

PROJEKTNA NALOGA

Izdelava cenitev stavbnih zemljišč in objektov, gozdnih zemljišč in kmetijskih zemljišč ter cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih škod povezanih poslovanjem poslovnega subjekta za potrebe pridobivanja nepremičnin, 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 s spremembami in dopolnitvami - ZDARS-1) v imenu in za račun Republike Slovenije izvaja naloge v zvezi s pridobivanjem nepremičnin za potrebe gradnje avtocest. Pridobitev pogodbenih izvajalcev del različnih strok za izdelavo cenitev, je potrebna za nemoteno izvajanje odkupov nepremičnin za potrebe gradnje in za urejanje dokončnih premoženjskopравnih razmerij na že zgrajenih avtocestnih odsekih.

Za avtocestne odseke, kjer se gradnja še ni pričela, je potreba po izvajanju cenitev izkazana predvsem za odseke tretje razvojne osi jug: Novo mesto – Maline, Maline – MMP Metlika, na severnem delu tretje razvojne osi: Šentrupert – Velenje – Slovenj Gradec – Dravograd, za dograditev tretjega pasu. Urejala se bodo tudi premoženjskopравna razmerja na avtocestnih odsekih, kjer je gradnja že zaključena, odškodninska razmerja z lastniki zemljišč pa še niso urejena (območje celotnega AC omrežja).

Predmet naloge

Z namenom določitve pravične odškodnine za nepremičnine, ki jih je v javnem interesu, potrebno odkupiti ali na njih ustanoviti drugo stvarno pravico, zaradi gradnje avtocest ali v postopkih dokončnih premoženjskopравnih ureditev, je potrebno izdelati ustrezne cenitve. Pri izdelavi cenitev je potrebno upoštevati predvsem 216. in 327. člen Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24), 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) ter predpise s področja ocenjevanja vrednosti, kot so Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15), veljavni Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki so izdani s strani IVSC ter metodologijo, ki jo določi naročnik oz. metodološke pristope, ki jih s posameznim cenilcem uskladi naročnik pri uvedbi v delo. Ti bodo vključevali predvsem problematiko vezano na pribitke, ki se upoštevajo zaradi odkupov oz. drugih ureditev v javnem interesu.

Predmet projekta je izdelava cenitev:

- SKLOP 1: stavbnih zemljišč in objektov;
- SKLOP 2: gozdnih zemljišč;
- SKLOP 3: kmetijskih zemljišč;
- SKLOP 4: zmanjšanja prihodkov in drugih škod povezanih poslovanjem poslovnega subjekta.

Za izdelavo posameznih cenitvenih poročil bodo cenilci opravljali predvsem naslednja dela:

- zbiranje, analiza in pregled podatkov za nepremičnine, ki so predmet ocenjevanja;
- priprava obvestil oz. vabil lastnikom nepremičnin o datumu ogleda, ki morajo biti lastnikom posredovani najmanj 8 dni pred ogledom nepremičnin;
- ogled nepremičnin v prisotnosti lastnikov, če se odzovejo na vabilo;
- ocena vrednosti in odškodnine ter izdelava cenitvenih poročil nepremičnin v skladu z naročili;
- medsebojna komunikacija in koordinacija cenilcev različnih strok, če je za cenitev nepremičnine oziroma odškodnine to potrebno;
- fotografiranje nepremičnin in vključitev slik v cenilno poročilo;
- odprava morebitnih napak in pomanjkljivosti v cenilnih poročilih na zahtevo naročnika;
- podajanje pojasnil in strokovnih mnenj glede izdelanih cenilnih poročil na zahtevo naročnika;
- priprava odgovorov in stališč na pripombe lastnikov nepremičnin, ki so bile predmet ocenjevanja;
- opredeljevanje do zahtev po dodatnih odkupih (212. člen ZUreP-3);
- udeležba na sestankih in koordinacijah na zahtevo naročnika;
- revalorizacije že izdelanih cenitvenih poročil;
- ob vsakem izdanem računu je potrebno predložiti obračunane skenirane cenitve na el. mediju;
- druga opravila (po potrebi in navodilu naročnika).

SKLOP 1: cenitev stavbnih zemljišč in objektov

Izvedba cenitev predmetov ocenjevanja, kot na primer, a ne izključno:

- vrednost lastninske pravice ali druge stvarne pravice na zemljišču brez izboljšav (golo zemljišče) ter višina odškodnine v zvezi s temi nepremičninami;
- vrednost lastninske pravice ali druge stvarne pravice na zemljišču z določenimi ureditvami (npr.: tlakovci, reklamni panoji,...) ter višina odškodnine v zvezi s temi nepremičninami;
- vrednost lastninske pravice ali druge stvarne pravice na zemljišču z objekti z vsemi pripadajočimi pritiklinami in hortikulturo, ki so zaokrožena celota enega lastnika ali solastnikov (npr.: stanovanjske hiše s celotno ureditvijo, kmetije s pripadajočimi objekti in zemljišči, stanovanja, gospodarska poslopja, poslovni prostori, proizvodne hale, počitniške hiše, nadstreški, garaže, lope, paviljoni, kapelice, kužna znamenja,...) ter višina odškodnine v zvezi s temi nepremičninami;
- drugi stroški povezani z razlastitvijo (npr.: selitveni stroški);
- nadomestilo (uporabnina) iz 8. odstavka 109. člena ZUreP-3;
- nudenje strokovne pomoči cenilcu ekonomske stroke na področju stavbnih zemljišč in objektov oziroma ustrezno sodelovanje z njim.

SKLOP 2: cenitev gozdnih zemljišč

Izvedba cenitev predmetov ocenjevanja, kot na primer, a ne izključno:

- vrednost lastninske pravice ali druge stvarne pravice na zemljišču z lesno maso ter višina odškodnine v zvezi s temi nepremičninami;

- vrednost lastninske pravice ali druge stvarne pravice na gozdnem zemljišču z določenimi ureditvami ter višina odškodnine v zvezi s temi nepremičninami;
- nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih (letni posevek);
- drugi stroški povezani z razlastitvijo;
- nadomestilo (uporabnina) iz 8. odstavka 109. člena ZUreP-3;
- nudenje strokovne pomoči cenilcu ekonomske stroke na področju gozdnih zemljišč in objektov oziroma ustrezno sodelovanje z njim.

SKLOP 3: cenitev kmetijskih zemljišč

Izvedba cenitev predmetov ocenjevanja, kot na primer, a ne izključno:

- vrednost lastninske pravice ali druge stvarne pravice na kmetijskem zemljišču brez ureditev ter višina odškodnine v zvezi s temi nepremičninami;
- vrednost lastninske pravice ali druge stvarne pravice na kmetijskem zemljišču z določenimi ureditvami (npr. trajni nasadi, »bio«, tlakovci, reklamni panoji, parkirišča, lope, namakalni sistemi, el. pastirji, rastlinjaki,...) ter višina odškodnine v zvezi s temi nepremičninami;
- nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih (letni posevek);
- drugi stroški povezani z razlastitvijo (npr.: selitveni stroški);
- nadomestilo (uporabnina) iz 8. odstavka 109. člena ZUreP-3;
- nudenje druge strokovne pomoči cenilcu ekonomske stroke na področju kmetijskih zemljišč oziroma ustrezno sodelovanje z njim.

SKLOP 4: cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih škod povezanih poslovanjem poslovnega subjekta

Izvedba cenitev predmetov ocenjevanja, kot na primer, a ne izključno:

- nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini;
- nadomestilo za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta, za tiste dejavnosti, ki so priglašene pristojni finančni upravi in če so pridobljena vsa dovoljenja za opravljanje teh dejavnosti poslovnega subjekta.

Trajanje in način obračunavanja del

Dela se bodo pričela izvajati takoj po podpisu pogodbe oz. od uvedbe v delo in bodo trajala **4 leta**.

Rok za izdelavo posameznega naročila ne sme biti daljši od 25 koledarskih dni od dneva prejema naročila.

Posamezno cenitev ali strokovno mnenje je potrebno pripraviti v ustreznem številu natisnjenih izvodov in sicer sta 2 izvoda namenjena naročniku, dodatno število izvodov pa lastniku oziroma solastnikom (npr. če je predmet ocenjevanja parcela v solasti treh lastnikov je ustrezno število izdelanih cenitev pet).

Cena posamezne cinitve velja ne glede na skupno število naročil in lokacije posameznih naročil.

Na posameznih izstavljenih računih mora biti navedena planska postavka avtocestnega odseka, na katerem se nahaja nepremičnina, ki je predmet cinitve. Sestavni del izdanih računov je tudi razdelilnik, ki ga bo izvajalec pripravil po navodilih naročnika. Naročnik bo izvajalcu ob posameznih naročilih cenitev sporočil ustrezno plansko postavko avtocestnega odseka, na katerem leži nepremičnina, ki je predmet cinitve.

Cenitve se obračunavajo po naslednjem načinu:

- za eno cenitev šteje cenitev, ki sestavlja zaokrožen sklop ene ali več parcelnih števil in je v lasti enega lastnika ali več solastnikov;
- cenitev več zemljišč z enako namensko rabo, znotraj ene k.o. se obračuna kot ena cenitev;
- cenitev več objektov (enega glavnega in enega ali več pomožnih), s pripadajočim zemljiščem ali več pripadajočimi zemljišči znotraj ene k.o., ki se nanašajo na eno stranko postopka (oz. skupino strank: npr. solastnikov), se obračuna kot ena cenitev. V redkih primerih, ko gre za cenitev dveh ali več glavnih objektov s pripadajočim zemljiščem ali več pripadajočimi zemljišči znotraj ene k.o., ki se nanašajo na eno stranko postopka oz. skupino strank (npr. solastnikov), se lahko obračuna toliko cenitev, kolikor je glavnih objektov. Kot glavni objekt se štejejo npr.: stanovanjska hiša, kjer stranke postopka bivajo, poslovni prostor, kjer se opravlja pretežni del dejavnosti ipd.;
- cenitev služnosti: kot ena cenitev se obračuna cenitev ene ali več služnosti, ki obremenjujejo eno ali več zemljišč iste namenske rabe znotraj ene k.o. in se nanašajo na eno stranko postopka oz. skupino strank (npr. solastnikov), ne glede na to, da gre za različne služnosti. Ko pa se ocenjuje služnosti na enem ali več zemljiščih iste namenske rabe znotraj ene k.o. in gre za služnosti z različnimi obdobji trajanja, se lahko obračunata dve cinitvi.
- cenitev zmanjšanja prihodkov in drugih škod, povezanih s poslovanjem poslovnega subjekta: za eno cenitev se šteje cenitev celotnega zmanjšanja prihodkov in/ali drugih škod, povezanih s poslovanjem poslovnega subjekta, ki se nanaša na eno posamezno stranko (lastnika) ali eno skupino strank postopka (npr. solastnikov).