

Na podlagi 4. člena Statuta združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), ter na osnovi standardov, normativov in vrednosti posameznih nalog cenilne stroke, Upravni odbor SICGRAS na svoji 38. redni seji dne 31.03.2021 sprejme

CENIK

ocenjevanja pravic na nepremičninah in izvedeniškega dela na področju gradbeništva

I. SPLOŠNI DEL

1. člen

(vsebina)

- (1) Ta akt določa cenik cenilnih in izvedeniških storitev na področju gradbeništva.
- (2) Cenik cenilnih in izvedeniških storitev (v nadaljnjem besedilu: cenik) določa minimalno vrednost cenilne in izvedeniške storitve, in stroške, ki nastanejo v zvezi z izvajanjem te storitve.

2. člen

(vrednost cenilnih storitev)

- (1) Vrednost cenilnih in izvedeniških storitev je določena v tarifnem delu s številom točk za posamezna opravila, njej se prištejejo še drugi stroški in davek.

3. člen

(drugi stroški in davek)

- (1) Poleg vrednosti cenilnih in izvedeniških storitev se za izvedbo storitve obračunajo še:
 - o stroški, nastali v zvezi z delom,
 - o ostali izdatki, ki jih je izvajalec založil za naročnika,
 - o davek na dodano vrednost v skladu s predpisom, ki ureja davke.

4. člen

(cena cenilnih in izvedeniških storitev)

- (1) Cena cenilnih in izvedeniških storitev se določi tako, da se vsota točk, določenih za opravila cenilnih in izvedeniških storitev, pomnoži z vrednostjo točke. Tej ceni se prištejejo drugi stroški ter obračuna davek na dodano vrednost.

5. člen

(vrednost točke)

- (1) Vrednost točke določi Upravni odbor SICGRAS
- (2) Vrednost točke na dan 15.03.2021 znaša 1,00 €.
- (3) Vrednost točke se spremeni, ko se cene življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji spremenijo za več kot 5% od datuma zadnje določitve vrednosti točke.
- (4) Za izračun cene cenilnih in izvedeniških storitev se uporabita tarifa in vrednost točke, ki sta bili veljavni v času, ko je cenilec oz. izvedenec delo opravil.

6. člen (poviški)

- (1) Vrednost opravljene storitve se lahko povečajo če so:
 - o storitve, ki jih je izvajalec na zahtevo naročnika opravil ob dela prostih dnevih (prazniki, sobote in nedelje),
 - o storitve, ki jih je izvajalec na zahtevo naročnika opravil v nočnem času,
- (2) Če želi naročnik imeti opravljeno storitev v absolutno najkrajšem možnem času z uporabo vseh možnih dodatnih ukrepov za čim hitrejšo izvedbo cenitvenih storitev.
- (3) O povečanju vrednosti storitve je potrebno naročnika posebej opozoriti.

7. člen (povračila stroškov, nastalih v zvezi z delom)

- (1) Stroški, nastali v zvezi z delom, so stroški za prevozna na službenem potovanju, prehrana med delom, dnevnice, stroški prenočevanja, dodatek za delo na terenu in nadomestilo za ločeno življenje.
- (2) Stroški nastali v zvezi z delom, se obračunalo v višini in v skladu s pogoji, ki so določeni z veljavno Uredbo o višini povračil stroškov v zvezi z delom in drugih dohodkov, ki se ne všttevajo v davčno osnovo.

8. člen

(ostali izdatki, ki jih je cenilec ali izvedenec založil za naročnika)

- (1) Ostali izdatki, ki jih je izvajalec storitve založil za naročnika, so stroški poštnih in telefonskih storitev, taks, kopiranja, obrazcev, bančnih storitev, storitev drugih izvedencev, porabljenega materiala pri izvedbi storitve, ter stroški za pridobivanje podatkov, potrebne za izvedbo cenilnega oz izvedeniškega dela.
- (2) Ostale izdatke se obračuna po dejanskih stroških ali v pavšalnem znesku do 10 odstotkov vrednosti storitve.

II. TARIFNI DEL

9. člen

(vrednotenje posameznih opravil cenilnih in izvedeniških storitev)

Posamezna opravila za cenilne in izvedeniške storitve se obračunajo na osnovi točk, določene v prilogi 1 in 2, ki je sestavni del tega Cenika.

10. člen

(pravila za obračunavanje točk)

- (1) Po tarifnih številkah 1., 2., 3., 4., 5., 6 in 7, iz priloge 1 se obračunajo cenitve pravic in izdelave poročil o ocenjevanju. Točke za posamezno nepremičnino so za cenitve izdelane po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV). Število točk x vrednost točke predstavlja neto vrednost storitve brez DDV.
- (2) Postopki ocenjevanja vrednosti se razvrstijo glede na zahtevnost na
 - o **manj zahtevna** (cenitev nepremičnine, kjer je zadostno število opravljenih istovrstnih transakcij na ožjem območju do 250 m);

- **zahtevna** (cenitev nepremičnine, kjer je zadostno število opravljenih istovrstnih transakcij na širšem območju do 1 km);
 - **zelo zahtevne** (cenitev nepremičnine, kjer je zadostno število opravljenih istovrstnih transakcij na širšem območju do 10 km);
 - **izjemno zahtevne** (cenitev nepremičnine, kjer je so opravljene transakcije razpršene na večjem območju nad 10 km, izvesti pa je potrebno obsežne prilagoditve);
- (3) Glede na zahtevnost izvedbe ocenjevanja se število točk pomnoži s sledečimi faktorji:
- manj zahtevne 0,90;
 - zahtevne 1,00;
 - zelo zahtevne 1,20;
 - izjemno zahtevne 1,50;
- (4) Za primere, ki po obsegu in zahtevnosti bistveno odstopajo, se cena določi na osnovi ponudbe in ob upoštevanju pravil obračunavanja tega cenika po tarifnih številkah 1., 2., 3., 4., 5., 6 in 7, iz priloge 1 ter tarifni številki 8, iz priloge 2.

11. člen

(pravila za obračunavanje)

- (1) V tarifo so vključena sledeča opravila:
- Prezem naloge vrednotenja
 - Priprava na ogled, širši izbor primerljivih prodaj z pregledom razpoložljivih podatkov v javnih bazah (GURS, ZK)
 - Ogled ocenjevane nepremičnine
 - Ogled primerljivih prodaj
 - Analiza podatkov
 - Ocenjevanje (en ali več načinov)
 - način tržnih primerjav
 - nabavno vrednostni način
 - na donosu zasnovan način
 - Izdelava poročila o ocenjevanju
- (2) V primerih, ko je predmet vrednotenja več različnih nepremičnin se skupno število točk za posamezne nepremičnine pomnoži s količnikom 0,75.
- V primerih ko je predmet vrednotenja več istovrstnih nepremičnin se skupno število točk za posamezne nepremičnine pomnoži s količnikom 0,60.
- (3) Novelacija s strani izvajalca že izdelane cenitve, kjer je potrebno izdelati ponovno vrednotenje z pregledom trga in novimi primerljivimi prodajami se število točk korigira z količnikom 0,80.
- (4) Za dodatne izračune kot so vrednost na dan pridobitve, deleži solastnikov in podobno se število točk korigira z količnikom 1,10.
- (5) Za izračun likvidacijske vrednosti se skupno število točk korigira z količnikom 1,15.

12. člen

(vrednotenje izvedeniških storitev po urnih postavkah)

- (1) Izvedeniške storitve na področju gradbeništva, ki niso predmet tarifnega dela iz priloge 1, se obračunajo po urnih postavkah iz priloge 2, ki je sestavni del tega Cenika.

13. člen

(plačilo po dogovoru)

- (1) Cenilec ali izvedenec se lahko z naročnikom dogovori za največ 20% komercialni popust glede na vrednost del po tem Ceniku.
- (2) Nižje cene storitev se štejejo za kršitev določil tega cenika in kršitev dogovorjenega kodeksa.
- (3) Člani Združenja SICGRAS morajo pri svojem delu upoštevati določila tega cenika. Vsako odstopanje oz. odmik od tega cenika pomeni kršitev dogovorjenega kodeksa. Kršitev določil cenika ugotavlja Komisija za presojo strokovnih mnenj. Za odstopanje od tega cenika Upravni odbor izreče naslednje disciplinski ukrepe:
 - o za prvo ugotovljeno odstopanje se izreče prvi opomin;
 - o za drugo ugotovljeno odstopanje se izreče drugi opomin;
 - o za tretje ugotovljeno odstopanje se licenca SICGRAS odvzame za eno leto;
 - o za četrto ugotovljeno odstopanje se licenca SICGRAS odvzame trajno.
- (4) Komisija za presojo strokovnih mnenj od naročnika lahko pridobi cenilno poročilo ali izvedensko mnenje in ga revidira v skladu s Pravilnikom o revidiranju in notranjem nadzoru – kontroli izvedeniških in cenitvenih poročil Združenja SICGRAS.

14. člen

(vrednotenje revizije cenitvenih in izvedeniških poročil)

- (1) Za vrednotenje revizije cenitvenih in izvedeniških poročil se smiselno uporablja vse točke kot za izdelavo cenitvenega ali izvedeniškega poročila, s tem da se za ugotavljanje števila točk iz tabele upošteva stolpec »revidiranje«.

III. PREHODNE IN KONCNE DOLOCBE

15. člen

(priporočilo)

- (1) Združenje SICGRAS priporoča izvedencem in cenilcem, da po uveljavitvi tega cenika sprejmejo svoj cenik storitev in ga dajo na vidno mesto, kjer poslujejo s strankami (poslovni prostori, spletne strani,...).

16. člen

(uskladitve in spremembe cenika)

- (1) Uskladitve in spremembe cenika zaradi novih dejstev (sprejetje ali sprememba posameznih pravilnikov, ki vplivajo na cenik storitev;...) določi Upravni odbor Združenja SICGRAS in nov cenik objavi na svoji spletni strani.

17. člen

(veljavnost)

Ta cenik začne veljati petnajsti dan po sprejetju s strani Upravnega odbora Združenja SICGRAS. Objavi se v glasilu SICGRAS in na spletnih straneh

Datum: 12.03.2021

Za upravni odbor SICGRAS
Predsednik upravnega odbora
Jorg Bleiweis Trsteniški l.r.

Priloga 1 - cenitvena dela		Cenitev		Revidiranje			
Tarif . št.	Predmet storitve	Velikosti do m2	Število točk	Zahtevno		Zelo zahtevno	
				Velikosti do m2	Število točk	Velikosti do m2	Število točk
1,1	Cenitev stanovanja	do 50 m2	270 t	do 50 m2	540 t	do 50 m2	1.350 t
1,2		do 75 m2	310 t	do 75 m2	620 t	do 75 m2	1.550 t
1,3		do 100 m2	345 t	do 100 m2	690 t	do 100 m2	1.725 t
1,4		do 150 m2	400 t	do 150 m2	800 t	do 150 m2	2.000 t
1,5		do 200 m2	440 t	do 200 m2	880 t	do 200 m2	2.200 t
1,6		do 250 m2	460 t	do 250 m2	920 t	do 250 m2	2.300 t
2,1	Cenitev stanovanjske hiše	do 100 m2	310 t	do 100 m2	620 t	do 100 m2	1.550 t
2,2		do 150 m2	360 t	do 150 m2	720 t	do 150 m2	1.800 t
2,3		do 200 m2	400 t	do 200 m2	800 t	do 200 m2	2.000 t
2,4		do 300 m2	470 t	do 300 m2	940 t	do 300 m2	2.350 t
2,5		do 400 m2	530 t	do 400 m2	1.060 t	do 400 m2	2.650 t
2,6		do 500 m2	570 t	do 500 m2	1.140 t	do 500 m2	2.850 t
3,1	Cenitev nebivalnih pomožnih objektov	do 100 m2	210 t	do 100 m2	420 t	do 100 m2	1.050 t
3,2		do 250 m2	330 t	do 250 m2	660 t	do 250 m2	1.650 t
3,3		do 500 m2	480 t	do 500 m2	960 t	do 500 m2	2.400 t
3,4		do 1.000 m2	650 t	do 1.000 m2	1.300 t	do 1.000 m2	3.250 t
4,1	Cenitev poslovnih prostorov	do 50 m2	330 t	do 50 m2	660 t	do 50 m2	1.650 t
4,2		do 100 m2	380 t	do 100 m2	760 t	do 100 m2	1.900 t
4,3		do 200 m2	470 t	do 200 m2	940 t	do 200 m2	2.350 t
4,4		do 300 m2	560 t	do 300 m2	1.120 t	do 300 m2	2.800 t
4,5		do 400 m2	650 t	do 400 m2	1.300 t	do 400 m2	3.250 t
4,6		do 600 m2	800 t	do 600 m2	1.600 t	do 600 m2	4.000 t
4,7		do 800 m2	930 t	do 800 m2	1.860 t	do 800 m2	4.650 t
4,8		do 1.500 m2	1.050 t	do 1.500 m2	2.100 t	do 1.500 m2	5.250 t
5,1	Cenitev industrijskih objektov	do 100 m2	360 t	do 100 m2	720 t	do 100 m2	1.800 t
5,2		do 250 m2	410 t	do 250 m2	820 t	do 250 m2	2.050 t
5,3		do 500 m2	500 t	do 500 m2	1.000 t	do 500 m2	2.500 t
5,4		do 1.000 m2	660 t	do 1.000 m2	1.320 t	do 1.000 m2	3.300 t
5,5		do 1.500 m2	810 t	do 1.500 m2	1.620 t	do 1.500 m2	4.050 t
5,6		do 3.000 m2	1.200 t	do 3.000 m2	2.400 t	do 3.000 m2	6.000 t
5,7		do 6.000 m2	1.500 t	do 6.000 m2	3.000 t	do 6.000 m2	7.500 t
6,1	Cenitev stavbah zemljišč po načinu tržnih primerjav	do 100 m2	290 t	do 100 m2	580 t	do 100 m2	1.450 t
6,2		do 500 m2	360 t	do 500 m2	720 t	do 500 m2	1.800 t
6,3		do 1.000 m2	430 t	do 1.000 m2	860 t	do 1.000 m2	2.150 t
6,4		do 3.000 m2	670 t	do 3.000 m2	1.340 t	do 3.000 m2	3.350 t
6,5		do 7.000 m2	900 t	do 7.000 m2	1.800 t	do 7.000 m2	4.500 t
7,1	Cenitev stavbah zemljišč na osnovi analize najboljše uporabe ali razvoja zemljišča	do 1.500 m2	930 t	do 1.500 m2	1.860 t	do 1.500 m2	4.650 t
7,2		do 3.000 m2	1.000 t	do 3.000 m2	2.000 t	do 3.000 m2	5.000 t
7,3		do 10.000 m2	1.500 t	do 10.000 m2	3.000 t	do 10.000 m2	7.500 t
7,4		do 15.000 m2	1.700 t	do 15.000 m2	3.400 t	do 15.000 m2	8.500 t
7,5		do 30.000 m2	2.100 t	do 30.000 m2	4.200 t	do 30.000 m2	10.500 t

Priloga 2 - izvedeniška dela			Revidiranje izvedeniškega dela	
Tarifna št.	Predmet storitve	Število točk / uro	Zahtevno mnenje	Zelo zahtevno mnenje
8,1	operativna in pisarniška dela (pridobivanje dokumentacije kompletiranje elaborata, kopiranje...)	40 t	50 t	60 t
8,2	zahtevna izveniška dela s področij obračunov del delitev nepremičnin po solastnih deležih itd	80 t	100 t	120 t
8,3	zelo zahtevne izvedeniška dela z ožjega področja del v gradbeništvu	100 t	120 t	150 t
8,4	izjemno zahtevne izvedeniška dela na področju ozko specializiranih segmentov del v gradbeništvu	120 t	140 t	180 t