

29-01-2018

PROJEKTNA NALOGA**Izdelava cenitev stavbnih zemljišč in objektov za potrebe izvajanja odkupov nepremičnin v območjih prostorskih ureditev državnega pomena****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 premoženjskopravnih 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 od 2018 do 2021 (tretja razvojna os jug: Novo mesto – Maline ter severni del tretje razvojne osi: Šentrupert – Velenje – Slovenj Gradec, AC priključek Dragomer, razširitev AC odseka Koseze-Kozarje, HC Markovci – Gorišnica). Urejala se bodo tudi premoženjskopravna razmerja 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 v skladu z določili 47. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 61/2017, v nadaljevanju: ZUreP-2), izvajali:

- pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti in/ali
- sodni cenilci nepremičnin gradbene stroke imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin je pri izračunavanju višine odškodnine potrebno upoštevati določila 206. in 295. člena ZUreP-2, na njegovi podlagi sprejete podzakonske predpise (npr. Uredba o metodologiji ocenjevanja vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov za namen umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena – še ni sprejeta!) ter mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, ki jih je potrebno porušiti je potrebno izračunati pravično odškodnino, ob upoštevanju 10. člena Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (ZUDVGA - Ur.l. RS 35/95 in 80/2010).

Skladno z 2. odstavkom 10. člena ZUDVGA pravično odškodnino ugotovi cenilec. Izračuna jo tako, da se odškodnini, določeni po drugih predpisih, doda vrednost, ki zagotavlja nadomestni objekt v enaki velikosti, funkciji in kvaliteti gradnje, skladno z veljavnimi standardi in predpisi. Glede na to, da metodologija za izračun pravične odškodnine ni zakonsko določena v delu izračuna dodanih vrednosti, bo izvedba del po tej projektni nalogi, ki se nanašajo na odkup objektov, ki jih je potrebno porušiti, v prvi fazi zajemala pripravo izvajalčeve metodologije za izračun pravične odškodnine.

Izraz objekt za ocenjevanje katerega se uporablja 2. odstavek 10. člena ZUDVGA in metodologija predvidena v tej projektni nalogi, je skladen z definicijo objekta iz 3. člena Gradbenega zakona (Ur.l. RS, št. 61/2017 - GZ):

Objekt je stavba, gradbeni inženirski objekt ali drug gradbeni poseg, narejen z gradbenimi, zaključnimi gradbenimi ali inštalacijskimi deli, sestavljen iz gradbenih proizvodov, proizvodov ali naravnih materialov, skupaj s trajno vgrajenimi inštalacijami in napravami v objektu, ki so namenjene delovanju objekta;

Izvajalčeva metodologija za izračun pravične vrednosti mora vključevati:

- način pridobitve podatkov;
- način izračuna tržne vrednosti objektov (z navedbo predpisov iz katerih izhaja);
- način izračuna dodane pravične vrednosti, z opredelitvijo kriterijev in zalog vrednosti po posameznih kriterijih ali vrednostnih lestvic, ki jih bo izvajalec upošteval pri izračunu dodane vrednosti.

Izvajalčeva metodologija mora biti pripravljena tako, da je možno zagotoviti metodološko zanesljivost in objektivnost izračunanih vrednosti. Predlog metodologije izvajalec predstavi naročniku, ki preveri ali je metodološki pristop skladen z veljavno zakonodajo ter ali metodologija zagotavlja enakopravno obravnavo oškodovancev pri odmeri odškodnin.

Izvajalec naj metodologijo prikaže na cenitvi reprezentativne nepremičnine (stanovanjski objekt).

Z naročnikom usklajena metodologija bo podlaga za nadaljnje izračune pravičnih odškodnin objektov, ki jih je potrebno porušiti.

V primeru sprejema Uredbe o metodologiji ocenjevanja vrednosti nepremičnin, pravic na nepremičninah, nadomestil za škodo in drugih stroškov za namen umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena, mora izvajalec od veljavnosti takšne metodologije dalje uporabljati takšno predpisano metodologijo.

Na podlagi sklenjene pogodbe bodo potrebna naslednja dela:

- priprava in uskladitev metodologije za izračun pravične odškodnine za odkup objektov, ki jih je potrebno porušiti;
- 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;
- udeležba na koordinacijah na zahtevo naročnika;
- izdelava strokovnih mnenj, obrazložitev 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, metodologijo ocenjevanja vrednosti ter mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti;
- v vsaki cenitvi mora biti podana Izjava cenilca, da je cenitev pripravljena ob upoštevanju vseh pravnih podlag, navedenih v Projektni nalogi, in sicer 206. in 295. člena ZUreP-2, na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih predpisih, mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti ter v primeru ocenjevanja vrednosti objektov, ki jih je potrebno porušiti, 10. členom Zakona o ureditvi določenih vprašanj v zvezi z graditvijo avtocestnega omrežja v Republiki Sloveniji (ZUDVGA - Ur.l. RS 35/95 in 80/2010);
- 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;
- drugo (po potrebi in navodilu naročnika).

K izdanim računom je potrebno priložiti el. medij (CD, DVD, USB ključ...) s ceditvami v pdf. formatu, ki so predmet obračuna.

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

Naročniku je potrebno predati toliko izvodov posamezne ceditve (v natisnjeni obliki), kolikor je solastnikov nepremičnine, ki je predmet ceditve ter dva izvoda za naročnika.

Trajanje projekta

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 dveh izvodih za naročnika in v enem izvodu za vsakega posameznega solastnika.

Rok za izdelavo posameznega naročila ne sme biti daljši od 20 koledarskih dni od dneva prejema naročila.

Rok za pripravo metodologije izračuna pravične odškodnine za nepremičnine – objekte, ki jih je potrebno porušiti, je 20 koledarskih dni od uvedbe v delo.

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

Pripravila:

Juta Kovačič



mag. Melita Trop Đukić
Vodja pravne službe DARS d.d.

