

NEKRETNINA

POSLOVNI PROSTOR broj 1

K.Č. 2307/1
K.O. TRSAT- SUŠAK

LOKACIJA

RUŽIČEVA 16, RIJEKA

NARUČITELJ

ORNAMENTUM D.O.O., RIJEKA, RUŽIČEVA 19



ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCIJENJENI
IZNOS

996.000,00 kn

SVRHA
PROCJENE

UTVRĐENJE VRIJEDNOSTI

NA DAN

El.broj : 31-12/2018
Datum : 31.12.2018.
Izradila : Jasminka Lilić, d.i.g.

Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 32 stranice sa prilogima
Elaborat je izrađen u 2 ovjerena primjerka, od kojih se 1 čuva u
evidenciji procjenitelja.

1.OPĆE INFORMACIJE

1. Podaci o predmetu procjene
2. Podaci o očevidu
3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

2.LOKACIJA

- 2.1. Položaj i prilaz
- 2.2. Zemljište
- 2.3. Buka,zagađenje

3.GRAĐEVINE

- 3.1.Osnovne napomene o građevinama
- 3.2.Osnovna obilježja građevina
 - 3.2.1.Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled
 - 3.2.2.Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.2.4. Opremljenost i ocjena stanja
 - 3.2.4. Iskaz površina

4.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 4.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom
- 4.3. Orientacijske stope kapitalizacije
- 4.4. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

5.ZAKLJUČAK

6.PRILOZI

- 6.1.Korišteni propisi i literatura

Dokumentacija korištena kod procjene

- Izvod iz zemljišne knjige
- Posjedovni list
- Nacrti

Prilozi :

- Imenovanje vještaka
- Izjava

1. OPĆE INFORMACIJE

1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene : POSLOVNI PROSTOR BR. 1
- Adresa nekretnine : RIJEKA, RUŽIČEVA 16

• Podaci iz zemljišne knjige :

Općinski sud u Rijeci , zemljišno knjižni odjel Rijeka

1. k.č. 2307/1 kuća br. 19 i dvorište površine 116 čhv, z.k.ul. 5107,
suvlasnički dio , etažno vlasništvo E -1 k.o. Trsat- Sušak u 34/100 dijela

1. Poslovni prostor broj 1 u prizemlju, koji u naravi čine hodnik, dva predprostora, četiri WC-a, šest ureda i čajna kuhinja, ukupne neto površine 236,24 m² (na planu označen crvenom bojom), što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 34/100 dijela

• Podaci iz posjedovnog lista:

Područni ured za katastar Rijeka, Ispostava Rijeka

Usporedbom zemljišnog stana – površina 116 čhv i katastarskog stanja površina 380 m² vidljiva je razlika u površini zemljištu za 37 m² (u tijeku su postupci izlaganja podataka katastarske izmjere i katastarskog klasiranja zemljišta radi obnavljanja i preoblikovanja zemljišne knjige i sređenja zemljišno-knjižnog stanja za nekretnine upisane u k.o.Sušak).



2. Podaci o očevidu

- Datum procjene vrijednosti 31.12.2018.
- Dan procjene kvalitete 21.12.2018.
- Opseg obilaska ○ obavljen je pregled prostora

3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

U navedenom zemljoknjižnom izvratku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Građevina je upisana u glavnu knjigu kao etažno vlasništvo i ima neposredan pješački i kolni pristup sa ulice Ružičeva. Nekretnina se koristi kao poslovni prostor.

Zgrada je prema povjesnom listu upisana 1954.god. Zgrada je nekadašnji upravni objekt građevinskog poduzeća Kvarner koje je ugašeno. Zgrada je legalna s osnova starosti - sagrađena prije 15.02.1968. godine.

2.LOKACIJA

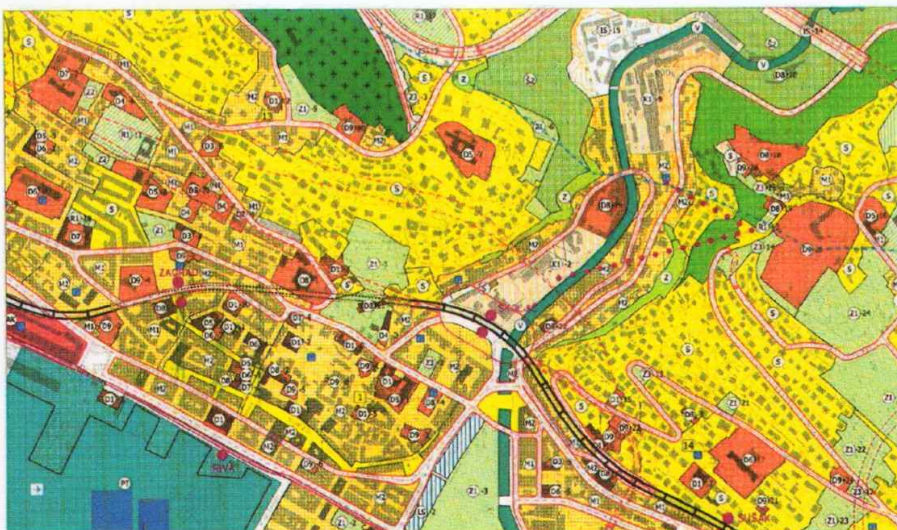
2.1. Položaj i prilaz

Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju na adresi, Ružičeva 16, Rijeka. Lokacija poslovne građevine je III poslovna zona grada Rijeke, udaljena cca cca 600 m od centra samog grada. Mikro okolica su stambeni i poslovni objekti trgovačkog, uslužnog, proizvod karaktera, skladišta i sl. Pristup je asfaltiranom prometnicom, a parkiralište je riješeno na javnoj površini. Lokacija je prosječna, u blizini važnih prometnica. Objekt je izgrađen na komunalno opremljenom zemljištu.



2.2. Zemljište

Predmetno zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni. Nalazi se u području M2 pretežito poslovne namjene.



NAMJENA POVRŠINA

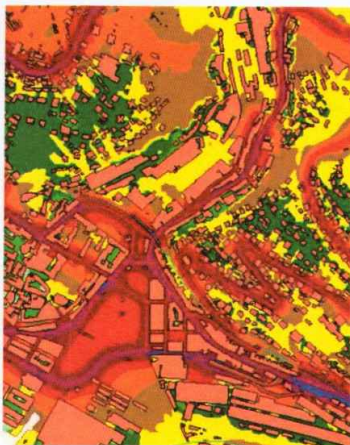
MJEŠOVITA NAMJENA



PRETEŽITO POSLOVNA

2.3. Buka, zagađenje

Buka i zagađenje prisutni su od prometa. Nije izvršeno mjerenje, te se utjecaji ne uzimaju u obzir.



Lday/dB(A)	
<=35dB(A)	
40dB(A)	
45dB(A)	
50dB(A)	
55dB(A)	
60dB(A)	
65dB(A)	
70dB(A)	
75dB(A)	
80dB(A)	
>80dB(A)	

Izvor : Karta buke -

<http://www.kartebuke.com.hr/pmapper32/map.phtml?config=rjeka>

3.GRAĐEVINA

3.1.Osnovne napomene o građevini

Izgrađena građevina na zemljišnoj čestici pregledana je od strane procjenitelja.

Opis zgrade načinjen je u obimu koji je potreban za odabranu metodu procjene (poslovna nekretnina koja ostvaruje dobit).

Za sve «nevidljive» dijelove zgrada (instalacije, izolacije) pretpostavka je da su uobičajene izvedbe i u funkciji.

3.2.Osnovna obilježja građevina

3.2.1.

vrsta građevine (kompleks)	POSLOVNI OBJEKT – P + 1 + pot
godina izgradnje	1954., rekonstrukcija 2008.
vanjski izgled	održavano

3.2.2.Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

Nosivu konstrukciju objekta čine vanjski nosivi zidovi debljine cca 50 cm. Stropne ploče su drvene međukatne konstrukcije sa betonskim pločama. Pregradni zidovi zidani su šupljom opekom na kant prosječne debljine 10 - 20 cm, obostrano ožbukani (grubo i fino), ogletani i oličeni poludisperzivnim bojama. Pojedini pregradni zidovi su knauf pregrade. Unutarnje stepenice su izvedene kao kamene monolitne sa zaštitnom kovanom ogradom. Podloge su keramika ili drvene, obložene završno ovisno o namjeni prostorija. Krovište je dvostrešno drveno sa pokrovom crijepom. Fasada je ožbukana (grubo i fino)i završno obrađena fasadeks bojom sa reljefnom dekoracijom u prizemnom dijelu i ukrasnom reljefnom žbukom – ulična strana. Objekat je priključen na mjesnu električnu mrežu, gradsku vodovodnu mrežu , mjesnu kanalizaciju, telefonija i plin .

Objekt je cjelovito adaptiran 2008. god. Izvedeni su građevinski, obrtnički i instalaterski radovi: sanacija krovišta i fasada, podovi, podne obloge , žbukanje i soboslikarski radovi, knauf pregrade, zamjena vanjske i nutarnje stolarije, instalacije vode, odvoda, elektroinstalacije i grijanja. Katnost objekata je prizemlje, kat i potkrovlje.

a) KONSTRUKCIJA

- **temelji:** kameni, betonski
- **nosiva konstrukcija:** ab konstruktivni elementi , opeka i kamen
- **stropna konstrukcija:** drveno sa pokrovom crijepom
- **seizmičko osiguranje:** standardno

b) INSTALACIJE

- **NN mrežu:** izvedeno
- **vodoopskrba:** izvedena na javnu mrežu
- **odvodnja:** izvedena na javnu kanalizaciju
- **plin:** izvedena
- **grijanje, hlađenje :** klima split sistem
- **telefon:** izvedena
- **video nadzor:** izveden za zgradu
- **alarm :** izveden za zgradu

c) ZANATSKI RADOVI

- **hidroizolacija:** izvedena, na pojedinim pozicijama potredna sanacija
- **fasada:** ožbukana i oličena
- **limarija:** izvedena od pocinčanog lima
- **pregradni zidovi:** zidani , knauf pregrade
- **obrada podova:** laminat, keramičke pločice
- **obrada zidova:** oličeno, u mokrim čvorovima opločenje keramičkim pločicama , gipskartonske ploče
- **obrada stropova:** spuštteni strop od gipskartonskih ploča, oličeno
- **fasadni otvori:** alu bravarija
- **unutarnji otvori:** drveni
- **oprema san.prostorija:** WC školjka, umivaonik , pisoar
- **vlažnost:** uočena
- **praktičnost prostora:** primjerena namjeni

STANJE: prosječno , uočena vlaga na spoju podova u zidova radi loše izvedene hidroizolacije

3.2.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije :	priključak na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	sve potrebno izvedeno
Kanalizacija :	priključak na javnu kanalizaciju
Električne instalacije:	priključak na javnu mrežu
Plinska instalacija:	izveden priključak
Ventilacija :	samo prirodna, nema posebnih ventilacijskih uređaja
Opskrba toplom vodom :	izvedena

Stanje : dobro

3.2.4. Iskaz površina

POSLOVNI PROSTOR BR. 1 U PRIZEMLJU

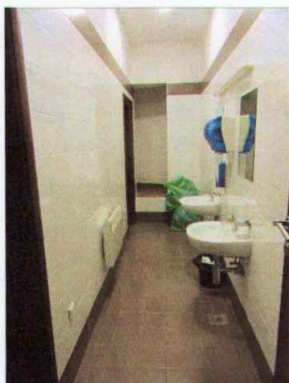


1	hodnik	32,72	1	32,72
2	pretprostor	7,54	1	7,54
3	WC	1,60	1	1,60
4	WC	1,60	1	1,60
5	ured	37,77	1	37,77
6	ured	23,85	1	23,85
7	ured	19,23	1	19,23
8	ured	15,46	1	15,46
9	ured	12,29	1	12,29
10	ured	59,09	1	59,09
11	čajna kuhinja	14,51	1	14,51
12	pretprostor	5,55	1	5,55
13	WC	3,01	1	3,01
14	WC	2,02	1	2,02

UKUPNO	236,24	236,24
--------	--------	--------

UKUPNA POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA 1	236,24
---	---------------





4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine sukladno Zakonu i Pravilniku služiti ćemo se:

- PRIHODOVNOM METODOM

budući se radi o poslovnom prostoru uredskog karaktera sa mogućnošću ostvarivanja prihoda zakupninom. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod).

Prilikom izrade elaborata procjene korišteni su podaci o zakupima dobiveni preko Registra objekata poslovne namjene OGU za gospodarenje imovinom Grada Rijeke.

4.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

USPOREDBA 1



Poslovni prostor na prvom katu – djelatnosti privatne zaštite

Iznos najma: 297,66 EUR/mj – 2,42 EUR/m²

Datum ugovora: 18.01.2018.

Površina poslovnog prostora: 123 m²

Adresa: Ružičeva 12/2, Rijeka

USPOREDBA 2



Poslovni prostor u prizemlju i na prvom katu – pranje i kemijsko čišćenje tekstila i krznenih proizvoda

Iznos najma: 828,24 EUR/mj – 3,48 EUR/m²

Datum ugovora: 17.07.2017.

Površina poslovnog prostora: 238 m²

Adresa: Ružičeva 14A, Rijeka

USPOREDBA 3



Poslovni prostor u prizemlju – popravak aparata za kućanstvo te opreme za kuću
i vrt

Iznos najma: 1.202,50 EUR/mj – 6,50 EUR/m²

Datum ugovora: 28.03.2018.

Površina poslovnog prostora: 185 m²

Adresa: Ružičeva 26A, Rijeka

USPOREDBA 4



Poslovni prostor na prvom katu – ostalo istraživanje i eksperimentalni razvoj u
prirodnim, tehničkim i tehnološkim znanostima

Iznos najma: 450,18 EUR/mj – 3,69 EUR/m²

Datum ugovora: 19.06.2017.

Površina poslovnog prostora: 122 m²

Adresa: Ružičeva 18A, Rijeka

USPOREDBA 5



Iznos najma: 650,00 EUR/mj – 6,25 EUR/m2

Površina poslovnog prostora: 104 m²

USPOREDBA 6



Iznos najma: 554,40 EUR/mj – 3,15 EUR/m²

Površina poslovnog prostora: 176 m²

USPOREDBA 7



Poslovni prostor na prvom , drugom katu - ostale prateće djelatnosti u prometu

Iznos najma : 1.919,19 EUR/mj – 4,81 EUR/m²

Datum ugovora: 17.07.2018.

Površina poslovnog prostora: 399 m²

Adresa: Fiumara 13, Rijeka



Karta ulica poslovnih prostora po zonama (izvor: www.rijeka.hr)

Predmetni poslovni prostor nalazi se u 3. zoni prema karti ulica poslovnih prostora Grada Rijeke.

Iznos zakupnine ovisi prije svega o lokaciji, gospodarskoj razvijenost, naseljenosti i posjećenosti turističke destinacije u kojoj se objekt nalazi.

Kriteriji za utvrđivanje zakupnina poslovnih prostora:

- kvadratni metar korisne površine poslovnog prostora,
- položajna zona u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- vrsta djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Prema Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru Grad Rijeka definirao je početne jedinične cijene zakupnine po m² razvrstane prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

U grupi I, područje financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, kao i u području umjetnosti, zabave i rekreacije, ovisno o zoni (0, I, II, III), cijene se kreću od početne cijene zakupnine od 36,00 – 16,00 EUR/m². Isti prostori variraju sa površinama od 100 m² do 200 m² sa iznosom zakupnine od 27,00 – 12,00 EUR, te sa površinama iznad 200 m² sa iznosom zakupnine od 18,00 – 8,00 EUR.

U grupi II, u području trgovina na veliko i malo, djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane, informacije i komunikacije, te opskrbom električnom energijom, plinom, parom i klimatizacijom, ovisno o zoni (0, I, II, III), cijene se kreću od početne cijene zakupnine od 24,00 – 4,00 EUR/m². Isti prostori variraju sa površinama od 100 m² do 200 m² sa iznosom zakupnine od 18,00 – 3,00 EUR, te sa površinama iznad 200 m² sa iznosom zakupnine od 12,00 – 2,00 EUR.

U grupi III, u području javne uprave, obrane i obveznog socijalnog osiguranja, te djelatnosti zdravstvene zaštite i socijalne skrbi (osim primarne razine), ovisno o zoni (0, I, II, III), cijene se kreću od početne cijene zakupnine od 16,00 – 2,00 EUR/m². Isti prostori variraju sa površinama od 100 m² do 200 m² sa iznosom zakupnine od 12,00 – 1,50 EUR, te sa površinama iznad 200 m² sa iznosom zakupnine od 8,00 – 1,00 EUR.

U grupi IV, u području informacija i komunikacija, poslovanja nekretninama, stručnim, znanstvenim i tehničkim djelatnostima, administrativnim i pomoćnim uslužnim djelatnostima, te ostale uslužne djelatnosti, ovisno o zoni (0, I, II, III), cijene se kreću od početne cijene zakupnine od 12,00 – 1,00 EUR/m². Isti prostori variraju sa površinama od 100 m² do 200 m² sa iznosom zakupnine od 9,00 – 0,75 EUR, te sa površinama iznad 200 m² sa iznosom zakupnine od 6,00 – 0,50 EUR.

U grupu V, u području djelatnosti zdravstvene zaštite i socijalne skrbi (primarna razina), ovisno o zoni (0, I, II, III), cijene se kreću od početne cijene zakupnine od 4,00 – 0,50 EUR/m².

S obzirom na tehničko stanje, odabrana je stopa kapitalizacije za poslovni prostor 6,0 % uvećana za položaj nekretnine, budući je prisutan povećani rizik mogućnosti zakupa s obzirom na isti.

Podaci korišteni u prihodovnoj metodi predstavljaju pouzdane transakcije ugovora o zakupu poslovnih prostora uredske namjene u blizini predmetne lokacije preuzetih iz **Registra objekata poslovne namjene OGU za gospodarenje imovinom Grada Rijeke.**

4.3. Orijentacijske stope kapitalizacija

PRILOG 13.

PRILOG 13.		
ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE		
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)		
Stambena namjena:		
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	javne garaže 6,0 – 7,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	skladišne hale 6,0 – 7,0%
Poslovna namjena:		benzinske crpke 6,5 – 8,0%
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	logistički centri 6,5 – 8,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	proizvodne građevine 6,5 – 8,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%	Posebna namjena:
robne kuće	5,5 – 6,5%	hoteli 6,0 – 7,0%
		gastronomija 6,0 – 7,0%
		rehabilitacija, domovi 6,0 – 7,0%
		klinike 6,5 – 7,5%
		sport, rekreacija, zabava 7,0 – 8,0%

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:		
stanovi	4,0%	kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):
uredi	5,0%	naročito dobra do -0,5%
lokali	5,5%	prosječna 0,0%
robne kuće	5,5%	naročito loša do +1,0%
Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka		gospodarska situacija:
prema položaju nekretnine:		naročito dobra do -0,5%
vrlo dobar do izvrsan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	prosječna 0,0%
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	naročito loša do +1,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	razvojni potencijal nekretnine:
		ne postoji 0,0%
		uočljiv do -1,0%
		visok do -2,0%

P – površina prostora

G- starost građevine

PG – čisti prihod

FK – faktor korištenja


OVK – održivi vijek korištenja

Rs- relativna starost

OOVK – ostatak održivog vijeka korištenja

M – multiplikator

VT – vrijednost tržišna

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKA STATISTICAL BUREAU OF CROATIA		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indicis (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Trimestar Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

Izvor: Državni zavod za statistiku RH

Podaci	Zabilješka
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	ORNAMENTUM D.O.O. , RIJEKA
Adresa nekretnine	Ružičeva 16, Rijeka
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
zk.ul.br.	5107
poduložak	1
zk.č.br.	2307/1
k.o.	Trsat- Sušak
Posjedovni list broj	1
k.č.br.	892
k.o.	Sušak
Površina zemljišta	141,98 m2
Korisna površina	236,24 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	996.000,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	750,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	€ 177.180,00
Legalitet	DA
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE
Uvjerjenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	nije predložena
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntnice	NE
Usklađenost katastra i gruntnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1954.
Godina obnove	2008
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Posebna obilježja	Nema
Katnost zgrade	P+1+POTKROVLJE
Položaj u zgradi	PRIZEMLJE
Orijentacija prostora	Ulična
Su vlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Dobro
Stanje nekretnine	Prosječno, potrebna sanacija podne vlage
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	M2
Indeks na dan procjene - DZS	109,33

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA

ULAZNI PODACI - USPOREDBE NEKRETNOSTI	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.					
	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP					
	ADRESA	Ruzičeva 12/2, Rječka	Ruzičeva14 A, Rječka	Ruzičeva 26A, Rječka	Ruzičeva 18A, Rječka	Setalište A. K. Mosića 2, Rječka	Fiumara 13, Rječka	Fiumara 13, Rječka					
	GODINA IZGRADNJE		-	-	-	-	-	-					
	ORJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična					
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	uredski prostor	uslužna djelatnost	uslužna djelatnost	uredski prostor	uredski prostor	uredski prostor	uredski prostor					
	ETAŽA	1.kat	Prizemlje, 1. kat	Prizemlje	1.kat	Prizemlje	1.kat	1., 2.kat					
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	123,00	238,00	185,00	122,00	104,00	176,00	399,00					
	PRIPOMENA (OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	-	-	-	-					
	TRAJANJE ZAKUPA	-				-	-	-					
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	297,66 €	828,24 €	1.202,50 €	450,18 €	650,00 €	554,40 €	1.919,19 €					
	ČISTIMJESEČNI PRIHOD	297,66 €	828,24 €	1.202,50 €	450,18 €	650,00 €	554,40 €	1.919,19 €					
	ČISTIMJESEČNI PRIHOD / m2	2,42 €	3,48 €	6,50 €	3,69 €	6,25 €	3,15 €	4,81 €					
	DATUM UGOVORA	18.01.2018.	17.07.2017.	28.03.2018.	19.06.2017.	01.04.2018.	27.11.2016.	17.07.2018.					
CJENOVNI BLOK	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA						
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA					
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE												
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE												
	Indeks na dan transakcije	110,54	105,46	110,54	106,58	109,33	101,39	109,33					
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,99	1,04	0,99	1,03	1,00	1,08	1,00					
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2,39 €/m2	3,61 €/m2	6,43 €/m2	3,79 €/m2	6,25 €/m2	3,40 €/m2	4,81 €/m2					
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	4,38 €/m2											
	APSOLOTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-1,99 €/m2	-0,77 €/m2	2,05 €/m2	-0,60 €/m2	1,87 €/m2	-0,99 €/m2	0,43 €/m2					
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-45,37%	-17,66%	46,72%	-13,61%	42,64%	-22,48%	9,77%					
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	NE	DA	NE	DA	DA					
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST		3,61 €/m2		3,79 €/m2		3,40 €/m2	4,81 €/m2					
	APSOLOTNO ODSTUPANJE		-0,29 €/m2		-0,11 €/m2		-0,50 €/m2	0,91 €/m2					
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-7,49%		-2,94%		-12,90%	23,34%					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		0,09		0,01		0,25	0,83					
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		1,18				STANDARDNA DEVIJACIJA		0,63	16,08%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		1,25
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	3,90 €/m2											

PROCJENA VRJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT

OSTATAK ODRŽIVOG VJEKA KORIŠTENJA		NAPOMENE						
GODINA PROCJENE	2018							
GODINA IZGRADNJE	1954							
GODINA REKONSTRUKCIJE	2008							
Starost objekta s obzirom na rekonstrukciju (G):	28 god							
Održivi vijek korištenja OVK:	80 god							
Preostali vijek korištenja (4-3):	52 god							
FK MATRICA	<table border="1"> <tr> <td>A - Lokacija/tržište</td><td>B - Zgrada općenito</td><td>C - Stanje zgrade</td></tr> <tr> <td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr> </table>	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	2	2	2	(Prilog 10. Pravilnika)
A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade						
2	2	2						
Odabrani faktor korištenja:	2							
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	35,00%							
Predviđeni ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	62,00%							
OOVK (OVK*PoOVK):	50 god							
PRIHODOVNA OBILJEŽJA		NAPOMENE						
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	3,90 €/m2							
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI								
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Poslovni prostori 4,5-6,0 %	(Prilog 13. Pravilnika)						
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	6,00%							
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:								
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: 1,00 %	1,00%						
- Kvaliteta građevine:	Prosječna : 0 %	0,00%						
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0,0 %	0,00%						
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0,0 %	0,00%						
PRILAGODENA KAMATNA STOPA	7,00%							
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	12,00%							
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	80 god	(Prilog 9. Pravilnika)						
OSTATAK ODRŽIVOG VJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	50 god							
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	13,80	(Prilog 14. Pravilnika)						
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1-(p/100))^n$		(Prilog 8. Pravilnika)						
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE						
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	11.055,74 €							
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	1.326,69 €							
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	9.729,06 €							
PRIHODOVNA VRJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	134.260,96 €							
VRJEDNOST ZEMLJIŠTA								
DISKONTIRANA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)	0,00 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir						
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €							
UKUPNA PRIHODOVNA VRJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV	134.260,96 €	(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)						
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRJEDNOST								
ODBICI								
Utjecaj buke	Neznan: 0 %	0,00%						
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%						
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €						
UKUPNO ODBICI		0,00						
TRŽIŠNA VRJEDNOST NEKRETNINE	134.260,96 €							
	995.890,77 kn							
ZAOKRUŽENO	996.000,00 kn							
KORISNA POVRŠINA	236,24 m2							
JEDINIČNA CIJENA	4.216,05 kn/m2							

4.4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Grad Rijeka upravlja s poslovnim prostorima koji se u zakup daju putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora koji se, u pravilu provode jedanput mjesečno. U cilju transparentnog upravljanja imovinom Grada Rijeke te olakšavanja zakupa poslovnih prostora, podaci o slobodnim i zakupljenim poslovnim prostorima dostupni su putem Registra poslovnih prostora.

Prosječna izlicitirana cijena zakupnine za 2017. godinu iznosi 5,31 €/m². Najviše prostora dodijeljeno u zakup za obavljanje uslužne djelatnosti, djelatnosti trgovine, djelatnosti članskih organizacija i uredske djelatnosti s ukupno 62 poslovna prostora, odnosno 65% svih prostora koji su dodijeljeni u zakup. Za ostale djelatnosti iskazan je znatno manji interes.

Najviše zahvaljujući gospodarskom rastu i pojačanoj aktivnosti domaćih i stranih investitora i tvrtki, potražnja za uredskim prostorima u Hrvatskoj, a prvenstveno u Zagrebu, u zadnje dvije godine drastično je porasla, a izmijenilo se i čitavo tržište, od novih trendova do novih korisnika ureda. - **Izvor Poslovni dnevnik 26.07.2018.**

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, poslovnog prostora u prizemlju na adresi Ružičeva 16, Rijeka, površine 236,24 m², z.k.č. 2307/1, z.k.uložak 5107, suvlasnički dio E-1, k.o. Trsat- Sušak, na dan 31.12.2018., razumno predstavlja iznos od :

996.000,00 kn

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

ZA DAN 29.12.2018. 1EUR : 7,417575 kn

Rijeka, 31.12.2018. Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

6. PRILOZI

6.1. Korišteni propisi i literatura

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12)
2. Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15)
5. Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13, 60/13, 108/17.)
6. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
7. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
9. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
10. Uhlir Ž/ Majčića B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
11. Grad Rijeka, portal
12. Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine mgipu.hr
13. Važeći građevinski normativi i propisi RH
14. Državni zavod za statistiku, RH



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLIŠNOKNJŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 30.12.2018. 22:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Broj ZK uložka: 5107

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23133/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2307/1	KUĆA BR.19 I DVORIŠTE		116		Pripis iz uložka 113
		UKUPNO:		116		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 34/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. Poslovni prostor broj 1 u prizemlju, koji u naravi čine hodnik, dva predprostora, četiri WC-a, šest ureda i čajna kuhinja, ukupne neto površine 236,24 m2 (na planu označen crvenom bojom), što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 34/100 dijela. BRITE D.O.O., OIB: 22304931290, RIJEKA, RIVA 16	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (34/100)		
1.1	Zaprimljeno 09.03.2015. broj Z-3383/15 Na temelju Sporazuma br. 0042-2015-732 o zasnivanju založnog prava na nekretnosti Protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 05. ožujka 2015. u iznosu od 201.500,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB uz odgovarajuće kamate, troškove i naknade sukladno navedenom Sporazumu, za korist: PARTNER BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA 2	201.500,00 EUR	
2.	Na suvlasnički dio: 1 (34/100)		
2.1	Zaprimljeno 17.11.2015. broj Z-14931/15 Na temelju Sporazuma br. 0153-2015-732 o prijenosu prava vlasništva na nekretninama Protivnika osiguranja i o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnosti Protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 07. listopada 2015., punomoći od 30. ožujka 2015. godine i specijalne punomoći od 11. studeni 2015. godine (solemn pod br. OV-4150/15) na stan upisan u odjeljku A II uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 286.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, koja mjenica dospijeva po viđenju, a najkasnije do 30.06.2026. godine, za korist:	286.000,00 EUR	

Zemljinoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

31.12.2018. 06:19:55

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5107

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
PARTNER BANKA D. D. ZAGREB, OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA 2			
3. Na suvlasnički dio: 1 (34/100)			
3.1	Zaprimljeno 06.06.2018. g. pod brojem Z-23133/2018	500.000,00 EUR	vezano uz B 1 (1.2)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU TRAZBINA REG. BR. 628/18 13.04.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 500.000,00 EUR (slovima: petstotisućacura), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT			
3.2	Zaprimljeno 06.06.2018. g. pod brojem Z-23133/2018		na 3.1
ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU TRAZBINA REG. BR. 628/18 13.04.2018, Zabilježuje se obveza brisanja hipoteka upisanih pod posl. br. Z-3383/15 i Z- 14931/15 koje će prema trećima učiniti vidljivim da se protivnik osiguranja prema predlagatelju osiguranja obvezuje ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina, raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke sukladno odredbi čl. 347.st.3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.12.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 28.08.2016. 23:04

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUŠAK (Mbr. 324795)

Posjedovni list: 1

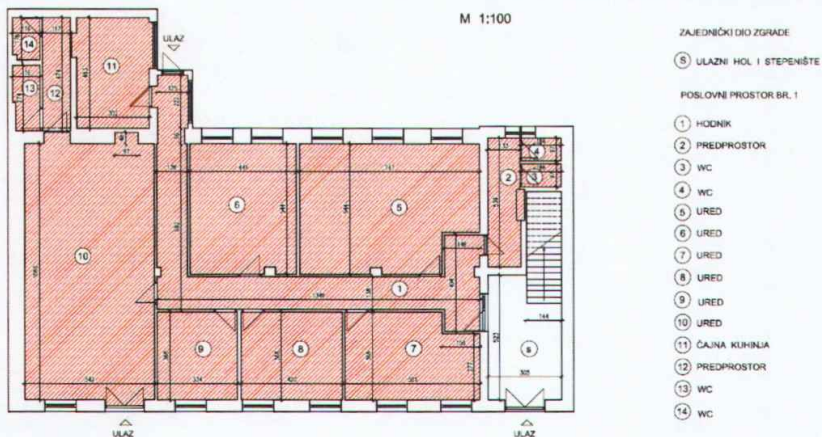
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA RIJEKA, RIJEKA	

Podaci o katastarskim česticama

	846/3	TITOV TRG	132	10		
		KAMENJAR	132			
	848	TITOV TRG	206	10		
		STAMBENA ZGRADA, TITOV TRG	206			
		P(PRODAVAONICA)+4	0			
	849	TITOV TRG	196	10		
		STAMBENA ZGRADA, TITOV TRG	196			
		P(RADIONICA)+4	0			
	859	RAČKOGA ULICA	954	11		
		STAMBENA ZGRADA, RAČKOGA ULICA	954			
		P(POSL.PROSTOR)+4	0			
		GOSP.ZGRADA I DVOR	0			
	863/2	RAČKOGA ULICA	590	11		
		ZGRADA	458			
		DVORIŠTE	132			
	883	BRAČE ŠUPAK	1255	11		
		INDUSTR.OBJEKTI	1255			
	884	BRAČE ŠUPAK	847	11		
		NEPLODNO	847			
	886/2	BRAČE ŠUPAK	332	11		
		KAMENJAR	332			
	887/2	BRAČE ŠUPAK	746	11		
		KUĆA, BRAČE ŠUPAK	746			
		2 GOSP.ZGRADE	0			
		DVORIŠTE	0			
	892	BRAČE ŠUPAK	380	11		
		SKLADIŠTA I OKOL	380			

TLOCRT PRIZEMLJA - RUŽIČEVA 16, RIJEKA

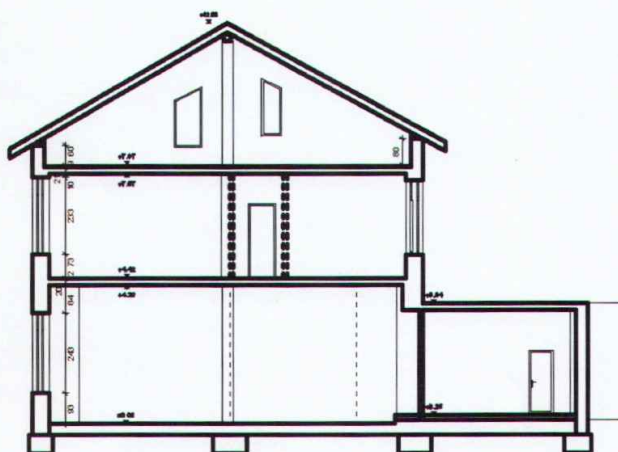
M 1:100

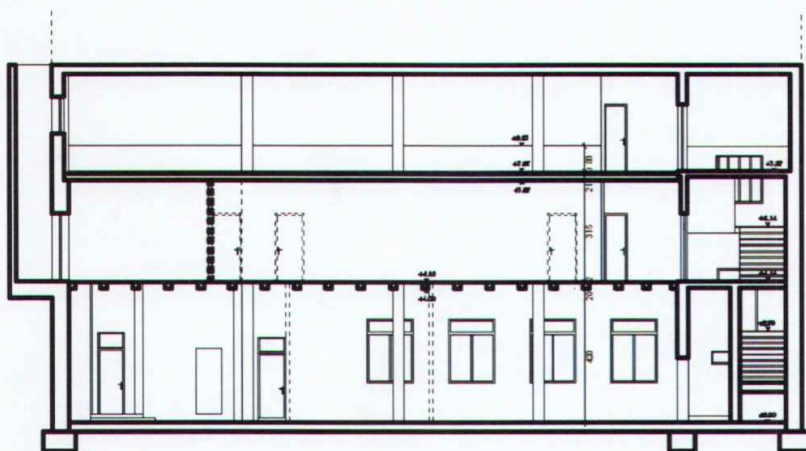


POSLOVNI PROSTOR 1

STANJE NAKON ETAŽIRANJA

PRESJECI ZGRADE







REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-99/2017

Rijeka, 27. veljače 2017. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Švalbina 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina i uz molbu je priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. imenovana stalnim sudskim vještakom graditeljske struke rješenjem ovoga suda posl.br. 4 Su-95/2013 od 26. veljače 2013. godine, a koja djelatnost je proširena rješenjem istog posl.br. od 16. listopada 2015. godine i za procjene vrijednosti nekretnina, da je dostavila dokaz da se protiv iste ne vodi istraga odnosno kazneni postupak, da nije osuđena za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući da nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.