



OBČINA AJDOVŠČINA

Občinski svet

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 422-11/2018

Datum: 26. 11. 2019

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o sprejemu stališč do pripomb k predlogu modelov vrednotenja nepremičnin

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Oddelek za okolje in prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

1. točka 1. izredne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 1. izredni seji dne 5.12.2019, obravnava in sprejme sklep:

Na podlagi 19. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17 in 33/19) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 1. izredni seji z dne 5. 12. 2019 sprejel naslednji

Sklep o sprejemu stališč do pripomb k predlogu modelov vrednotenja nepremičnin

1. člen

S tem sklepom se Občina Ajdovščina opredeli do prejetih pripomb k predlogu modelov vrednotenja nepremičnin, ki so bili javno razgrnjeni od 1. oktobra do 30. oktobra 2019 v upravnih prostorih Občine Ajdovščina.

2. člen

Stališča do prejetih pripomb so glede na vsebino pripomb združena v več skupin in sicer:

- pripombe, vezane na posebne okoliščine,
- pripombe, vezane na neustrezno vrednotenje nepremičnin,
- pripombe, vezane na namensko rabo in
- pripombe, vezane na neustrezen zaris cone.

3. člen

(posebne okoliščine)

Pripombe, vezane na posebne okoliščine, so:

- 1 (št. stavbe 26, parc. št. 1213/13 k.o. Vipavski Križ),
- 4 (parc. št. 1380/2 in 1380/3, obe k.o. Lokavec)
- 6 (parc. št. 1631 k.o. Lokavec),
- 7 (parc. št. 38/34 k.o. Šturje),
- 10 (parc. št. 1488 k.o. Lokavec),
- 12 (parc. št. 39 k.o. Višnje),
- 13 (parc. št. 5/5 k.o. Višnje),
- 15 (parc. št. 82/284 k.o. Kovk),
- 17 (parc. št. 722 k.o. Ajdovščina),
- 18 (parc. št. 1790/1, 1784/1, 1785, 1787, vse k.o. Velike Žablje).

Stališče Občine Ajdovščina na pripombe, vezane na posebne okoliščine:

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek uveljavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripombe iz prvega odstavka tega člena se informativno posredujejo GURS.

4. člen

(neustrezna vrednost)

Pripombe, vezane na neustrezno vrednotenje nepremičnin, so:

- 5 (parc. št. 156 in 157, obe k.o. Ajdovščina),

- 11 (parc. št. 506/1, 506/2, 506/3, 507/2, 508/2, 588, 510/5, 587, 510/8, vse k. o. Podkraj, in parcele št. 959, 960, 974/10, 974/11, 974/13, 942/1, 685, vse k. o. Col),
- 14 (št. stavbe 124, parc. št. *58/3 k.o. Dol-Otlica),
- 20 (parc. št. 2208/39 k.o. Lokavec),
- 21 (parc. št. 1924/48 k.o. Lokavec),
- 22 (parc. št. 1852/394 k.o. Lokavec),
- 23 (parc. št. 1852/171 k.o. Lokavec),
- 24 (parc. št. 1718/8 k.o. Dol-Otlica),
- 25 (parc. št. 1702/8 k.o. Dol-Otlica),
- 26 (parc. št. 1625/142 k.o. Dol-Otlica),
- 27 (parc. št. 1625/101 k.o. Dol-Otlica),
- 28 (parc. št. 1625/94 k.o. Dol-Otlica),
- 29 (parc. št. 1625/73 k.o. Dol-Otlica),
- 30 (parc. št. 1180/2 k.o. Dol-Otlica),
- 31 (parc. št. 1117 k.o. Dol-Otlica),
- 32 (parc. št. 1116 k.o. Dol-Otlica),
- 33 (parc. št. 1115 k.o. Dol-Otlica),
- 34 (parc. št. 520 k.o. Dol-Otlica),
- 35 (parc. št. 518 k.o. Dol-Otlica),
- 36 (parc. št. 517 k.o. Dol-Otlica),
- 37 (parc. št. 516 k.o. Dol-Otlica),
- 38 (parc. št. 494/4 k.o. Dol-Otlica),
- 39 (parc. št. 493 k.o. Dol-Otlica),
- 40 (parc. št. 490/2 k.o. Dol-Otlica),
- 41 (parc. št. 484 k.o. Dol-Otlica),
- 42 (parc. št. 482 k.o. Dol-Otlica),
- 43 (št. stavbe 547, št. dela stavbe 1, parc. št. *91/1 k.o. Dol-Otlica),
- 44 (št. stavbe 394, parc. št. *267 k.o. Brje),
- 45 (kmetijska zemljišča v k.o. Brje).

Stališče Občine Ajdovščina na pripombe, vezane na neustrezno vrednotenje nepremičnin: Občina pri vseh pripombah, navedenih v prvem odstavku tega člena, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.

Pripombodajalcu pripombe št. 43 se pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin.

5.člen (namenska raba)

Občina Ajdovščina sprejme naslednja stališča na pripombe, vezane na namensko rabo:

- Pripomba št. 3 (parc. št. 732/1 k.o. Col) se ne upošteva. Gre za zemljišče z namensko rabo 1. območje kmetijskih zemljišč. Kategorizacija kmetijskih zemljišč je v pristojnosti Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.
- Pripomba št. 8 (parc. št. 1977/9 k.o. Lokavec) se ne upošteva. Gre za kmetijsko zemljišče, ki je po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče.
- Pripomba št. 9 (parc. št. 1977/10 k.o. Lokavec) se ne upošteva. Gre za kmetijsko zemljišče, ki je po namenski rabi opredeljeno kot stavbno zemljišče.
- Pripomba št. 16 (parc. št. 55/2 k.o. Kovk) se ne upošteva. Gre za kmetijsko zemljišče, ki je po namenski rabi delno stavbno zemljišče.
- Pripomba št. 19 (parc. št. 1852/577 k.o. Lokavec) se upošteva. Gre za zemljišče, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče v zaraščanju in ne za stavbno zemljišče. Občina poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnine.

6. člen
(zaris cone)

Občina Ajdovščina sprejme naslednje stališče na pripombo, vezano na neustrezen zaris cone:

- Pripomba št. 2 (stavba št. 440, parc. št. 1201/6 k.o. Šturje) se upošteva. Meja med conami naj se določi skladno z mejo naselij.

7. člen

Sprejeti sklep občinska uprava posreduje GURS.

Tadej Beočanin, l. r.
župan

Obrazložitev:

1. Pravni temelj:

19. člen Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17 in 33/19)

2. Razlogi za sprejem ter cilji:

Množično vrednotenje nepremičnin je sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin na podlagi modelov množičnega vrednotenja in podatkov o nepremičninah, ki so vpisani v uradne evidence.

Javna razgrnitev predloga modelov vrednotenja nepremičnin, ki ga je pripravila Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), je potekala od 1. oktobra 2019 do vključno 30. oktobra 2019 v upravnih prostorih Občine Ajdovščina. Javna predstavitev modelov vrednotenja za občine Ajdovščina, Bovec, Brda, Cerklje, Idrija, Kanal, Kobarid, Miren-Kostanjevica, Nova Gorica, Renče-Vogrsko, Šempeter-Vrtojba, Tolmin in Vipava je bila v ponedeljek 14. oktobra 2019, od 10.00 do 13.00 v prostorih Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica. Predlog modelov vrednotenja nepremičnin je bil s 1. oktobrom 2019 dostopen tudi na spletni strani GURS <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/>, kjer so objavljene tudi poskusno izračunane vrednosti, izračunane na osnovi objavljenega predloga modelov in podatkov nepremičnin v registru nepremičnin na dan 27. junij 2019.

Določenih je 17 modelov vrednotenja nepremičnin:

- za vrednotenje stavb in delov stavb skupaj z zemljišči pod stavbami (deset modelov),
- za vrednotenje zemljišč (štirje modeli),
- za vrednotenje posebnih enot vrednotenja, to je za bencinske servise, elektrarne, marine in pristanišča (trije modeli).

Nepremičnini se model vrednotenja določi na osnovi njene rabe, ki je:

- vrsta dejavnosti - za posebne enote vrednotenja,
- dejanska raba delov stavb - za stavbe in dele stavb skupaj z zemljišči pod stavbami,
- dejanska raba zemljišč - za zemljišča pod javnimi cestami in železnicami ter za vodna zemljišča,
- namenska raba - za ostala zemljišča.

To zagotavlja, da so istovrstne nepremičnine vedno vrednotene z istim modelom, kar pomeni, da imajo nepremičnine z enakimi lastnostmi na neki lokaciji (znotraj iste vrednostne cone) vedno enake posplošene vrednosti.

Vsi zainteresirani so lahko v zakonskem roku 45 dni oz. od 1. oktobra 2019 do vključno 15. novembra 2019 podali mnenja in pripombe k predlogu modelov vrednotenja nepremičnin, in sicer: pripombe, ki so se nanašale na zarise vrednostnih con in višine vrednostnih ravni nepremičnin na območju občine, so bile posredovane na obrazcu JR.MV-1 na naslov občine, vse ostale pripombe na modele vrednotenja so bile posredovane na obrazcu JR.MV-2 na naslov GURS.

Občina Ajdovščina je v zakonskem roku prejela 50 pripomb, od teh 45 na obrazcu JR.MV-1 za Občino Ajdovščina, 4 na obrazcu JR.MV-2 za Geodetsko upravo RS in 1 na obrazcu JR.MV-1 za Mestno občino Nova Gorica. Občina je dolžna sprejeti stališča do prejetih pripomb, vloženih na obrazcu JR.MV-1, in jih sporočiti GURS v roku 15. dni po zaključku roka za podajo pripomb oz. do 2. 12. 2019.

Postopek:

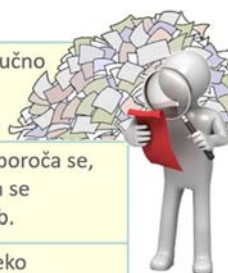
Naloga občine 3/3

OBČINA sprejema pripombe občanov, ki so poslane do vključno 15.11.2019, in sicer pripombe na zarise vrednostnih con in višine vrednostnih ravni na njenem območju.

OBČINA preuči prejete pripombe in **se do njih opredeli**. Priporoča se, da občina prejete pripombe združi po podobnih vsebinah in se enkratno opredeli do posameznih skupin podobnih pripomb.

OBČINA **svoje opredelitve do pripomb posreduje GURS** preko spletnega obrazca (narejenega v ta namen), in sicer **najkasneje do 2.12.2019**.

OBČINA **javnost seznani z odgovorom GURS** (s stališčem GURS do pripomb), in sicer na krajevno običajen način **do 27.12.2019**.



MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN
OPREDELITEV VREDNOSTNIH RAVNI

Vir: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/mnozicno-vrednotenje/obcine/razdelek/dodatna-gradiva-o-mnozicnem-vrednotenju-nepremicnin-1/>

Analiza prejetih pripomb:

Pripombe na obrazcu JR.MV-1 za Občino Ajdovščina smo prejeli s strani 14 lastnikov nepremičnin. Največje število prejetih pripomb s strani enega lastnika je 25. Vsi pripombodajalci so fizične osebe.

Pripombe, ki se nanašajo na posebne okoliščine

Prejeli smo 10 pripomb, ki se nanašajo na t.i. posebne okoliščine, to so praviloma redke lastnosti nepremičnine, ki niso zajete z modeli vrednotenja, imajo pa znaten vpliv na njeno tržno vrednost. Zakon bo lastnikom odprl možnost vplivanja na posplošene vrednosti nepremičnin po pripisu posplošene vrednosti, predvidoma po 1. 4. 2020. Občina bo pripombodajalcem poslala zgibanko o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin, ki jo je pripravil GURS.

Pripombe, ki se nanašajo na previsoko vrednostno raven

Prejeli smo 29 pripomb, ki se nanašajo na previsoko vrednostno raven. Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Pripombe, ki se nanašajo na namensko rabo površin

Prejeli smo 5 pripomb, ki so vezane na namensko rabo površin. Namenska raba nepremičnin je razvidna iz prostorskih planskih aktov občine. Za območja stavbnih zemljišč je pristojna občina, za kategorizacijo kmetijskih zemljišč in gozda je pristojno Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, za vodenje bonitete zemljišč pa GURS.

Pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih se model vrednotenja določi glede na namensko rabo, ker se zasleduje cilj, da se pospeši prodajo nepozidanih stavbnih zemljišč in da se gradnja prvenstveno usmerja v ta območja.

Občina je pripravila stališča do pripomb tako, da je pregledala namensko rabo navedenih nepremičnin.

Pripombe, vezane na neustrezen zaris cone

Prejeli smo 1 pripombo, vezano na neustrezen zaris cone na meji med naseljema Ajdovščina in Žapuže.

Prejete pripombe z opisi in obrazložitvijo stališč so kot priponka priložene gradivu.

3. Ocena finančnih in drugih posledic:

Finančne posledice sprejema stališč do prejetih pripomb na modele vrednotenja nepremičnin bodo minimalne. Stališča nimajo neposrednega vpliva na občinski proračun.

Pripravili:

Irena Raspor, Mojca Remškar Planinc

**Tadej Beočanin, l. r.
župan**

Mnenje odbora za urejanje prostora in varstvo okolja

Na seji dne 25. 11. 2019 je Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval besedilo predlaganega Sklepa o sprejemu stališč do pripomb k predlogu modelov vrednotenja nepremičnin in sklenil, da je predlagani sklep primeren za obravnavo, zato Občinskemu svetu Občine Ajdovščina predlaga, da ga sprejme.

**Kazimir Čebren, l. r.,
predsednik Odbora za urejanje
prostora in varstvo okolja**

Priponka: Preglednica pripomb s podatki, opisom, stališčem in obrazložitvijo.



Številka: 422-11/2018

Datum: 22. 11. 2019

**STALIŠČA DO PRIPOMB JAVNOSTI
K JAVNI RAZGRNITVI MODELOV VREDNOTENJA NEPREMIČNIN
(od 1. 10. 2019 do 30. 10. 2019)**

Zaporedna številka	1
Številka pripombe	422-11/18-13
Datum prejema	14. 10. 2019
Parcela/stavba	Št. stavbe 26, parcela št. 1213/13 k. o. 2391 Vipavski Križ
Pripomba	Vrednostna raven previsoka. Pristal bi na cenitev 40.000 eur. Hiša last xx je starejšega datuma. O njej je pisal J. V. Valvazor. To vam pove vse! Hiša je lesena, podovi-ostrešje. V pritličju je vlaga in plesen. Hiša ima razpoke, zahodna stran je izbočena, temelj – streha cca 30 cm minimalno. Da o starosti in lokaciji ne govorim!
Stališče	Pripomba je vezana na posebne okoliščine.
Obrazložitev	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.
Zaporedna številka	2
Številka pripombe	422-11/18-14
Datum prejema	15. 10. 2019
Parcela/stavba	Št. stavbe 440, parc. št. 1201/6 k. o. 2380 Šturje
Pripomba	Neustrezen zaris meje cone Zaselek Bizjaki (hišne št. Žapuže 1-6) bi moral imeti največ vrednostno cono (raven) kot osrednji-star del Žapuž. Gre za zaselek z zelo ozko (za eno vozilo) in strmo dostopno potjo, neprimerljivo s cestami v osrednji Ajdovščini, kamor je umeščen. Hiše imajo vhode tik ob javni cesti, okolica je kmečka (pašniki direktno ob vasi-prisotnost mrčesa in smrada). Zaselek se nahaja tik nad perutninarsko halo (smrad, prah, hrup), izpostavljen pa je tudi močnemu hrupu avtoceste zaradi dvignjene lege.

	Teren okrog zaselka je močno nagnjen.
Stališče	Pripomba se upošteva. Meja med vrednostnimi conami naj se določi skladno z mejo naselij.
Obrazložitev	Meja med vrednostnimi conami naj bo usklajena z mejami naselij Ajdovščina in Žapuže.

Zaporedna številka	3
Številka pripombe	422-11/18-15
Datum prejema	22. 10. 2019
Parcela/stavba	732/1 k. o. 2373 Col
Pripomba	Vrednostna raven previsoka (uvrstitev v druga kmetijska zemljišča) Nerazumljiva je umestitev te parcele v najboljša kmetijska zemljišča napram drugim parcelam v isti coni 5. Zemljišča v isti coni so uvrščena v druga kmetijska zemljišča. Boniteta na tej parceli ni realna in posledično neprimerljiva s parcelami v isti coni.
Stališče	Pripomba se ne upošteva. Gre za zemljišče z namensko rabo 1. območje kmetijskih zemljišč. Kategorizacija kmetijskih zemljišč je v pristojnosti Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.
Obrazložitev	Parcela št. 732/1 k.o. Col je po namenski rabi opredeljena kot 1. območje kmetijskih zemljišč. Kategorizacija kmetijskih zemljišč je v pristojnosti Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

Zaporedna številka	4
Številka pripombe	422-11/18-16
Datum prejema	11. 11. 2019, dopolnjen 13. 11. 2019
Parcela/stavba	1380/2 k. o. 2381 Lokavec 1380/3 k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	Vrednostna raven previsoka: KME Obe parceli sta pod vplivom hudournika, ki ponikne ravno na teh dveh parcelah, vsled časa sta obe zamočvirjeni in neprimerni za kakršno koli obdelavo. Nikakor ne morejo spadati v kategorijo najboljša kmetijska zemljišča in kot taka je njihova vrednost realno mnogo mnogo nižja od ocenjene. Na absolutno nerealno oceno vrednosti kaže tudi to, da je parcela št. 1380/3 ocenjena z več bonitetnimi točkami kot parcela št. 1380/2, ki je neprimerljivo večja od parcele št. 1380/3.
Stališče	Pripomba je vezana na posebne okoliščine.
Obrazložitev	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene

	osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.
--	---

Zaporedna številka	5
Številka pripombe	422-11/18-17
Datum prejema	11. 11. 2019
Parcela/stavba	156, 157, obe k. o. 2392 Ajdovščina
Pripomba	Vrednostna raven previsoka Neusklajenost podatkov Po trenutnih podatkih iz modela vrednotenja nepremičnin je zgoraj navedena nepremičnina vredna 133.741,62 eur. Iz portala poskusnega izračuna evidence vrednotenja pa je razvidno, da se vrednost nepremičnine skoraj podvoji 244.300,00 eur (priloga). Tak razkorak v vrednosti nepremičnine na podlagi istih podatkov je nesprejemljiv. Na območju mesta Ajdovščina in Občine Ajdovščina je večje število primerljivih nepremičnin, ki so ocenjene bistveno nižje kot zgoraj navedena nepremičnina.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	6
Številka pripombe	422-11/18-19
Datum prejema	12. 11. 2019
Parcela/stavba	1631 k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	Vrednostna raven previsoka: model KME, DRZ Parcela št. 1631 k.o. 2381 Lokavec je v zaraščanju, več kot polovica površine je strma grapa, ostala površina je podvržena plazenju, kjer je kakršna koli obdelava nemogoča. Zaradi tega je njena vrednost najmanj za polovico manj vredna kot je ocenjena.
Stališče	Pripomba je vezana na posebne okoliščine.
Obrazložitev	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.

Zaporedna številka	7
Številka pripombe	422-11/18-21
Datum prejema	13. 11. 2019
Parcela/stavba	Parcela št. 38/34 k. o. 2380 Šturje
Pripomba	Vrednostna raven previsoka Na parceli št. 38/34 k. o. 2380 Šturje je onemogočen pristop (pot), ker se na eni strani zemlja posipa, na drugi strani pa širina dostopa ne dopušča pristopa z vozilom.
Stališče	Pripomba je vezana na posebne okoliščine.
Obrazložitev	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.

Zaporedna številka	8
Številka pripombe	422-11/18-23
Datum prejema	14. 11. 2019
Parcela/stavba	Parcela št. 1977/9 k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	model KME, STZ Vrednostna raven previsoka Parcela ne more biti ocenjevana po modelu STZ, ker je v naravi še vedno njiva in kot taka mora biti tudi ocenjena. Nihče ne sme spreminjati kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče, kar je bilo že navedeno ob sprejemanju OPN Ajdovščina v pritožbi občini in v pritožbi županu z dne 24. 5. 2016. Mora se uporabiti drugi model vrednotenja.
Stališče	Pripomba se ne upošteva. Gre za kmetijsko zemljišče, ki je po namenski rabi stavbno zemljišče.
Obrazložitev	Parcela št. 1977/9 k. o. Lokavec je po namenski rabi opredeljena kot stavbno zemljišče.

Zaporedna številka	9
Številka pripombe	422-11/18-24
Datum prejema	14. 11. 2019
Parcela/stavba	Parcela št. 1977/10 k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	Vrednostna raven previsoka Neppravilna uporaba modelov KME in STZ Če je del parcele vinograd in zelenica, ne more biti cela parcela ocenjena po modelu STZ. Parcela ne more biti toliko ocenjena, ker služi kot suport obstoječi hiši za pripravo in spravilo drv, za skladiščenje pridelkov in podobno.

Stališče	Pripomba se ne upošteva. Gre za kmetijsko zemljišče, ki je po namenski rabi stavbno zemljišče.
Obrazložitev	Parcela št. 1977/10 k. o. Lokavec je po namenski rabi opredeljena kot stavbno zemljišče.

Zaporedna številka	10
Številka pripombe	422-11/18-25
Datum prejema	14. 11. 2019
Parcela/stavba	Parcela št. 1488 k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	Vrednostna raven previsoka Parcela je v naravi breg-strmina z 80 ⁰ do 90 ⁰ naklonom. Poraščena je z robidovjem in kot taka neprimerna za kakršnokoli rabo. Nima dovozne poti. Njena vrednost je ničelna oziroma simbolična 1 eur.
Stališče	Pripomba je vezana na posebne okoliščine.
Obrazložitev	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.

Zaporedna številka	11
Številka pripombe	422-11/18-28
Datum prejema	14. 11. 2019
Parcela/stavba	Parcele št. 506/1, 506/2, 506/3, 507/2, 508/2, 588, 510/5, 587, 510/8, vse k. o. 2375 Podkraj Parcele št. 959, 960, 974/10, 974/11, 974/13, 942/1, 685, vse k. o. 2373 Col
Pripomba	Vrednostna raven previsoka Cene nepremičnin so se drastično povečale in med sabo tudi izenačile med deli. Ki so bolj ravninski in tistimi, ki so strmi.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	12
Številka pripombe	422-11/18-29
Datum prejema	15. 11. 2019

Parcela/stavba	Parcela št. 39 k. o. 2376 Višnje
Pripomba	Vrednostna raven previsoka, vrednostna cona 5/18 KME 937083 Parcela leži na plazovitem terenu, s povprečnim nagibom nad 35%, kjer je v glavnem možna le ročna košnja ter ročno spravilo sena. Glede na to, še zdaleč ne dosega vrednosti, ki je navedena.
Stališče	Pripomba je vezana na posebne okoliščine.
Obrazložitev	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.

Zaporedna številka	13
Številka pripombe	422-11/18-30
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parcela št. 5/5 k. o. 2376 Višnje
Pripomba	Vrednostna raven previsoka, vrednostna cona 4/10 GOZ 937186 Večji del omenjene parcele se nahaja na strmem, težko dostopnem terenu, ob neurju in žledolomu pa je bila močno poškodovana.
Stališče	Pripomba je vezana na posebne okoliščine.
Obrazložitev	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.

Zaporedna številka	14
Številka pripombe	422-11/18-32
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Št. stavbe 124, parc. št. *58/3 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	Vrednostna raven previsoka Vrednost stavbe št. 124 v k. o. Dol – Otlica se je po novem vrednotenju povečala skoraj za 100 %, čeprav se na stavbi ni nič spremenilo – kvečjemu je še starejša.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.

Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.
--------------	---

Zaporedna številka	15
Številka pripombe	422-11/18-33
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 82/284 k. o. 2371 Kovk
Pripomba	Vrednostna raven previsoka Vrednost parc. št. 82/284 v k. o. 2371 Kovk se je po novem vrednotenju povečala za skoraj 100%, čeprav ta gozd leži na področju, kjer je bil leta 2014 žled in kasneje se je pojavil še lubadar, za kar je bila izvedena sanitarna sečnja.
Stališče	Pripomba je vezana na posebne okoliščine.
Obrazložitev	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.

Zaporedna številka	16
Številka pripombe	422-11/18-34
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 55/2 k. o. 2371 Kovk
Pripomba	Drugo Podajam pripombo na številko parcele št. 55/2 katastrske občine Kovk. Parcelo v celoti uporabljamo kot kmetijsko zemljišče in na njej ni stavbnega zemljišča. Prilagam potrdilo o parceli z dne 13. 1. 2012 (številka potrdila 357-01/2012 – 7232).
Stališče	Pripomba se ne upošteva. Gre za kmetijsko zemljišče, ki je po namenski rabi delno stavbno zemljišče.
Obrazložitev	Parcela je po veljavnih prostorskih aktih Občine Ajdovščina pretežno 2. območje kmetijskih zemljišč in v manjšem delu (40 m ²) stavbno zemljišče. Potrdilo o parceli št. 357-01/2012, ki ga je izdala Geodetska uprava RS, se nanaša na dejansko in ne na plansko rabo parcele.

Zaporedna številka	17
Številka pripombe	422-11/18-35
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 722 k. o. 2392 Ajdovščina

Pripomba	Drugo: previsoko ocenjena nepremičnina Talna in zaledna voda prodira v temelje stanovanjske hiše, zato je ocenjena vrednost objekta in parcele previsoka.
Stališče	Pripomba je vezana na posebne okoliščine.
Obrazložitev	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.

Zaporedna številka pripombe	18
Številka pripombe	422-11/18-36
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1790/1, 1784/1, 1785, 1787, vse k. o. 2394 Velike Žablje
Pripomba	Vrednostna raven previsoka Zaradi neugodnega in strmega naklona - ekspozicija terena ter zaraščenosti (slaba gozdna masa) se ne strinjam s tem vrednotenjem.
Stališče	Pripomba je vezana na posebne okoliščine.
Obrazložitev	Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa postopek ugotavljanja posebne okoliščine, ki ga vodi organ vrednotenja, in se začne na predlog upravičene osebe ali po uradni dolžnosti. Občina pripombodajalcem pošlje informacijo o možnosti uveljavljanja posebnih okoliščin. Pripomba se informativno posreduje GURS.

Zaporedna številka	19
Številka pripombe	422-11/18-38-1
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1852/577 k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	STZ (stavbna zemljišča), cona STZ_932649 Neustrezen zaris meje cone Vrednostna raven previsoka Drugo: nepravilno definirana namenska raba Parcela št. 1852/577 k. o. 2381 Lokavec je skladno s podatki o podrobni namenski rabi prostora iz OPN Občine Ajdovščina definirana kot gozdno zemljišče. Temu sledi, da namenska raba parcele ni 10500 Območja zelenih površin, ampak 30100 Gozdna zemljišča, in posledično temu je potrebno v izračunu upoštevati enoto vrednotenja GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937184 namesto STZ (stavbna zemljišča), cona STZ_932649. Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine glede na

	enako namensko rabo – gozdno zemljišče izvedeno cenitev in odkupu parcele št. 1852/578 s strani RS, DRSI za namen ureditve ceste Ajdovščina – Predmeja.
Stališče	Pripomba se upošteva. Gre za zemljišče, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče v zaraščanju in ne stavbno zemljišče.
Obrazložitev	Parcela št. 1852/577 k.o. Lokavec je po namenski rabi opredeljena kot kmetijsko zemljišče v zaraščanju in ne kot stavbno zemljišče.

Zaporedna številka	20
Številka pripombe	422-11/18-38-2
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 2208/39 k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	DRZ (druga zemljišča), cona DRZ_931768, KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	21
Številka pripombe	422-11/18-38-3
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1924/48 k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	DRZ (druga zemljišča), cona DRZ_931768, GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937184, KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema

	lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	22
Številka pripombe	422-11/18-38-4
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1852/394 k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937184 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	23
Številka pripombe	422-11/18-38-5
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1852/171 k. o. 2381 Lokavec
Pripomba	GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937184 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno

	vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	24
Številka pripombe	422-11/18-38-6
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1718/8 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	25
Številka pripombe	422-11/18-38-7
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1702/8 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni

	vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	26
Številka pripombe	422-11/18-38-8
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1625/142 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	27
Številka pripombe	422-11/18-38-9
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1625/101 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174, KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni

	vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	28
Številka pripombe	422-11/18-38-10
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1625/94 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	29
Številka pripombe	422-11/18-38-11
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1625/73 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174, KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni

	vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	30
Številka pripombe	422-11/18-38-12
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1180/2 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	31
Številka pripombe	422-11/18-38-13
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1117 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi

	majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	32
Številka pripombe	422-11/18-38-14
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1116 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	33
Številka pripombe	422-11/18-38-15
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 1115 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.

Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	34
Številka pripombe	422-11/18-38-16
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 520 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	35
Številka pripombe	422-11/18-38-17
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 518 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje

	nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	36
Številka pripombe	422-11/18-38-18
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 517 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	37
Številka pripombe	422-11/18-38-19
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 516 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na

	neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	38
Številka pripombe	422-11/18-38-20
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 494/4 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	STZ (stavbna zemljišča), cona STZ_933374 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	39
Številka pripombe	422-11/18-38-21
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 493 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS,

	da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	40
Številka pripombe	422-11/18-38-22
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 490/2 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937174 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	41
Številka pripombe	422-11/18-38-23
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 484 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.

Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.
--------------	---

Zaporedna številka	42
Številka pripombe	422-11/18-38-24
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Parc. št. 482 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937083 Vrednostna raven previsoka Previsoko ocenjena vrednost nepremičnine, glede na izkušnje iz dedovanja, sodne delitve premoženja in prodaje nepremičnin RS za izgradnjo GJI, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Posplošen model ne zajema lokalnih značilnosti nepremičnin, katere bistveno vplivajo na njihovo vrednost. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	43
Številka pripombe	422-11/18-38-25
Datum prejema	15. 11. 2019
Parcela/stavba	Št. stavbe 547, št. dela stavbe 1, parc. št. *91/1 k. o. 2370 Dol-Otlica
Pripomba	HIS (hiše), cona HIS_962789 Vrednostna raven previsoka Drugo: napačna dejanska raba stavbe Za obravnavano stanovanjsko hišo je bila že po prvotni oceni vrednosti nepremičnin podana izjava, da gre za neuporaben objekt, praktično ruševino, ki ni priključena na GJI in ne omogoča bivanja. Dejanska raba dela stavbe je 1280001-ruševina. Iz zgoraj napisanega je ocena vrednosti nepremičnine previsoka kot tudi iz izkušenj iz dedovanja in sodne delitve premoženja, ki so temeljile na cenitvah sodnih cenilcev. Prodaja po ocenjeni vrednosti nepremičnin vsekakor ne bo uspešna zaradi majhnega povpraševanja po tovrstnih nepremičninah.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje

	nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	44
Številka pripombe	422-11/18-40-1
Datum prejema	18. 11. 2019
Parcela/stavba	Št. stavbe 394, parc. št. *267 k. o. 2395 Brje
Pripomba	HIS (hiše), cona HIS_962705 Vrednostna raven previsoka Vrednostna cona za hiše in vasi na gričih in hribih ne more biti enaka kot za tiste, ki so v ravnini in imajo vso infrastrukturo in boljši in lažji dostop do vseh storitev.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con, predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Zaporedna številka	45
Številka pripombe	422-11/18-40-2
Datum prejema	18. 11. 2019
Parcela/stavba	Kmetijska zemljišča v k. o. 2395 Brje
Pripomba	GOZ (gozdna zemljišča), cona GOZ_937184, KME (kmetijska zemljišča), cona KME_937038 Vrednostna raven previsoka Kmetijska zemljišča bi morala biti vrednotena po proizvodni sposobnosti. Ne morejo biti v isti vrednostni coni zemljišča v ravnini, kjer je lažja obdelava in na terasah in strminah, kjer je obdelava dosti dražja. Podobno velja tudi za gozdna zemljišča, kjer je treba upoštevati proizvodno spodobnost in odprtost oz. povezanost s prometnicami.
Stališče	Pripomba je vezana na neustrezno vrednotenje nepremičnin. Občina pri vseh pripombah, vezanih na neustrezno vrednotenje nepremičnin, poziva GURS, da preveri posplošeno vrednost nepremičnin.
Obrazložitev	Občina poziva GURS, da ponovno preveri podatke za določitev vrednostnih ravni oz. vrednostnih con,

predvsem podatke sodnih cenitev in kupoprodajnih pogodb.

Tadej Beočanin,
župan