISTRICA	Nasprotuje zarisu meje cone tako, da so kmetijske in druge stavbe v vrednostni ravni 4, saj je položaj podoben kot za naselji Nemški Rovt in Ravne, ki so v nižji ravneh.	Občina Bohinj se strinja z znižanjem vrednostne ravni celotne cone na vrednostno raven 2.	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.
24	KME	937041 BLED_ BOHINJ	Navedene parcele se nahajajo na robu sedaj določene cone. Vse so na območju Nature 2000. Oporeka umestitvi navedenih zemljišč v sedaj določeno cono-vrednostno raven 13. Navedena kmetijska zemljišča na tem območju ne sodijo med najboljša kmetijska zemljišča	Pobude posameznikov za prostorski razvoj izkazujejo predvsem težnjo po spremembi namembnosti ali ažuriranju kmetijskih zemljišč v stanovanjska območja, kar po eni strani lahko povzroča spreminjanje tradicionalnega vzorca razpršene poselitve. Precej je težej po spremembi namembnosti za turistične in gospodarske dejavnosti, tudi v povezavi s stanovanjskimi območji in kmetijami. Občina želi s prostorskim razvojem zagotavljati zadosten delež kmetijskih zemljišč, katere so značilen del kulturne krajine tudi znotraj ali ob robu vasi. Dejstvo je, da so kmetijska zemljišča ob večjih vaseh pomemben element kulturne krajine in da jih je potrebno ohranjati. Zato se nam vrednostna raven 13 v conah ob nekaterih večjih vaseh ne zdi smiselna, saj je lahko učinek nasproten in bo zaradi večje vrednostne ravni nepremičnine težnja po spremembi v stavbna zemljišča še večja. Prav tako je ogromna razlika v vrednostni ravni med conami. V coni 13 se na primer nahaja območje Dobrave, ki je po kvaliteti kmetijskih zemljišč vsekakor primerljiva z na primer Senožetim, ki se nahajajo na območju cone z vrednostno ravno 7. Menimo, da je za kmetijska zemljišča določanje modela na podlagi tržne vrednosti neprimerno. Potrebno bi bilo upoštevati boniteto kmetijskega zemljišča oziroma rodovitnost nekega kmetijskega zemljišča. Primerljivo z območji ostalih občin na območju Gorenjske je zemlja oz. zmožnost njene obdelave bistveno slabša kot na ostalih bolj ravninskih območjih, ki sodijo v enako vrednostno cono. Prav tako samo podnebje ne omogoča kakovostnejše obdelave zemlje zaradi daljših zim v	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
				Bohinju. Glede na zgoraj navedeno, predlagamo da se coni z vrednostnimi ravnmi 7 in 13 poenotita, in sicer da se zniža vrednostna raven v coni 13 na 7.		
25	KME	937041 BLED_ BOHINJ	Namenska raba zemljišča je kmetijsko in ne zemljišče za prodajo. Vrednostne ravni po Sloveniji so različne, v Bohinju med najvišjimi. V Bohinju so kmetijska zemljišča v glavnem travniki in pašniki, od poljščin pa so le redka področja opredeljena kot najboljša kmetijska zemljišča. Če pa se zemljišča prodajajo, velja cena ponudbe in povpraševanja in od prodaje se plača davek. Pričakovati je, da se bodo občine v Sloveniji poenotile v razumevanju in oblikovanju meril za določanje ravni za zemljišča, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča.	Občina Bohinj predlaga oblikovanje nove vrednostne cone (mikrolokacijo) poplavno območje Save. Predlagamo znižanje modelov za kmetijska zemljišča iz 13 na vrednostno raven 7.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
26	KME	937041 BLED_ BOHINJ	Nasprotuje previsoki vrednosti ravni. Naselje je oddaljeno od storitev (zdravstvo, šola, vlak, vrtec). Glavna povezava je v času turistične sezone obremenjena in znižuje kvaliteto življenja.	Pripomba ni utemeljena, po OPN je območje opredeljeno kot stavbno zemljišče za gradnjo stavb.	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	937105 NAD_ BOHINJEM_ ROVT	Nasprotuje previsoki vrednostni ravni 7 za cono kmetijskih zemljišč v k.o. Nemški Rovt. Teren ter predvsem sestava tal je ravno na tem območju predvsem drugačna kot na drugi strani Bohinjske kotline. Teren je močvirnat, pod plitvim slojem zemlje je podlaga ilovica. Zemlja je kislja, omogoča pa le pridelovanje nekvalitetne krme. Teren je v večini neraven. Visoko vrednotenje kmetijskih zemljišč se povsem neutemeljeno vleče že iz zgodovine in prvih ocen kvalitete zemlje in zemljišč.	Občina Bohinj se ne strinja z znižanjem, saj je vrednostna cona za kmetijska zemljišča realna, glede na ostale cone v občini Bohinj.	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.
28	SDP	957793 BOHINJSKA_ BISTRICA	Cerkve, kapele in pokopališča na ozemlju Občine Bohinj kakor tudi na celotnem ozemlju RS morajo biti izvzete iz modelov vrednotenja, ker se njihova vrednost zaradi specifičnosti uporabe, kulturne dediščine in praktične izvetosti iz prometa z nepremičninami ne more oceniti. Njihova tržna in knjigovodska vrednost je realna 0 EUR. Sakralni objekti imajo specifično namembnost in zaradi svojega značaja niso primerljivi z ostalimi stavbnimi objekti. So v posebnem pomenu besede stavbe splošnega družbenega pomena. Vrednotenje cerkva, kapel, ki so večinoma tudi kulturni spomenik lokalnega in državnega pomena, preprosto ni mogoče, ker je v njih zbrana stoletna kulturna dediščina slovenskega naroda, ki pa je neocenljive vrednosti. Posledično imajo ti objekti status kulturne dediščine in zato niso predmet prometa z nepremičninami, saj se ne prodajajo, niti ne kupujejo in kot take ne morejo imeti tržne vrednosti. O specifičnosti pokopališč ne gre izgubljati besed. Vsekakor so splošnega družbenega pomena. V modelu vrednotenja opredeljena kot stavbna zemljišča. Ob omenjenem se velja vprašati ali so grobovi res stavbe?	Predlog glede izvzema sakralnih objektov iz modela vrednotenja, ni v pristojnosti občine.	3	Splošna pripomba na model.
29	STA	962915 BOHINJ_ ZGORNJA_ DOLINA_ NEMSKI_ ROVT_ RAVNE	Vas Bitnje je po modelu uvrščena v cono 14. Glede na poizkusne izračune je vrednost hiš absolutno previsoka. Vas Bitnje je komunalno neopremljena, tako da smatramo, da spada v bistveno nižjo cono kot vasi: Savica, Kamnje, Brod (za vsaj 3 razrede). Ter tudi kot vas Nemški Rovt, ki je v enaki coni in je bistveno bolje opremljen.	Občina Bohinj predlaga, da naj model množičnega vrednotenja upošteva razliko med stanovanjskimi stavbami s stalnimi prebivalci in stan.stavbami brez stalnih prebivalcev. Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za 2 vrednostni ravni.	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
30	STZ	932927 BOHINJ_ SPODNJA_ DOLINA	Nasprotuje vrednostni ravni za stavbna zemljišča (STZ). Zemljišče se nahaja v podobnih razmerah kot za Nemški Rovt, ki sta v dveh ravneh nižja, zato naj se spremeni meja cone.	Občina Bohinj predlaga, da se generalno upošteva znižanje vrednostne ravni za 2 vrednostni ravni, na 12.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.