



PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE RADOVLJICA

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	0	8	15	0	0	0

Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	DRZ	932050 KAMNA_ GORICA_ KROPA_ PODNART	Zemljišče je v varovalnem pasu državne ceste oziroma med cesto in potokom. Vrednosti je zelo nizka.	Druga zemljišča niso ustrezna kategorija, ker so v njih zajeta preveč raznolika zemljišča. Konkretno ni mogoče ceniti po kateremkoli modelu saj njegova vrednost nikoli ne more biti tržna. Pripis previsoke vrednosti takim parcelam spodbuja pritiske na občine ali državo za izplačilo previsokih kupnin.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
2	GOZ	937188 GORENJSKA	previsoka ocena glede na dejansko vrednost	Tudi pri KME in GOZ je pomembna mikro lokacija. Cone so prevelike.	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
3	HIS	962841 BEGUNJE	mikrolokacija v bližini letališča	Glede na pripombe pa ugotavljamo tudi, da predlagane vrednostne cone pogosto ne upoštevajo mikrolokacije, kar vsaj v nekaterih primerih zagotovo pokvari model izračuna. Območja zgornje gorenjskih občin so v predlogu vrednostnih con na splošno v visokih vrednostnih conah (veliko zanimanje na trgu, turizem...), vendar pa to ne velja na splošno, ampak samo na določenih lokacijah. Pri coniranju bi bilo treba upoštevati tudi mikrolokacijo: npr. bližina tovarn, velikih kmetij, omejitev posegov zaradi varovanja narave, kulturne dediščine... Predlagamo možnost vključitve podatkov o mikrolokaciji v modele vrednotenja.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
4	HIS	962841 BEGUNJE	bližina tovarne, smrad, hrup	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in STZ) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven. Glede na pripombe pa ugotavljamo tudi, da predlagane vrednostne cone pogosto ne upoštevajo mikrolokacije, kar vsaj v nekaterih primerih zagotovo pokvari model izračuna. Območja zgornje gorenjskih občin so v predlogu vrednostnih con na splošno v visokih vrednostnih conah (veliko zanimanje na trgu, turizem...), vendar pa to ne velja na splošno, ampak samo na določenih lokacijah. Pri coniranju bi bilo treba upoštevati tudi mikrolokacijo: npr. bližina tovarn, velikih kmetij, omejitev posegov zaradi varovanja narave, kulturne dediščine... Predlagamo možnost vključitve podatkov o mikrolokaciji v modele vrednotenja.	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
5	HIS	962841 BEGUNJE	Zemljišča ob hiši niso natančno opredeljena po namenski in dejanski rabi.	Vrednostno raven znižati za en nivo.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
6	HIS	963017 LESCE	vrednosti so na splošno višje od pričakovanih cen na trgu, očitno model ne deluje, lahko, da je tudi vrednostna raven napačna	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven.	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	962780 RADOVLJICA	Vrednost po MVN občutno višja od izdelane strokovne ocene cenilca	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven.	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	962780 RADOVLJICA	previsoka ocena glede na dejansko vrednost	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven.	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	962780 RADOVLJICA	vrednosti so na splošno višje od pričakovanih cen na trgu, očitno model ne deluje, lahko, da je tudi vrednostna raven napačna	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven.	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	962780 RADOVLJICA	Vrednost po MVN občutno višja od dosedanje ocene vrednosti	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven.	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
11	HIS	962780 RADOVLJICA	Vrednost po MVN občutno višja od dosedanje ocene vrednosti	Ponavljajoče pripombe, da je vrednost ocenjena previsoko nakazujejo, da je v modelu parameter, ki vrednost dviguje preveč. Vrednostna raven naj se zniža za eno vrednost.	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.
12	HIS	962780 RADOVLJICA	mikrolokacija neugodna, bližina ceste	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
13	HIS	962780 RADOVLJICA	Vrednost po MVN občutno višja od izdelane strokovne ocene cenilca	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven.	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
14	KME	937041 BLED_ BOHINJ	Lastnik trdi da je vrednost po tesnem vrednotenju pretirana in da za tako ceno ne bi uspel prodati zemljišč. Na trgu naj bi bile cene nižje.	Preveriti ali je morda smiselno cono razdeliti na dve vrednostne ravni. Območje vasi Vošče in Brda meji na gozd (Jelovica) in je kmetijsko zemljišče gorskega tipa.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
15	STA	939652 BEGUNJE	Bližina industrijskega objekta	Mikrolokacija v vrednostnih ravneh ni upoštevana. Predlagamo delitev cone na več manjših con.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.
16	STA	939411 RADOVLJICA_ LANCOVO	mikrolokacija neugodna, dejansko možna uporaba ni skladna z namensko rabo	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven. Glede na pripombe pa ugotavljamo tudi, da predlagane vrednostne cone pogosto ne upoštevajo mikrolokacije, kar vsaj v nekaterih primerih zagotovo pokvari model izračuna. Območja zgornje gorenjskih občin so v predlogu vrednostnih con na splošno v visokih vrednostnih conah (veliko zanimanje na trgu, turizem...), vendar pa to ne velja na splošno, ampak samo na določenih lokacijah. Pri coniranju bi bilo treba upoštevati tudi mikrolokacijo: npr. bližina tovarn, velikih kmetij, omejitev posegov zaradi	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
				varovanja narave, kulturne dediščine... Predlagamo možnost vključitve podatkov o mikrolokaciji v modele vrednotenja.		
17	STZ	932920 BEGUNJE	mikrolokacija neugodna, dejansko možna uporaba ni skladna z namensko rabo	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven. Glede na pripombe pa ugotavljamo tudi, da predlagane vrednostne cone pogosto ne upoštevajo mikrolokacije, kar vsaj v nekaterih primerih zagotovo pokvari model izračuna. Območja zgornje gorenjskih občin so v predlogu vrednostnih con na splošno v visokih vrednostnih conah (veliko zanimanje na trgu, turizem...), vendar pa to ne velja na splošno, ampak samo na določenih lokacijah. Pri coniranju bi bilo treba upoštevati tudi mikrolokacijo: npr. bližina tovarn, velikih kmetij, omejitev posegov zaradi varovanja narave, kulturne dediščine... Predlagamo možnost vključitve podatkov o mikrolokaciji v modele vrednotenja.	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
18	STZ	932906 BREZJE_ LJUBNO	mikrolokacija neugodna, dejansko možna uporaba ni skladna z namensko rabo	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven. Glede na pripombe pa ugotavljamo tudi, da predlagane vrednostne cone pogosto ne upoštevajo mikrolokacije, kar vsaj v nekaterih primerih zagotovo pokvari model izračuna. Območja zgornje gorenjskih občin so v predlogu vrednostnih con na splošno v visokih vrednostnih conah (veliko zanimanje na trgu, turizem...), vendar pa to ne velja na splošno, ampak samo na določenih lokacijah. Pri coniranju bi bilo treba upoštevati tudi mikrolokacijo: npr. bližina tovarn, velikih kmetij, omejitev posegov zaradi varovanja narave, kulturne dediščine... Predlagamo možnost vključitve podatkov o mikrolokaciji v modele vrednotenja.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
19	STZ	932906 BREZJE_ LJUBNO	mikrolokacija ni upoštevana	Pri coniranju bi bilo treba upoštevati tudi mikrolokacijo: npr. bližina tovarn, velikih kmetij, omejitev posegov zaradi varovanja narave, kulturne dediščine... Predlagamo možnost vključitve podatkov o mikrolokaciji v modele vrednotenja.	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	STZ	932582 LESCE	nizka razvojna stopnja zazidljivosti vprašanje ali je načrt sploh možno realizirati dejanska raba kmetijska	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
21	STZ	932582 LESCE	negotova realizacija prostorskega načrta	Na Občini Radovljica smo, tako kot ugotavljajo tudi drugi lastniki zemljišč, ugotovili, da so vrednosti nepremičnin, kot jih daje poskusni izračun, v mnogih primerih veliko večje od: - Trenutnih vrednosti po REN, - Vrednosti iz nedavno izdelanih cenitev, - Vrednosti od pričakovanih vrednosti, kot bi jih lastniki ponudili na trgu. Ob predpostavki, da so ostali parametri v modelih vrednotenja sicer pravilni in ustrezni menimo, da so vrednostne ravni modelov (STA, HIS, STZ, DRZ in ZGS) na območju občine previsoke vsaj za eno vrednostno raven. Glede na pripombe pa ugotavljamo tudi, da predlagane vrednostne cone pogosto ne upoštevajo mikrolokacije, kar vsaj v nekaterih primerih zagotovo pokvari model izračuna. Območja zgornje gorenjskih občin so v predlogu vrednostnih con na splošno v visokih vrednostnih conah (veliko zanimanje na trgu, turizem...), vendar pa to ne velja na splošno, ampak samo na določenih lokacijah. Pri coniranju bi bilo treba upoštevati tudi mikrolokacijo: npr. bližina tovarn, velikih kmetij, omejitev posegov zaradi varovanja narave, kulturne dediščine... Predlagamo možnost vključitve podatkov o mikrolokaciji v modele vrednotenja.	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
22	TUR	940572 RADOVLJICA_ LESCE	previsoka vrednost priložena strokovna ocena sodno zapriseženega cenilca	Predlagamo zmanjšanje vrednostne ravni za en nivo.	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.
23	TUR	940572 RADOVLJICA_ LESCE	Pod kateri model spadajo kampi?	Kampi niso samostojni model. Vrednost zemljišč previsoka v primerjavi z dosedanjo oceno v REN.	3	Pripomba ni v skladu s predpisanimi merili v Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin ZMVN-1.