

PROJEKTNI ZADATAK

Predmet nabave je nabava usluga procjena tržišne vrijednosti nekretnina na području LSŽ, utvrđivanje vrijednosti naknade za pravo građenja, utvrđivanje naknade za ustanovljenje služnosti i utvrđivanje naknade za ustanovljenje zakupa, sukladno zahtjevima i uvjetima Poziva na dostavu ponuda.

Navedene usluge uključuju:

Izvršitelj usluge se obvezuje obavljati poslove procjene vrijednosti nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15), savjesno, prema pravilima struke, primjenjujući profesionalnu vještinu, znanje i kompetencije prikladno vrsti nekretnine koju procjenjuje.

Svaki Procjembeni elaborat, sukladno čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br.105/15) treba sadržavati:

1. Naslovnicu s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini svrsi, procjenitelju
2. Imenovanje,
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature,
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivanje nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje,
5. Rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama,
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretninekojautječu navrijednost,
7. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina,
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora,
9. Obrazloženje za odabir metode,
10. Među vremensko izjednačavanje, interkvalitativno izjednačavanje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
11. Statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti,
12. Zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja,
13. Priloge koji bi nepotrebno opterećivali procjembeni elaborat ali su od značaja za jasno i transparentno prezentiranje procjembenog elaborata s potrebnom tehničkom i pravnom dokumentacijom (projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, izjave i druge isprave) te pomoćne izračune za utvrđivanje nužnih podataka ako su isti izvedeni za potrebe procjenjivane nekretnine.

Elementi procjemenog elaborata sukladno čl. 67. stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br.105/15) su:

- zadatak,
- svrha,
- osnovica,
- metoda i postupak,
- podatci,
- zaključci
- uporaba dokumenta

Procjenitelj je obavezan zatražiti i priložiti u Procjemenom elaboratu **Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena** od nadležnog upravnog tijela županije, odnosno grada koji vodi zbirku kupoprodajnih cijena od nadležnog upravnog tijela županije, odnosno grada koji vodi zbirku kupoprodajnih cijena za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, odnosno **obavijest** ako traženi podaci nisu na raspolaganju ili bi njihovo izdavanje zahtijevalo znatniju dodatnu obradu ili u slučaju drugih nejasnoća, kao i **Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena**.

Trošak upravne pristojbe za izvotke iz zbirke kupoprodajnih cijena je sastavni dio ponude.

Prilikom izrade izvotka iz ZKC-a temeljem zahtjeva procjenitelja, poredbene nekretnine koje se izdaju na izvotku u pravilu trebaju biti iz iste zone namjene kao i procjenjivana nekretnina, odnosno mogu se nalaziti i u zoni namjene druge oznake, ali uvjeti gradnje, način korištenja i namjena površina obuhvata u kojemu se nalaze poredbene nekretnine trebaju pokazivati dovoljno podudarna obilježja sa zonom u čijem obuhvatu se nalazi nekretnina koja je predmet procjene, sukladno članku 19. stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15).

Nastavno na navedeno ukoliko su obilježja, koja utječu na vrijednost nekretnina koje se procjenjuju, ista ili slična s obilježjima poredbenih nekretnina, odnosno udovoljavaju gore navedenom, tada se mogu koristiti i iste poredbene nekretnine za procjenu, odnosno isti izvadak imajući na umu da transakcije poredbenih nekretnina ne smiju biti starije od 4 godine od dana vrednovanja procjenjivane nekretnine.

Na naslovnici procjemenog elaborata mora biti navedena klasifikacijska oznaka i urudžbeni broj zadatka naručitelja.

U procjemenom elaboratu procjenitelj je dužan navesti važne činjenice od utjecaja na vrijednost procjenjivane nekretnine, posebice činjenice utvrđene očevitom na nekretnini u pogledu stvarne površine procjenjivanog stana/poslovnog prostora/posebnoj dijela zgrade i sl. odnosno dati svoje stručno mišljenje o eventualnim odstupanjima stanja na terenu od onoga upisanog u zemljišnim knjigama, a na temelju pažljive ocjene sve raspoložive dokumentacije i stručnog opažanja. Skica koja je sastavnim dijelom elaborata treba sadržavati osnovne podatke iz kojih bi se moglo identificirati nekretninu i utvrditi površinu iste.

U slučaju da stanje upisano u zemljišnoj knjizi značajno odstupa od stanja na terenu, potrebno je kritički sagledati i dati stručno mišljenje o navedenom, a kako bi Naručitelj mogao poduzeti daljnje potrebne radnje. Procjembeni elaborati isporučuju se u dva (2) primjerka u analognom obliku i u jednom (1) primjerku u digitalnom obliku (u PDF formatu).

Procjembeni elaborati će biti predmet nadležnih procjeniteljskih povjerenstava.

Trošak prepravka predmetnog elaborata prema uputama procjeniteljskog povjerenstva sastavni je dio ponuđene cijene prema troškovniku i neće se dodatno naplaćivati.

Procjena vrijednosti prava građenja

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamatu na nekretnine, kamatu na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovnog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja.

Procjena naknade za ustanovljenje služnosti

Tržišna vrijednost prava služnosti je zajamčeni iznos naknade (renta) koji je vlasnik povlasne nekretnine dužan plaćati vlasniku po služne nekretnine. Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava služnosti procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom služnosti, kamatu na nekretnine, stupanj okrnjenosti pravom služnosti opterećene nekretnine, veličinu prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojas ili puta) ili mjera korištenja cijele nekretnine.

Iznos naknade prava služnosti utvrđuje se na temelju okrnjenosti koju proizvode umanjjenja vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini (pojasa ili puta) od strane vlasnika povlasne nekretnine ili umanjjenja mjere korištenja cijele nekretnine.

Procjena iznosa naknade za ustanovljenje zakupa

Iznos naknade za ustanovljenje zakupa procjenjuje se na temelju podataka iz poredbenih nekretnina u visini iznosa zakupnine iz ugovora o zakupu ili podataka o visini kamatne stope na nekretnini za predmetnu vrstu nekretnite.

Cijena izrade procjembenog elaborata utvrđuje se prema troškovniku iz ponude odabranog ponuditelja, odnosno prema vrsti i veličini nekretnine koja se procjenjuje uz sljedeće odredbe:

- Cijena usluge procjene zemljišta koje je izgrađeno građevinama/zgradama obračunava se kroz odgovarajuće stavke troškovnika za zemljište i dodatno stavke za odgovarajuće građevine
- Kod utvrđivanja vrednovanja naknade za pravo građenja, pravo služnosti, zakup/najam/korištenje te umanjjenje vrijednosti zbog izgradnje/ulaganja, na cijenu procjene cjelokupne nekretnine/čestice dodaje se max. do 25% cijene procjene na površine na kojoj se uspostavlja služnost, pravo građenja, zakup/najam/korištenje
- Cijena usluge procjene jedne katastarske čestice koja se nalazi u različitim planskim namjenama obračunava se kroz odgovarajuće stavke troškovnika po površini čestice koja se nalazi u istoj planskoj namjeni
- Kod procjene kojom je obuhvaćeno više katastarskih čestica cijena usluge utvrđuje se prema zbrojenoj površini čestica koja se nalaze u istoj planskoj namjeni

- Kod procjene nekretnine na kojoj se nalazi više građevina, cijena usluge određuje se tako da se građevine iznad 100 m² obračunavaju pojedinačno, a one do 100 m² zbirno, prema ukupnoj površini za pretežitu vrstu građevina iz stupca 2 troškovnika.

Mjesto, način i rok pružanja usluga

Ličko-senjska županija

Ponuditelj je dužan započeti s izvršenjem ugovora odmah po potpisivanju Ugovora o javnoj nabavi, temeljem pisanih zahtjeva tj. Zadatka naručitelja koji će se dostavljati putem elektroničke pošte. Rok isporuke računa se od trenutka slanja pisanog zahtjeva Naručitelja putem e-maila.

Ponuditelj je dužan u roku od **7 kalendarskih dana** od dana zaprimanja Zadatka **predati zahtjev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena** od nadležnog upravnog tijela županije, odnosno grada koji vodi zbirku kupoprodajnih cijena za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem.

Procjembeni elaborat dužan je dostaviti u roku od **15 kalendarskih dana** od dana **izdavanja Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena**, odnosno **Obavijesti** ako traženi podaci nisu na raspolaganju ili bi njihovo izdavanje zahtijevalo znatniju dodatnu obradu ili uslučaju drugih nejasnoća.

Ovaj rok može se produljiti za vrijeme koje je potrebno za pribavu podataka nadležnog upravnog tijela županije, odnosno grada koji vodi zbirku kupoprodajnih cijena za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretnina naplatnim putem, a koji podaci su potrebni za izradu istog elaborata, a na koje vrijeme ni Izvršitelj ni Naručitelj neće moći utjecati pri čemu se pisanim putem mora dokazati trajanje istih (npr. Dostava Naručitelju potvrde o predaji zahtjeva nadležnim tijelima).

Ako Naručitelj putem stručnih službi zaključi da procjena vrijednosti nekretnine nije izrađena sukladno zahtjevima iz ovog Poziva na dostavu ponuda, odnosno propisima koji se odnose na raspolaganje određenim nekretninama u vlasništvu RH, propise koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina ili pravilima struke, može od Izvršitelja usluge **tražiti dopunu ili izmjenu procjene, koju dopunu/izmjenu je potrebno dostaviti u roku 5 kalendarskih dana** od dana zaprimanja takve Obavijesti. Dopuna/izmjena je sastavni dio cijene ponude. Ponuditelj nema pravo na dodatnu naknadu.