



## PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE IZOLA

### Število prejetih in obravnavanih pripomb po statusih obravnave

Status	1 - ugodeno	2 – delno ugodeno	3 - zavrjneno	4 – zavrženo (rok)	6 - dvojnik	8 – v dopolnitvi
Število	20	19	32	0	0	0

### Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	DRZ	932381 DRAGONJA	Previsoka vrednostna raven Vrednost DRZ – zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo. Predlagamo vrednostno raven 6	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
2	DRZ	932104 IZOLA	Previsoka vrednostna raven Vrednost DRZ – zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo.	Občina se strinja s predlogom. Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo. Predlagamo vrednostno raven 11.	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
3	DRZ	932514 IZOLA_ LIVADE_ PIVOL	Previsoka vrednostna raven Vrednost DRZ – zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo.	Občina se strinja s predlogom. Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo. Predlagamo vrednostno raven 8	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
4	DRZ	932094 IZOLA_ STARO_ MESTO	Previsoka vrednostna raven, še posebej za staro mestno jedro, kjer je vsak poseg še posebej otežen Vrednost DRZ – zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo.	Občina se strinja s predlogom. Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo. Predlagamo vrednostno raven 10 zaradi strnjene naselja	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
5	DRZ	932096 KORTE	Previsoka vrednostna raven Vrednost DRZ – zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo. Predlagamo vrednostno raven 8	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
6	DRZ	932105 MALIJA_ NOŽED	Previsoka vrednostna raven Vrednost DRZ – zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo. Predlagamo vrednostno raven 8	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
7	DRZ	932532 SEMEDELA	Previsoka vrednostna raven Vrednost DRZ – zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo. Predlagamo vrednostno raven 11	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
8	DRZ	932091 ŠARED_ JAGODJE_ LUCAN	Previsoka vrednostna raven Vrednost DRZ – zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo.	Občina se strinja s predlogom. Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost zemljišč gospodarske javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo. Predlagamo vrednostno raven 8	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
9	GAR	939266 IZOLA	Vrednostna raven 10 je previsoka, glede na primerljiva območja v Sloveniji	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na vrednostno raven 8. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	1	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
10	GAR	939337 SEMEDELA	Previsoko določena vrednostna raven.	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na 8 vrednostno raven. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
11	GAR	939265 STRUNJAN_ FIESA_ DOBRAVA	Previsoko določena raven	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na 5 vrednostno raven. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	1	Vrednostna raven se zniža in 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
12	GOZ	937163 OBALA	Vrednostna raven je previsoka, glede na primerljiva območja v Sloveniji	Vrednostna raven je neskladna z osnovnim modelom za gozdna zemljišča, saj gozdne površine večinoma ne dosegajo niti povprečnega merila - bonitetnega razreda. Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni za območje, predlagamo novo raven 8, ki realneje izkazuje dejansko stanje. Utemeljitev Zaradi povečini revnih in sušnih rastišč ter dejstva, da je znaten delež gozdov nastal z zaraščanjem kmetijskih površin, je tudi kakovost gozdov slabša in njihov gospodarski pomen manjši. Izjemno drobna lastniška struktura in relativno majhen dohodek iz gozda vplivata, da se z gozdovi manj intenzivno gospodari. Gospodarjenje otežujejo omejitve tonaže prevoza lesa po lokalnih cestah ter tip pozidave vasi, ki onemogočajo uporabo večjih kamionov. Z gozdnimi vlakami so gozdovi dokaj dobro odprti, vendar so te v slabem stanju, saj se njihova prevoznost ne vzdržuje. Na območju Občine Izola so gozdovi uvrščeni v tri različne kategorije: večnamenski gozdovi, gozdovi s posebnim namenom, v katerih je dovoljeno gospodarjenje in varovalni gozdovi. Gozdovi v krajini opravljajo predvsem ekološke funkcije, kot je varstvo tal pred erozijo. To je močno izraženo predvsem na strmih pobočjih, območjih erozijskih jarkov, hudourniških potokih in nad obalnimi klifi. Tovrstne značilnosti bistveno omejujejo samo rabo gozdov.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
13	HIS	962910 DRAGONJA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji Upoštevati je, da imajo stanovanjske hiše na obali praviloma več kot 2 enoti, zato so podatki o vrednosti nepremičnine iz prodaj varljivi. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven.	Občina se strinja s predlogom in utemeljitvijo Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 10	2	Vrednostna raven se zniža in 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
14	HIS	962911 IZOLA	Območje - cono je potrebno razdeliti v dva dela, nova meja poteka po Prešernovi cesti in Ulici S.Allendeja. Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji Poleg tega imajo stanovanjske hiše na obali imajo praviloma več kot 2 enoti, zato so podatki o vrednosti nepremičnine iz prodaj varljivi. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenavah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven.	Občina se strinja s predlogom in utemeljitvijo. Območje - cono se razdeli v dva dela, nova meja poteka po Prešernovi cesti in Ulici S.Allendeja. Severni del ima novo vrednostno raven 16, južni del ima vrednostno raven 15. Grafična priloga s prikazom predlaganih popravkov meja con STA/ HIS/ STZ/ TUR je poslana posebej na umvn@gov.si - skupno za celo občino Izola.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
15	HIS	962911 IZOLA	- Celotno območje Izole, z izjemo manjšega dela starega mestnega jedra, sodi v vrednostno cono HIS_962911 ter v 19 vrednostno raven, kar je absurd, saj ne more biti celotna Izola vrednotena po enakih kriterijih. - Stavba je stanovanjska, čeprav se nahaja na območju Obrtno-stanovanjske cone v Izoli. Zaradi njene lokacije zemljišče sodi po namenski rabi v Območje centralnih dejavnosti, ki se vrednotijo po modelu za stavbna zemljišča (STZ) z najvišje ovrednoteno A skupino STZ. - Vsi prostori, vključno s kletmi, garažami, razen zunanjih tlakovanih površin oz. odprtih teras, ki se nahajajo znotraj stanovanjske stavbe, se vrednotijo po enaki vrednosti, kot stanovanjski prostori. Obrazložitev: - V splošnem menim, da je vrednostna raven 19 za skoraj celotno območje Izole previsoko določena, pa tudi, da bi območje moralo biti razdeljeno v več manjših vrednostnih ravni in sicer med 13. do 15. vrednostno ravni, zemljišča pa bi morala biti ovrednotena po dejanski namenski rabi ter ne po posplošeni vrednosti za m2 zemljišča, pripadajoči vrednostni ravni oz. pripisani območju v katerega lokacijsko sodijo. - Stavba na naslovu Cesta v Pregavor 6, bi prav zaradi svoje lege v obrtni coni, kjer je področje zaradi različnih dejavnosti obremenjeno z visoko stopnjo hrupa ter z drugimi neugodnimi dejavniki, morala biti nižje ovrednotena. Za obrtno cono predlagam največ vrednostno raven 13. - Prav tako je zemljišče obeh parcel ovrednoteno z A skupino STZ, pa čeprav je bila namenska raba zemljišča (parcele 2876 in 2877, obe k.o. Izola) vedno določena kot stavbno zemljišče za stanovanjsko rabo in bi kot tako moralo soditi v B skupino STZ. - Vrednost stanovanjskih in nestanovanjskih oz. pomožnih prostorov (kleti, garaž...) ne more biti enaka, pač pa bi	1. Neustrezen zaris cone: Občina se strinja s predlogom in podaja predlog razdelitve vrednostne cone HIS_962911 na več delov. 2. Vrednostna raven: Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostnih ravni za območja občine Izola. 3. Namenska raba območij je povzeta po planskih aktih občine. Konkretna nepremičnina leži v območju obrtno-stanovanjske cone, za katero po prostorskih aktih velja, da je namembnost območja prioriteto poslovna, stanovanjska funkcija pa se ji podreja. Zato so tudi vplivi na okolje višje kot za sama stanovanjska območja. Sprememba namenske rabe je možna le skozi OPN in njegove spremembe. 4. Pripomba, da so nestanovanjski/pomožni prostori všteti v stanovanjske površine in upoštevani v poskusnem izračunu po enaki vrednosti kot bivalni prostor, se nanaša na poskusni izračun vrednosti za konkretno nepremičnino, zato je pripomba odstopljena v reševanje GURS.	2	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je 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
			vrednost nestanovanjskih/pomožnih prostorov, tudi kadar se ti nahajajo znotraj stanovanjske stavbe, morala biti vrednotena po ustreznem nižje vrednotenem modelu. Predlog: Enodružinska stanovanjska stavba št. 5783, na naslovu Cesta v Pregavor 6, Izola, stoječa na parcelah 2876 in 2877, obe k.o. Izola, se uvrsti v največ 13 raven modela HIS, namensko rabo zemljišča pa se določi kot stavbno zemljišče za stanovanjsko rabo ter uvrsti v B skupino STZ. Nestanovanjski oz. pomožni prostori se ovrednotijo po modelu za garaže, kleti oz. druge nestanovanjske prostore.			
16	HIS	962911 IZOLA	Pripomba se nanaša na opis modela STA in HIS Splošna pripomba 1. Pri določanju vrednostnih con je upoštevati primerljive cone (npr: staro mestno jedro, novejša stanovanjska naselja STA in HIS, območja SDP (stavbe splošnega družbenega pomena, stavbna, kmetijska in gozdna zemljišča, prometne površine in podobno) – tako v obalnih občinah kot na teritoriju cele Slovenije.	1- Model vrednotenja HIS in STA - opis modela Ob pregledu opisov modela za STA in HIS, ki sta oba modela oblikovana za vrednotenje stanovanjskih/ bivalnih prostorov, predlagamo, da sta modela enako zasnovana, da enako obravnavata prostore, vključene v obračunsko površino (balkoni, terase ipd.) 2- Model vrednotenja – opis modela Določitev leta izgradnje 1975-1984, brez prenov*, kot izhodišče za določanje referenčne enote osnovnega modela nepremičnine v modelih HIS, STA, TUR, PPP, PPL, je neprimerna in poleg tega izraža slabo gospodarjenje s samo nepremičnino. Tovrstna določitev osnovnega modela pomeni umeten dvig vrednosti nepremičnin, kajti v zadnjih 45 letih so bili že skozi redna vzdrževalna dela objekti prenavljani, najmanj za ohranjanje kvalitete bivanja in vrednosti posamezne nepremičnine. 3- Pri določanju vrednostnih ravni je upoštevati primerljive cone	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
17	HIS	962911 IZOLA	Vrednostna raven previsoka ID nepremičnine: 2626-1188-2 (stanovanje Župančičeva 14) Povzetek pripombe: Predlaga se znižanje višine ravni modela in spremembo zarisa meje cone zaradi hrupa (bližina ceste, stadiona, Ambasada Gavioli, industrijska cona). Utemeljuje s primerjavo cone HIS_962908, ki ima vrednostno raven 18 in boljšo lego (ob morju).	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni za območje, predlagamo novo raven 16, ki realneje izkazuje dejansko stanje.	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
18	HIS	962857 IZOLA_ LIVADE_ PIVOL	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Upoštevati je, da imajo stanovanjske hiše na obali praviloma več kot 2 enoti, zato so podatki o vrednosti nepremičnine iz prodaj varljivi. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven.	Občina se strinja s predlogom in utemeljitvijo. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 12.	2	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
19	HIS	962743 IZOLA_ STARO_ MESTO	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji, poleg tega gre za strnjeno pozidavo v starem mestnem jedru, kjer hiše nimajo nobenih zunanjih površin.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 15.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
20	HIS	962802 KORTE	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Upoštevati je, da imajo stanovanjske hiše na obali praviloma več kot 2 enoti, zato so podatki o vrednosti nepremičnine iz prodaj varljivi. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven.	Občina se strinja s predlogom in utemeljitvijo. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 13.	1	Vrednostna raven se zniža in 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	962731 MALIJA_ NOŽED	<input type="checkbox"/> Vrednostna raven previsoka <input checked="" type="checkbox"/> Vrednostna raven prenizka <input checked="" type="checkbox"/> Drugo ID nepremičnine: 2628-862-1, parc.št. 5442/10 k.o. Malija (stanovanjska hiša Nožed 9) Povzetek pripombe: Pripombe se nanašajo na nepravilno ugotovljeno stanje nepremičnine (starost, nedokončani prostori, dotrajanost, ni gretja, nepravilna površina).	Vrednostna raven za konkretno območje je previsoka, predlagamo novo raven 13. Pripomba se nanaša tudi na poskusni izračun vrednosti za konkretno nepremičnino, zato je pripomba odstopljena v reševanje GURS	2	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
22	HIS	962731 MALIJA_ NOŽED	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji Upoštevati je, da imajo stanovanjske hiše na obali praviloma več kot 2 enoti, zato so podatki o vrednosti nepremičnine iz prodaj varljivi. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven	Občina se strinja s predlogom in utemeljitvijo Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 13	2	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
23	HIS	962731 MALIJA_ NOŽED	<input checked="" type="checkbox"/> Vrednostna raven previsoka MODEL HIŠ_962731 ID nepremičnine: 2628-2116-2 (stavba Malija 30J) Povzetek pripombe: Predlaga se znižanje višine ravni modela. Nepremičnina je s tem množičnim vrednotenjem ocenjena višje kot pri prejšnjem vrednotenju (za 39,5 %), čeprav se vrednost nepremičnine v tem času dejansko ni tako zvišala.	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni za območje, predlagamo novo raven 13, ki realneje izkazuje dejansko stanje.	2	Vrednostna raven se zniža in 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
24	HIS	962908 SEMEDELA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji Upoštevati je, da imajo stanovanjske hiše na obali praviloma več kot 2 enoti, zato so podatki o vrednosti nepremičnine iz prodaj varljivi. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven.	Občina se strinja s predlogom in utemeljitvijo Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 14.	2	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
25	HIS	962646 STRUNJAN_ DOBRAVA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji Upoštevati je, da imajo stanovanjske hiše na obali praviloma več kot 2 enoti, zato so podatki o vrednosti nepremičnine iz prodaj varljivi. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven.	Občina se strinja s predlogom in utemeljitvijo Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 14	2	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
26	HIS	963087 ŠARED_ JAGODJE_ LUCAN	Meja cone naj se pri naselju Šared popravi na mejo stavbnih zemljišč (_glej karto namenske rabe!) Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji Upoštevati je, da imajo stanovanjske hiše na obali praviloma več kot 2 enoti, zato so podatki o vrednosti nepremičnine iz prodaj varljivi. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven.	Občina se strinja s predlogom in utemeljitvijo. Meja cone naj zajame celotno območje naselja Šared - popravi se mejo po karti namenske rabe. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 13. Grafična priloga s prikazom predlaganih popravkov meja con STA/ HIS/ STZ/ TUR je poslana posebej na umvn@gov.si - skupno za celo občino Izola.	2	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je 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	IND	942790 IZOLA_ PIRAN	Popraviti mejo vrednostne cone na južni rob hitre ceste.	Mejo se popravi zato, da se meje vrednostnih con v različnih modelih ujemajo.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
28	IND	942790 IZOLA_ PIRAN	Previsoka vrednostna raven ob upoštevanju primerljivih območij v Sloveniji.	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na 5 vrednostno raven. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
29	IND	942826 ZALEDJE_ OBALA	Vrednostna raven previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji.	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na 2 vrednostno raven. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	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	INP	951890 IZOLA_ PIRAN	Popraviti mejo cone na južni rob hitre ceste.	Mejo se popravi zato, da se meje vrednostnih con v različnih modelih ujemajo.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
31	KDS	955613 IZOLA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji .	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na vrednostno raven 4. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	1	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.
32	KDS	955616 KOPER	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji .	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na vrednostno raven 3. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	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
33	KDS	955715 PIRAN_ IZOLA_ KOPER_ OKOLICA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji .	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na vrednostno raven 3. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	1	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.
34	KDS	955617 STRUNJAN_ DOBRAVA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji .	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na vrednostno raven 3. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin in stroškov gradnje.
35	KDS	955714 ZALEDJE_ OBALA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji .	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na vrednostno raven 2. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	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
36	KME	937032 OBALA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji Delitev zemljišč v Občini Izola na 2 coni KME_937032 in KME_937065 ni utemeljena, kajti delitev ni pogojena z nobeno kmetijsko rabo/ pedologijo/ nakloni terena/ primernostjo za kmetijsko obdelavo/ teritorialno ali drugo lastnostjo oz. dejavnikom Vrednostna primerjava (skozi prodaje) ni realna, ker je praviloma v vsakem pravnem poslu predmet prodaje še najmanj en kmetijski objekt. Kvalitetnih zemljišč, ki bi omogočala obdelavo z običajno kmetijsko mehanizacijo je zelo malo; teren je pretežno hribovit in terasast, zato tako visoke vrednostne ravni niso primerne.	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog združitve con KME_937032 in KME_937065 v eno cono, vrednostna raven 11. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je združitev con in znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Tudi utemeljitev v pripombi, da vrednostna primerjava (skozi prodaje) ni realna, ker je praviloma v vsakem pravnem poslu predmet prodaje še najmanj en kmetijski objekt, velja, enako tudi v delu, ki se nanaša na možnost obdelave z običajno kmetijsko mehanizacijo.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
37	KME	937065 ŠARED	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji Delitev zemljišč v Občini Izola na 2 coni KME_937032 in KME_937065 ni utemeljena, kajti delitev ni pogojena z nobeno kmetijsko rabo/ pedologijo/ nakloni terena/ primernostjo za kmetijsko obdelavo/ teritorialno ali drugo lastnostjo oz. dejavnikom Vrednostna primerjava (skozi prodaje) ni realna, ker je praviloma v vsakem pravnem poslu predmet prodaje še najmanj en kmetijski objekt. Kvalitetnih zemljišč, ki bi omogočala obdelavo z običajno kmetijsko mehanizacijo je zelo malo; teren je pretežno hribovit in terasast, zato tako visoke vrednostne ravni niso primerne.	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog združitve con KME_937032 in KME_937065 v eno cono, vrednostna raven 11. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je združitev con in znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Tudi utemeljitev v pripombi, da vrednostna primerjava (skozi prodaje) ni realna, ker je praviloma v vsakem pravnem poslu predmet prodaje še najmanj en kmetijski objekt, velja, enako tudi v delu, ki se nanaša na možnost obdelave z običajno kmetijsko mehanizacijo.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
38	PPL	941344 IZOLA	ID nepremičnine 2626-3684-11 Povzetek pripombe: Zaradi sprememb namembnosti nepremičnine (iz poslovnega prostora v stanovanjski prostor) je potrebno nepremičnino vrednotiti po novi namembnosti.	Območje, v katerem leži nepremičnina, se ureja s prostorskim aktom Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu »Iplas – Polimer« (Ur. objave Občine Izola, 19/2005), ki v 8. členu določa: »V območju ni dovoljena gradnja ali ureditev kakršnih koli bivalnih ali nastanitvenih enot (stanovanja, poslovni apartmaji ipd. za kratko ali daljšo nastanitev).« Na osnovi navedenih določb prostorskega akta sprememba namembnosti nepremičnine v stanovanjske namene ni možna, kajti za tovrstno spremembo namembnosti je potrebno izvesti upravni postopek.	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	PPL	941344 IZOLA	Previsoka vrednostna raven	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na 10 vrednostno raven. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
40	PPL	941418 IZOLA_ MANDRAČ	Previsoko določena vrednostna raven.	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na 11 vrednostno raven. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
41	PPL	941343 IZOLA_ SAN SIMON	Previsoka vrednostna raven	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na 11 vrednostno raven. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	1	Vrednostna raven se zniža in 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
42	PPL	941548 OBALA_ ZALEDJE	Vrednostna raven previsoka	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na 6 vrednostno raven. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
43	PPL	941330 PIRAN_ STRUNJAN	Vrednostna raven previsoka	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na 8 vrednostno raven. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno.	1	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
44	PPP	941882 IZOLA	Vrednostna raven je previsoka. Predlagamo znižanje vrednostne ravni na raven 13. Predlagamo tudi popravek južne meje območja na južni rob hitre ceste, tako da se meje območij poenotijo v največji meri.	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na 13 vrednostno raven. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Občina predlaga popravek južne meje območja na južni rob hitre ceste, tako da se meje območij poenotijo v največji meri.	2	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je 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
45	PPP	941737 IZOLA_ STARO JEDRO	Vrednostna raven je previsoka, predlagamo raven 13	Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni Vrednostna raven 13	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
46	SDP	957786 IZOLA	Vrednostna raven previsoka Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost objektov za potrebe otroškega varstva, šolstva, zdravstva mora biti enaka za celo državo.	Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost objektov za potrebe otroškega varstva, šolstva, zdravstva mora biti enaka za celo državo. Občina je po zakonodaji vezana na zagotavljanje otroškega varstva, šolstva in izgradnjo objektov za te namene; zato predlagamo novo vrednostno raven 3 in združitev z delom sosednje cone SDP_957788	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.
47	SDP	957788 KOPER	Previsoko določena vrednostna raven. Neustrezen zaris cone - ločiti po meji občine.	Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost objektov za potrebe otroškega varstva, šolstva, zdravstva mora biti enaka za celo državo. Predlagamo vrednostno raven 3. Nova meja cone naj poteka po občinski meji, tako da se cono SDP_957786 poveča do meje z občino Koper. Grafična priloga s prikazom predlaganih popravkov meja con STA/ HIS/ STZ/ TUR je poslana posebej na umvn@gov.si - skupno za celo občino Izola.	3	Zaris cone in vrednostna raven se ne spremeni, ker pripomba ni utemeljena v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.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
48	SDP	957730 PIRAN_ IZOLA_ KOPER_ OKOLICA	Previsoka vrednostna raven Vrednost objektov za potrebe otroškega varstva, šolstva, zdravstva in drugih objektov družbene javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo.	Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost objektov za potrebe otroškega varstva, šolstva, zdravstva in drugih objektov družbene javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo. Predlagamo 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.
49	SDP	957789 STRUNJAN_ DOBRAVA	Previsoka vrednostna raven Vrednost objektov za potrebe otroškega varstva, šolstva, zdravstva in drugih objektov družbene javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo.	Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost objektov za potrebe otroškega varstva, šolstva, zdravstva in drugih objektov družbene javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo. Predlagamo 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.
50	SDP	957729 ZALEDJE_ OBALA	Previsoka vrednostna raven Vrednost objektov za potrebe otroškega varstva, šolstva, zdravstva in drugih objektov družbene javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo.	Objekti tega modela ne morejo in ne smejo biti tržna kategorija; vrednost objektov za potrebe otroškega varstva, šolstva, zdravstva in drugih objektov družbene javne infrastrukture mora biti enaka za celo državo. Predlagamo 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.



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

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
51	STA	939955 DRAGONJA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 9.	1	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
52	STA	939952 IZOLA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji Območje - cono je potrebno razdeliti v dva dela, nova meja poteka po Prešernovi cesti in Ulici S.Allendeja.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven. Območje - cono se razdeli v dva dela, nova meja poteka po Prešernovi cesti in Ulici S.Allendeja. (Novi) severni del ima novo vrednostno raven 15, južni del ima vrednostno raven 14. Grafična priloga s prikazom predlaganih popravkov meja con STA/ HIS/ STZ/ TUR je poslana posebej na umvn@gov.si - skupno za celo občino Izola.	2	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
53	STA	939952 IZOLA	Pripomba je na splošni opis modela STA in HIS	1- Model vrednotenja HIS in STA - opis modela Ob pregledu opisov modela za STA in HIS, ki sta oba modela oblikovana za vrednotenje stanovanjskih/ bivalnih prostorov, predlagamo, da sta modela enako zasnovana, da enako obravnavata prostore, vključene v obračunsko površino (balkoni, terase ipd.) 2- Model vrednotenja – opis modela Določitev leta izgradnje 1975-1984, brez prenov*, kot izhodišče za določanje referenčne enote osnovnega modela nepremičnine v modelih HIS, STA, TUR, PPP, PPL, je neprimerna in poleg tega izraža slabo gospodarjenje s samo nepremičnino. Tovrstna določitev osnovnega modela pomeni umeten dvig vrednosti nepremičnin, kajti v zadnjih 45 letih so bili že skozi redna vzdrževalna dela objekti prenavljani, najmanj za ohranjanje kvalitete bivanja in vrednosti posamezne nepremičnine.	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
54	STA	939956 IZOLA_ STARO_ MESTO	ID nepremičnine: 2626-1047-7 (stanovanje Ob vratih 3) Vrednostna cona neupravičeno ne zajema celotnega starega mestnega jedra, ki ima smiselno enotno vrednost. Razlike v prodajnih cenah izhajajo pretežno iz stopnje obnove objekta in ne zaradi mikrolokacije znotraj starega mestnega jedra.	Občina se strinja, da stanje vzdrževanja nepremičnine največ vpliva na samo vrednost le-te. Nepremičnine nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven. Meja vrednostne cone za staro mestno jedro zajema staro mesto Izola.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
55	STA	939956 IZOLA_ STARO_ MESTO	Območje zajema strnjeno mestno jedro. Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 14 raven.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
56	STA	939956 IZOLA_ STARO_ MESTO	2626-193-1 (stanovanje Garibaldijeva 3) Vrednostna cona neupravičeno ne zajema celotnega starega mestnega jedra, ki ima smiselno enotno vrednost. Razlike v prodajnih cenah izhajajo pretežno iz stopnje obnove objekta in ne zaradi mikrolokacije znotraj starega mestnega jedra.	Občina se strinja, da stanje vzdrževanja nepremičnine največ vpliva na samo vrednost le-te. Nepremičnine nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven. Meja vrednostne cone za staro mestno jedro zajema staro mesto Izola.	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
57	STA	939956 IZOLA_ STARO_ MESTO	<input checked="" type="checkbox"/> Vrednostna raven previsoka <input checked="" type="checkbox"/> Drugo MODEL STA_939956 ID nepremičnine: 2626-1178-1 (stanovanje Zustovičeva ulica 5, Izola) Povzetek pripombe: Klet je všteta v stanovanjske površine in upoštevana v poskusnem izračunu po enaki vrednosti kot bivalni prostor. Stanovanje in klet naj se ne vrednotita po istem modelu	Opredelitev Občine Izola do pripombe: Vrednostna raven za konkretno območje je previsoka, predlagamo novo raven 14. Pripomba se nanaša tudi na poskusni izračun vrednosti za konkretno nepremičnino, zato je pripomba odstopljena v reševanje GURS	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
58	STA	939988 KORTE	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 12	1	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
59	STA	939978 MALIJA_ NOŽED	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 12.	1	Vrednostna raven se zniža in 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
60	STA	939938 SEMEDELA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 13	2	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
61	STA	939587 ŠARED_ LUCAN	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Meja cone naj se pri naselju Šared popravi na mejo stavbnih zemljišč (_glej karto namenske rabe!)	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Poleg tega je potrebno popraviti mejo naselja Šared na dejansko mejo stavbnih zemljišč. Grafična priloga s prikazom predlaganih popravkov meja con STA/ HIS/ STZ/ TUR je poslana posebej na umvn@gov.si - skupno za celo občino Izola. Nepremičnine, ki so predmet prodaj, nimajo v evidencah GURS ažurno vpisanih podatkov o izvedenih prenovah/ adaptacijah, kar izkrivlja podatke o vrednosti nepremičnin in posledično neustrezno vpliva na vrednostno raven. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 12.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
62	STZ	933262 DRAGONJA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Meje posameznih con naj v čim večji meri upoštevajo parcelne meje.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 8.	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
63	STZ	932985 IZOLA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Območje - cono je potrebno razdeliti v dva dela, nova meja poteka po Prešernovi cesti in Ulici S.Allendeja Meje posameznih con naj v čim večji meri upoštevajo parcelne meje.	Občina se strinja in predlaga, da se popravi meja območja in vrednostna raven tako: Območje - cono se razdeli v dva dela, nova meja poteka po Prešernovi cesti in Ulici S.Allendeja. Severni del ima novo vrednostno raven 16, južni del ima vrednostno raven 15. Grafična priloga s prikazom predlaganih popravkov meja con STA/ HIS/ STZ/ TUR je poslana posebej na umvn@gov.si - skupno za celo občino Izola.	2	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
64	STZ	933395 IZOLA_ LIVADE_ PIVOL	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Meje posameznih con naj v čim večji meri upoštevajo parcelne meje.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 12.	1	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
65	STZ	932975 IZOLA_ STARO_ MESTO	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Meje posameznih con naj v čim večji meri upoštevajo parcelne meje.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 14.	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
66	STZ	932977 KORTE	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Meje posameznih con naj v čim večji meri upoštevajo parcelne meje.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 12.	1	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
67	STZ	932986 MALIJA_ NOŽED	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Meje posameznih con naj v čim večji meri upoštevajo parcelne meje.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 12.	1	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
68	STZ	933413 SEMEDELA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Meje posameznih con naj v čim večji meri upoštevajo parcelne meje.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 14.	2	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je 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
69	STZ	932984 STRUNJAN_ DOBRAVA	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Meje posameznih con naj v čim večji meri upoštevajo parcelne meje.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 14.	1	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
70	STZ	932972 ŠARED_ JAGODJE_ LUCAN	Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja v Sloveniji. Meje posameznih con naj v čim večji meri upoštevajo parcelne meje. Meja cone naj zajame celotno območje naselja Šared - popravi se mejo po karti namenske rabe.	Občina se strinja s predlogom. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. Na podlagi navedenega občina predlaga, da se popravi vrednostna raven na 12 Meja cone zajame celotno območje naselja Šared, tako da se popravi mejo po karti namenske rabe. Grafična priloga s prikazom predlaganih popravkov meja con STA/ HIS/ STZ/ TUR je poslana posebej na umvn@gov.si - skupno za celo občino Izola.	1	Vrednostna raven se zniža in je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
71	TUR	940471 IZOLA	1. Vrednostna raven je previsoka glede na primerljiva območja na slovenski obali. 2. Meja cone je neustrezno zarisana (meja naj poteka po južnem robu hitre ceste, enako kot za STA-STZ-HIS)	1. Občina se strinja s predlogom in podaja predlog znižanja vrednostne ravni na vrednostno raven 14 ali pa delitev cone na območja severno in južno od Prešernove ceste- Ulice S.Allendeja (=enako kot so meje delitve cone v STA_939956). Severni del: raven 14, južni del: raven 13 Grafična priloga s prikazom predlaganih popravkov meja con STA/ HIS/ STZ/ TUR je poslana posebej na umvn@gov.si - skupno za celo občino Izola. Ob pregledu in primerjavi modela in območij v Sloveniji je znižanje vrednostne ravni utemeljeno. 2. Južna meja cone zarisana naj poteka po južnem robu hitre ceste, tako da se meja območja v vseh modelih vrednotenja poenoti.	2	Upošteva se predlog o zarisu cone, ki je v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.