



## PREJETE IN OBRAVNAVANE PRIPOMBE OBČINE ORMOŽ

### Število prejetih in obravnavanih pripomb po statusih obravnave

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

### Seznam prejetih in obravnavanih pripomb

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
1	HIS	962792 KOG	Glede na ostala suburbana območja je na območju Kajžarja raven previsoka – ostala primerljiva območja imajo nižjo ceno, čeprav imajo boljšo infrastrukturno opremljenost (kanalizacija) in boljšo povezanost z mestom. Za Kajžar predlaga poenotenje na nižjo raven.	Območje Kajžarja ni suburbano temveč ruralno območje. Glede na model na katerega je podana pripomba je sklepati, da se le-ta nanaša na model vrednotenja za hiše (HIS), kot je razvidno iz uradne evidence, saj je kot dejanska raba navedena stanovanjska. Območje Kajžarja sodi v vrednostno raven 2, kar je ustrezno, zato pripomba ni utemeljena.	3	Vrednostna raven je določena na podlagi analize podatkov trga nepremičnin.
2	HIS	962793 ORMOŽ	Vrednostna cona je previsoka, zaradi konfiguracije terena, stavbni namen, oddaljenost od proge Pragersko-Ormož in fekalnega objekta cca 200 m <sup>3</sup> . Želim, da ugodite spremembi prostorskega načrta za del parcele št. 808 v izmeri 770 m <sup>2</sup> , izzimate in spremenite v zeleni pas – cono, kot je parcela št. 939.	Pripomba se ne nanaša na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono temveč, da je vrednostna raven previsoka. Pritožnik meni, da je zaradi bližine železniške proge in fekalnega objekta vrednost njegove nepremičnine manjša, vendar menimo, da je vrednostna raven ustrezna, saj zajema celotno območje mesta Ormož. Sprememba občinskega prostorskega načrt je stvar ureditve podatkov in drugega postopka.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.



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

#	Model	Cona	Prejeta pripomba	Opredelitev občine	Status	Utemeljitev GURS
3	KDS	955674 SREDIŠČE_ OB_ DRAVI	329 – 87-1 objekt je dotrajan, podira se sam, vrednost ničelna 329 – 87-2 objekt je dotrajan, podira se sam, vrednost ničelna 329 – 329-1 vrednost previsoka, pomožni objekt dotrajan 329 – 327-1 vrednost previsoka, okna komplet dotrajana, ni izolirano, brez fasade, streha potrebna prenove 329 – 762-1 vrednost previsoka glede na lego objekta, odmaknjeno od ceste 329 – 762-2 vrednost previsoka, glede na lego objekta, odmaknjeno od ceste	Pritožnik ni navedel na kateri model in vrednostno cono se nanaša pripomba, navaja le, da je vrednostna raven previsoka. Glede na vsebino pripombe se le-ta nanaša na model hiše (HIS) in kmetijske in druge stavbe (KDS). Navedeni objekti so po modelu KDS (tudi ruševine) v vrednostni ravni 1, kar je najnižja vrednostna raven in je ni možno spremeniti nižje, zato pripomba ni utemeljena. V primeru, da se nekateri objekti (KDS) rušijo je najbolje, da jih pritožnik odstrani ter nato izbriše iz evidence Geodetske uprave. Model za hiše (HIS) uvršča objekt v vrednostno raven 4, kar je ustrezno.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
4	KME	937049 RADGONA_ LJUTOMER	Kmetijsko zemljišče je lokacijsko zelo neugodno, velik naklon. Podedovano je bilo v letu 2019 je le ¼ lastnik zemljišča in ne v celoti, kot piše v evidenci, ¼ lastnica je Bizjak Katjuša, ½ pa Alberta Majcen.	Lastništvo ni stvar pripomb na modele vrednotenja za vrednostno cono in vrednostno raven, podatki iz digitalne zemljiške knjige kažejo, da je lastništvo takšno, kot je navedeno. Podatki iz uradnih evidenc kažejo, da je navedeno zemljišče modela KME z vrednostno ravno 5 ustrezno določeno, saj gre za trajni nasad, zato pripomba ni utemeljena.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.
5	STZ	932645 ORMOŽ	Na navedenih parcelah se uporablja kombinacija vrednotenja KME in ZGS (prevladuje ZGS – v nekaterih primerih 100% - 116, 118, 119). Dejansko so navedene parcele v naravi kmetijska zemljišča. Zemljišča naj se ovrednotijo le kot KME.	Za navedena zemljišča se uporablja model stavbna zemljišča (STZ) in ne kmetijska zemljišča (KME). Namenska raba navedenih zemljišč je po občinskem prostorskem načrtu stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo SK - površine podeželskega naselja. Vrednostna raven 5 je ustrezna, sprememba modela in posledično vrednostne ravnini je stvar sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta in je stvar ureditve podatkov.	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
6	STZ	933244 SREDIŠČE_ OB_ DRAVI	Motenje posesti s strani Občine Ormož na parc. št. 101/3 k.o. Frankovci (občinska cesta).	Pripomba se ne nanaša na predlog modelov vrednotenja za vrednostno cono temveč je stvar ureditve podatkov. Evidenca ceste se ureja v sklopu priprave elaborata za evidentiranje dejanske rabe zemljišč javne cestne infrastrukture. Pripomba je posredovana za odmero in lastninsko ureditev na Občino Ormož.	3	Pripomba se nanaša na podatke o nepremičnini.