

## **PROJEKTNA NALOGA**

### **Izdelava cenitev stavbnih zemljišč in objektov za potrebe izvajanja odkupov nepremičnin z objekti za odstranitev iz 151.a člena ZIUOPZP, določenih s sklepom vlade.**

#### **Uvod**

Državni zbor je 13. decembra 2023 sprejel Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev, katerega cilj je zagotoviti mehanizme za hitrejšo obnovo avgusta poplavljenih območij in izboljšati zaščito pred prihodnjimi naravnimi nesrečami, hkrati pa pospešiti razvoj na prizadetih območjih. V zvezi s tem bo potrebno tako za obnovo hiš kot pri nadomestni gradnji na isti lokaciji ali pri nadomestitveni gradnji na drugi lokaciji izdelati ceno prizadetih nepremičnin (zemljišč in objektov), ki bodo opredeljeni s sklepom Vlade Republike Slovenije, s katerim bo za te nepremičnine izkazana tudi javna korist.

Služba Vlade Republike Slovenije za obnovo po poplavah in plazovih je samostojna vladna služba, ki jo je ustanovila Vlada Republike Slovenije 7. septembra 2023. Delovno področje službe se nanaša na koordinacijo interventnih ukrepov za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov 4. avgusta 2023.

Za nepremičnine, na katerih so predvideni objekti za odstranitev, je s sklepom vlade iz prvega odstavka 151.c člena Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (Uradni list RS, št. 95/23, 117/23 in 131/23 – ZORZFS; v nadaljevanju ZIUOPZP) izkazana javna korist.

#### **Predmet projekta**

Z namenom določitve pravične odškodnine za objekte, ki so bili tako ali drugače prizadeti v avgustovskih poplavah in zagotovitve enakopravne obravnave vseh prizadetih lastnikov, se bo ocenjevanje vrednosti nepremičnin z objekti za odstranitev iz 151.a člena ZIUOPZP, določenih s sklepom vlade, izvajalo na podlagi določil 216. in 327. člena Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-3) in Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju MSOV), z upoštevanjem Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/10, 91/12, 02/15 in 53/17), ki vsebuje (razvrščeno po prioriteti posameznih standardov):

- Zakon o revidiranju (ZRev-2, Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21)
- International Valuation Standards (IVS), v slovenskem prevodu Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV),
- Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi, izdani na njihovi osnovi,
  - Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP)
  - Gradbeni zakon (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23)
  - Zakon o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (ZUDVGA, Uradni list RS, št. 35/95 in 80/10 – ZUPUDPP)
  - Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (ZIUOPZP, Uradni list RS, št. 95/23, 117/23 in 131/23 – ZORZFS)

- Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS, Uradni list RS št. 131/23)
- Slovenski poslovno finančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Uradni list RS št. 48/18),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (Uradni list RS št. 91/12 in 02/15)
- Strokovno informativno gradivo (SIG) Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.
- Dr. Renato Vrenčur, dr. Igor Pšunder: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2012.

Poleg zgoraj naštetih pravil ocenjevanja vrednosti nepremičnin, naj izbrani izvajalci pri izdelavi cenitve in določitvi pravične vrednosti obravnavanih nepremičnin, z namenom zagotovitve enakopravne obravnave vseh lastnikov v postopkih pridobivanja oz. urejanja nepremičnin, določenih s sklepom vlade iz prvega odstavka 151.c člena ZIUOPZP, upoštevajo tudi Smernice za izračun pravične odškodnine po vodni ujmi, ki so sestavni del razpisne dokumentacije ter na njihovih podlagah pripravljene osnutke cenilnih poročil, izračune pravične odškodnine in izračune oz. analize pomožnih elementov zunanje ureditve (ZU), ki jih bodo prejeli s strani naročnika.

Izrazi, ki se uporabljajo v tej projektni nalogi, smernicah in osnutkih cenilnih poročil, imajo enak pomen, kot ga imajo po zakonu, ki ureja graditev in zakonu o urejanju prostora.

Na podlagi okvirnega sporazuma bodo potrebna zlasti naslednja dela:

- obvezna udeležba na uvedbi v delo pred začetkom izvajanja del v zvezi s smernicami ocenjevanja, ki so sestavni del razpisne dokumentacije,;
- pridobitev vseh potrebnih podatkov za ocenjevanje vrednosti nepremičnin;
- obveščanje lastnikov nepremičnin o datumu ogleda;
- ogled nepremičnin;
- izdelava cenitev stavbnih zemljišč brez izboljšav, cenitev stavbnih zemljišč z zunanjo ureditvijo (ograde, oporni zidovi, tlaki, ipd.), cenitev objektov in pomožnih objektov s pripadajočim zemljiščem, cenitev služnosti na stavbnem zemljišču, cenitev stroškov selitve;
- udeležba na koordinacijah na zahtevo naročnika;
- izdelava dopolnitev cenitev, strokovnih mnenj ter revalorizacij že izdelanih cenitvenih poročil;
- 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, Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/10, 91/12, 02/15 in 53/17) ter Smernicami za izračun pravične odškodnine po vodni ujmi, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, in vzorcem cenitve;
- v vsaki cenitvi mora biti podana Izjava cenilca, da je cenitev pripravljena ob upoštevanju vseh pravnih podlag, navedenih v Projektni nalogi;
- vsa cenitvena poročila morajo biti opremljena s fotografijami nepremičnine, ki je predmet cenitve oz. z ustrezno dokazno dokumentacijo o obstoju in stanju nepremičnine na dan ocenjevanja (31. 7. 2023) v primerih, ko le-ta ne obstaja več;
- 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.

Za eno cenitev se šteje cenitev nepremičnin, ki jih sestavlja ena ali več parcelnih števil v eni katastrski občini in so v lasti enega lastnika ali več solastnikov (z izračunom odškodnine glede na posamezni solastniški delež).

Vsak cenilec, ki bo opravljal dela, ki so predmet okvirnega sporazuma, se v terminu, ki ga bo določil naročnik, obvezno udeleži uvedbe v delo v zvezi s Smernicami za izračun pravične odškodnine po vodni ujmi, ki so sestavni del razpisne dokumentacije. Program uvedbe v delo bo obsegal zlasti:

1. osnovni namen Smernic in podlaga zanje,
2. bistvo in pomen Smernic s podrobnejšo predstavitev vsebine,
3. ocenjevanje vrednosti s primeri,
4. določitev oz. izračun vrednosti GOI del, zunanje ureditve itd.,
5. ocenjevanje stranskih stroškov,
6. ocenjevanje pravične odškodnine,
7. pojasnila/praktični primeri ocenjevanja vrednosti iz prakse in pojasnila posameznih izračunov.

Naročniku je potrebno predati en izvod posamezne ceno v natisnjeni obliki ter mu posredovati ceno, shranjeno v elektronski obliki na elektronskem prenosnem mediju – USB ključu.