

PROJEKTNA NALOGA

Izdelava cenitev stavbnih zemljišč in objektov za potrebe pridobivanja nepremičnin za pridobitev gradbenih dovoljenj in v postopkih dokončnih premoženjskopравnih ureditev, na celotnem avtocestnem omrežju v Republiki Sloveniji

Uvod

DARS d.d. na podlagi 4. člena Zakona o Družbi za avtoceste v RS (Ur.l. RS št. 79/2010 - ZDARS-1) v imenu in za račun Republike Slovenije izvaja naloge v zvezi s pridobivanjem nepremičnin za potrebe gradnje avtocest. Pridobitev pogodbenih izvajalcev del za izdelavo cenitev stavbnih zemljišč in objektov je potrebna zaradi potrebe po nemotenem izvajanju odkupov nepremičnin in urejanju dokončnih premoženjskopравnih razmerij na avtocestah. Za AC odseke, kjer se gradnja še ni pričela, se bodo izvajali odkupi stavbnih zemljišč in objektov glede na terminske plane izvajanja odkupov v letih 2017 in 2018 (tretja razvojna os južni del, AC priključek Dragomer, dograditev predora Karavanke, AC odsek Koseze-Kozarje). Urejale se bodo tudi nerešene zadeve na avtocestnih odsekih, kjer je gradnja že zaključena, odškodninska razmerja z lastniki zemljišč pa še niso urejena (območje celotnega AC omrežja).

Predmet projekta

Dela bodo izvajali:

- pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin – Slovenski inštitut za revizijo in/ali
- sodni cenilci s področja gradbeništva, imenovan po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin se bo izvajalo v skladu z določili šestega poglavja Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP - Ur.l. RS 80/2010), na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih predpisih (npr. Uredba o metodologijah ocenjevanja vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov), v skladu z Zakonom o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (ZUDVGA - Ur.l. RS 35/95 in 80/2010) ter v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

V ta namen bodo potrebna naslednja dela:

- priprava obvestil lastnikom nepremičnin o datumu ogleda, najmanj 8 dni pred ogledom nepremičnin;
- ogled nepremičnin;
- izdelava cenitev stavbnih zemljišč brez izboljšav, cenitev stavbnih zemljišč z zunanjo ureditvijo (ograje, oporni zidovi, tlaki, ipd.), cenitev objektov in pomožnih objektov s pripadajočim zemljiščem, cenitev služnosti na stavbnem zemljišču, strokovno mnenje, obrazložitev ali revalorizacija že izdelanih cenitev ter udeležba na koordinacijah naročnika;
- cenitvena poročila morajo biti pripravljena v skladu z veljavno zakonodajo, podatki o nepremičninah in o njihovi posplošeni tržni vrednosti, ki se v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin in predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin vodi v javnih evidencah, metodologijo ocenjevanja vrednosti ter mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti;
- vsa cenitvena poročila morajo biti opremljena s fotografijami nepremičnine, ki je predmet cenitve;

- v cenitvenih poročilih objektov in pomožnih objektov s pripadajočim zemljiščem mora biti ločeno prikazan strošek zemljišča od stroška objekta;
- odprava morebitnih napak in pomanjkljivosti v cenitvenih poročilih;
- udeležba na koordinacijah na zahtevo naročnika;
- izdelava strokovnih mnenj, obrazložitev ter revalorizacij že izdelanih cenitvenih poročil;
- ob vsaki izdani situaciji je potrebno predložiti obračunane skenirane cenitve na el. mediju (CD, USB ključ...);
- drugo (po potrebi in navodilu naročnika).

Za eno cenitev se šteje cenitev nepremičnine, ki jo sestavlja ena ali več parcelnih števil v eni katastrski občini in je v lasti enega lastnika ali več solastnikov.

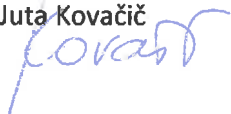
Naročniku je potrebno predati toliko izvodov posamezne cenitve, kolikor je solastnikov nepremičnine, ki je predmet cenitve ter en izvod za naročnika.

Dela se bodo pričela izvajati takoj po podpisu pogodbe oz. od uvedbe v delo in bodo trajala **4 leta**, posamezno cenitev ali strokovno mnenje je potrebno pripraviti v enem izvodu za naročnika in v enem izvodu za vsakega posameznega solastnika. Rok za izdelavo posameznega naročila ne sme biti daljši od 20 koledarskih dni.

Na posameznih fakturah mora biti navedena planska postavka avtocestnega odseka na katerem se nepremičnina, ki bo predmet cenitve, nahaja. Naročnik bo izvajalcu ob posameznih naročilih sporočil plansko postavko odseka na katerem leži nepremičnina, ki je predmet cenitve.

Pripravila:

Juta Kovačič



Alenka Manohin Ivanc

Vodja pravne službe DARS d.d.

