

MALIĆ /Ljubo/ MILJA

inženjer građevinarstva

VJEŠTAK arhitektonsko-građevinske struke, za oblast GRAĐEVINARSTVO

BANJA LUKA

Ulica Gundulićeva br.76



PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI /Motel "ČUBIĆ"/ VLASNIKA "NISKOGRADNJA" d.o.o. LAKTAŠI U SITNEŠIMA KOD SRPCA NA PARCELI k.č.-br.533/8 UPISANOJ U ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ULOŽAK br.152 k.o. INADOL



VJEŠTAK:



Banjaluka, decembar 2023.godine

1. UVOD

Ovo vještačenje – procjenu sam uradila na traženje "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši (tel. 051/348-000; fax. 051/313-973), putem Ćubić Đurđe (mob. 065/644-628).

Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske broj 08.040/704-495/10 od dana 30.09.2022.godine (kopija rješenja u prilogu) postavljena sam za vještaka građevinsko-arhitektonske struke, za oblast građevinarstvo na period od 6.godina čime sam ovlaštena i za procjene vrijednosti nepokretnosti.

Predmet vještačenja je procjena trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti (poslovni objekat P+1 – MOTEL "ĆUBIĆ" sa pripadajućim uređenim građevinskim zemljištem) vlasništvo "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši u Sitnešima kod Srpca uz regionalni put R-474 na parceli k.č.-br.533/8 upisanoj u Zemljišnoknjižni uložak br.152 k.o. Inađol.

Izlaskom na lice mjesta dana 12.12.2023.godine izvršen je uvid predmetne nepokretnosti, snimljeno stanje (uz fotografisanje, fotografije u prilogu) i uzeti svi dostupni podaci (nema najnovije vlasničke dokumentacije pa su korišteni podaci iz ranijih procjena i dodatno je izvršen uvid u E-katastar) za izradu procjene kako slijedi.

2. OPŠTI PODACI O NEPOKRETNOSTI

OBJEKAT:	poslovni						
STATUS:	stalni						
NAMJENA:	Motel "ĆUBIĆ" sa pratećim sadržajima						
VANJSKI GABARITI:	cca 32,95 x 19,15 m *** <i>nepravilnog oblika</i>						
SPRATNOST:	P+1						
NETO POVRŠINE:	<table><tr><td>P</td><td>407,05 m²</td></tr><tr><td>I-sprat</td><td>318,25 m²</td></tr><tr><td>UKUPNO:</td><td>725,30 m²</td></tr></table> * prema upotrebnoj dozvoli	P	407,05 m ²	I-sprat	318,25 m ²	UKUPNO:	725,30 m²
P	407,05 m ²						
I-sprat	318,25 m ²						
UKUPNO:	725,30 m²						
VRIJEME IZGRADNJE:	2003.godina						
GRAĐEVINSKA DOZVOLA:	br. 02/1-361-15 od 15.10.1997.godine						
UPOTREBNA DOZVOLA:	br. 04/1-361-28 od 04.04.2003.godine						
PARCELA:	k.č.-br.533/8 upisana u Zk.ul.-br.152 k.o. Inađol ili k.č.-br.460/5 upisana u P.L.-br.199 k.o. Rasavac						
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:	6.031,00 + 480,00 = 6.511,00 m ²						
LOKACIJA:	Sitneši, opština Srbac *** uz regionalni put R-474						
VLASNIŠTVO:	"NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši						

3. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Tržišna Vrijednost je "procjenjeni iznos koji imovina postigne na datum procjene između neprisiljenog kupca i neprisiljenog prodavca u transakciji pred pogodbom nakon mjerodavnog marketinga u kojem obje strane pristupaju sa znanjem, razborito i bez prisile". Za svrhu ove procjene termin Tržišne Vrijednosti je usvojen po definiciji "Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation Standards", VI-izdanje. Kako se pojmovi Tržišne vrijednosti i Fer vrijednosti uobičajeno pojavljuju u računovodstvenim standardima oni su uopšteno gledano usklađeni, čak i potpuno jednaki pojmovi. Fer Vrijednost – računovodstveni koncept – je definisan u International Financial Reporting Standards i u drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se imovina može razmijeniti ili podmiriti obaveza između poznatih i spremnih strana u transakciji pred pogodbom. Fer vrijednost se općenito koristi za iskazivanje i Tržišne i Ne-tržišne vrijednosti u finansijskim izvještajima. U slučaju da Tržišna vrijednost imovine može biti uspostavljena, ta vrijednost treba biti jednaka Fer Vrijednosti iste imovine. Procjena može biti pripremljena u skladu sa svim nalazima, otkrivenim kroz proces procjene, uzimajući u obzir sve karakteristike tržišta nekretnina.

Cilj procjenjivanja je da se definiše tržišna vrijednost predmetne nekretnine. Ovo bi se moglo sažeti kao cijena koja bi bila postignuta ukoliko je nekretnina prodana po principu fer poslovanja. Na ovaj način su uzeti u obzir svi trenutni pravni i ekonomski aspekti koji utiču na cijenu, dok se specijalne i lične okolnosti ne uzimaju u obzir.

Postoje tri 'osnovne' metode koje se primjenjuju za procjenu vrijednosti:

- I. Metod prihoda (Income method)
- II. Metod uporedne prodajne vrijednosti (Sales comparison method)
- III. Metod amortizovanog troška zamjene (Depreciated replacement cost method)

Gdje je to potrebno, mogu se primijeniti i nestandardizirane, ali međunarodno priznate metode:

- IV. Metoda diskontovanog novčanog toka - Discounted Cash Flow (DCF) tehnika Metode prihoda
- V. Metoda preostale vrijednosti (Residual method)
- VI. Metoda dobiti (Profits' method)

Troškovna metoda (Replacement Cost Approach):

Koristeći ovu metodu, procjenitelj bi trebao da ocijeni amortizovani trošak objekta i uveća ih za vrijednost zemljišta na kojima su objekti izgrađeni – čime dobijamo ukupnu cijenu nekretnine. Predpostavka je da kupac ne želi platiti za predmetnu nekretninu više od ukupnih troškova izgradnje takvog objekta na istoj ili sličnoj lokaciji. Ova metoda je pogodna u slučajevima gdje nisu dostupne informacije o transakcijskim cijenama sličnih nekretnina ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne imovine. U svrhu procjene vrijednosti postojećeg objekta potrebno je izanalizirati trenutnu cijenu izgradnje novog objekta sa jednakim priključcima. Zamjenski troškovi (replacement costs) objekta se umanjuju na račun starosti objekta te na taj način dobijamo trenutnu vrijednost objekta. Ova metoda je pogodna u onim slučajevima gdje ne postoje podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina, ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od izdavanja ili zakupa. Ova metoda se koristi za porodične kuće, dupleks kuće, administrativne objekte, škole, bolnice, itd. koje se ne koriste u komercijalne svrhe, kao i u postupcima za potrebe državne uprave ili u sudskim postupcima kao dominantna i jedina metoda.

Uporedna metoda (Comparative Approach):

Procijenivana nekretnina se poredi sa prodajom slične nekretnin koje je bila sklopljena na tržištu na principu fer poslovanja. Opsežno istraživanje i poznavanje tržišta je neophdno za

primjenjivost ove metode. U idealnim situacijama informacije o prodavanoj nekretnini su dostupne za javnost, odnosno svim učesnicima na tržištu. Međutim, uporedne činjenice moraju ispunjavati sljedeće zahtjeve:

- Opsežne; neophodan je određen broj transakcija
- Identične ili veoma sličane, procijenjivanoj vrijednosti
- Nedavne i povjerljive
- Rezultat transakcije pred pogodbom na otvorenom tržištu i u skladu s lokalnom tržišnom praksom

Najviše se koristi za stambene, ruralne i u nekim slučajevima procjene komercijalnih objekata. Usporedni dokazi su neophodni za primjenu vrednovanja prinosa i troškovne metode kako bi se uspostavile cijene zemljišta i rente.

Prihodovna metoda (Income Method):

Godišnje ostvareni ili mogući prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod, kada se od toga dio odbije za troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, a preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod. Ovaj neto prihod se u smislu gotovinskog obračuna uvećava za odgovarajući faktor kapitalizacije, što daje iznos prihoda. Odnos godišnjeg prihoda i vrijednosti investicije izražen u % zove se dobit. Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće rizike. Ukoliko se stvarno postignute prihode uslijed nedostatka podataka ne može utvrditi, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednog poslovanja, ali i od troškova koji bi proizašli iz ovog poslovanja; za ovo se mogu koristiti prihodi usporedivih nekretnina ili opće prihvaćeni statistički podaci. Visina stope kapitalizacije je vrlo važna za proračun vrijednosti nekretnine. Iz pravila izračunavanja rente proizlazi da što je niža kamata, to je viši multiplikator i s time i vrijednost zgrade, a što je viša kamata, to je manji multiplikator i manja vrijednost zgrade. Sa padajućim ostalim vremenom korištenja opada i utjecaj visine kamate. Jedan od kriterija za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Obiteljske kuće i nekretnine podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata.

Osim naprijed navedenog u procjeni je uzeto u obzir između ostalog i sljedeće:

- višegodišnje iskustvo ovog vještaka u raznim oblastima građevinarstva,
- prikupljanje podataka od privrednih subjekata koji se bave izgradnjom građevinskih objekata,
- prikupljanje podataka od agencija koje se bave prometovanjem nekretnina,
- svojstva – geometrijski i pložajni elementi nekretnine (površina, oblik, udaljenost...),
- komplet zakonska regulativa RS, BiH i međunarodni standardi,
- socijalno-gospodarski faktori,
- ponuda i potražnja na tržištu nepokretnosti,
- status - legalnost nekretnine,
- vizuelni zaključci o kvalitetu, opremljenosti i funkcionalnosti objekta,
- lokacija objekta,
- starost objekta,
- komunalna opremljenost,
- blizina javnih sadržaja,
- spratnost i orijentacija,
- tip gradnje,
- veličina objekta
- opšti dojam o nepokretnosti

Trenutna tržišna vrijednost zemljišta utvrđuje se između ostalog i vrednovanjem lokacije, uloge lokacije u budućnosti, ponude i potražnje, pristupa saobraćajnicama...

4. KRATAK OPIS NEPOKRETNOSTI

Lokacija nepokretnosti je prigradsko naselje Sitneši, opština Srbac, entitet Republika Srpska, država Bosna i Hercegovina:



Podaci o državi:

Površina:

Obala:

Državno uređenje:

Granične zemlje:

Službeni jezici:

Službena pisma:

Klima:

Procjena stanovnika (30.06.2011.):

Gustina naseljenosti:

Glavni grad:

Ostali gradovi:

Naseljenost u gradovima:

Administrativna podjela države

Bosna i Hercegovina

51.209,20 km²

21,2 km

Država

Hrvatska, Srbija i Crna Gora

bosanski, srpski i hrvatski

Latinica i ćirilica

Umjereno-kontinentalna i mediteranska

3.839.737 stanovnika

75 stanovnika/km²

Sarajevo - 421.289 stanovnika (2008)

Banjaluka, Mostar, Tuzla...

47,4 % od ukupnog stanovništva (2008)

Federacija Bosne i Hercegovine (FBiH)

Republika Srpska (RS)

Distrikt Brčko (BD BiH)

Federacija Bosne i Hercegovine je podjeljena na 10 kantona, a kantoni su podjeljeni na 79 općina.

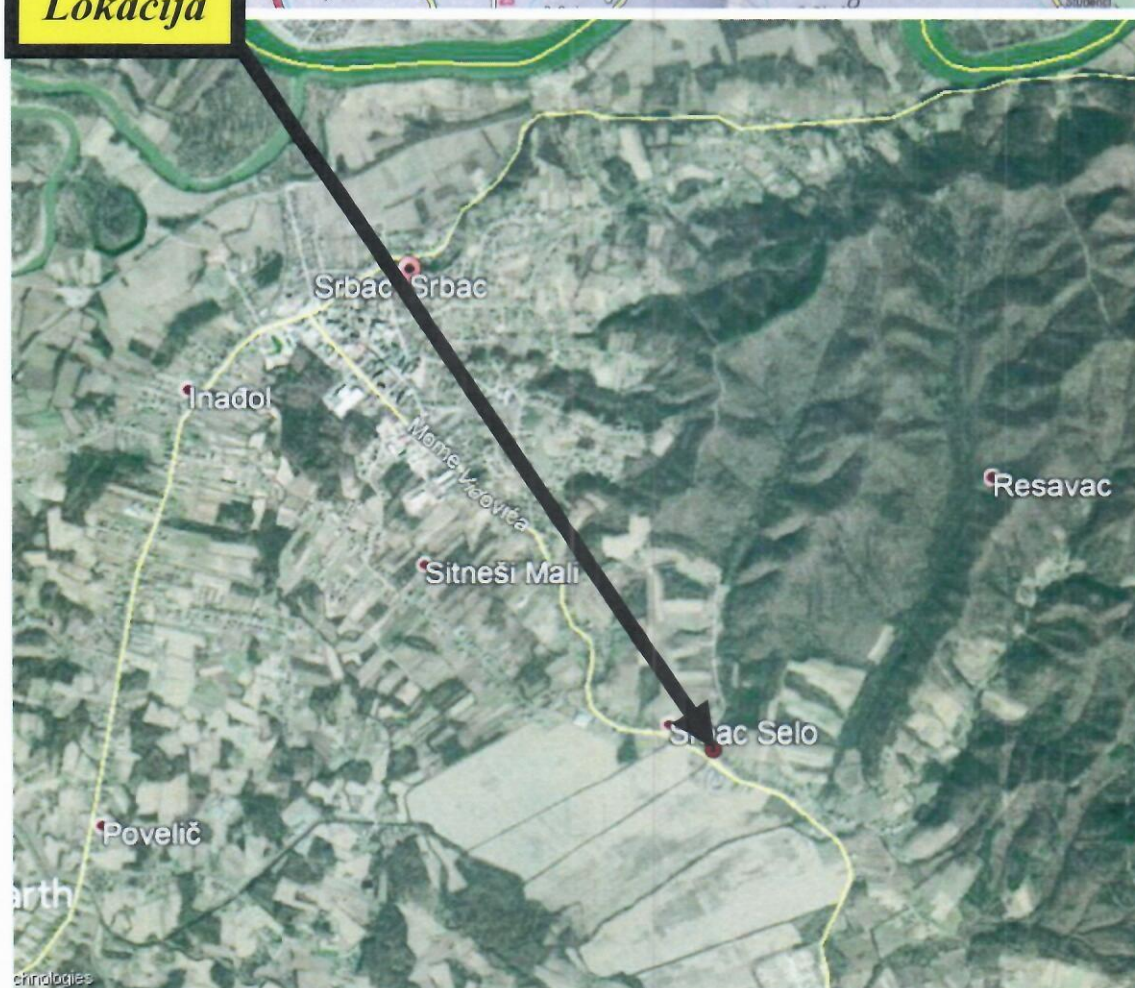
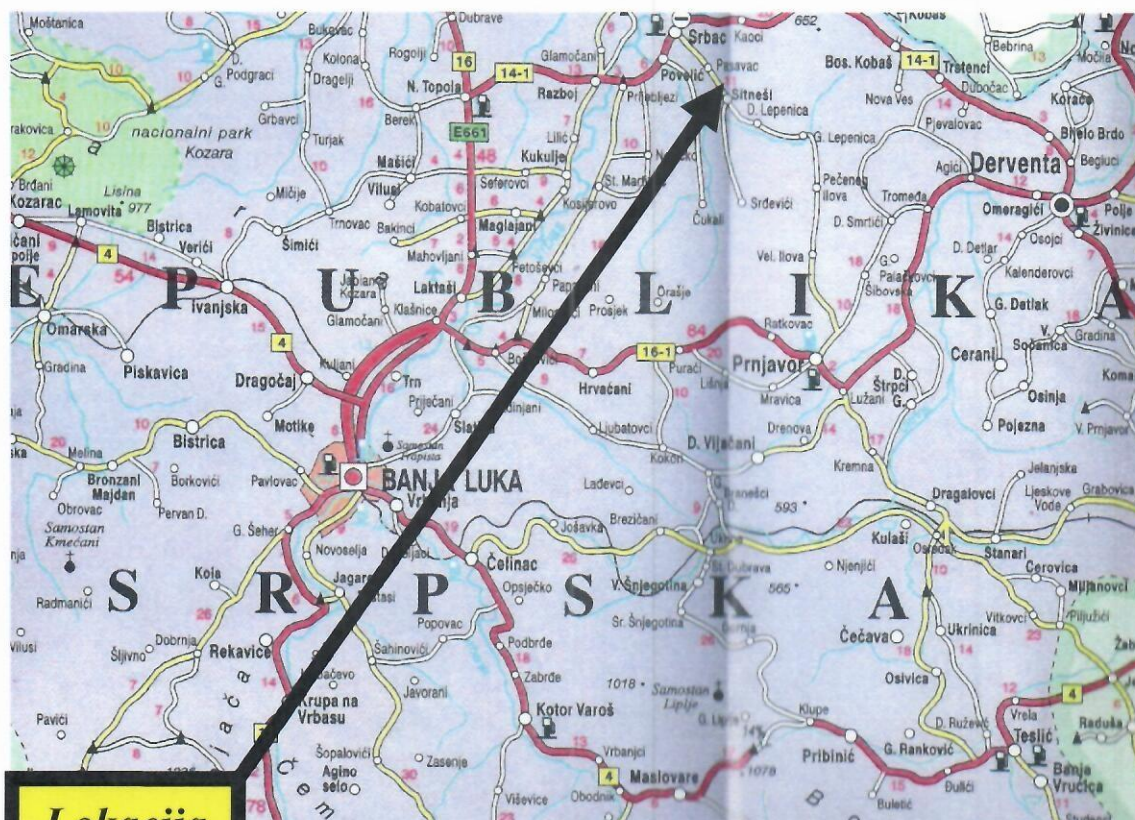
Republika Srpska je administrativno podjeljena na 79 opština.

Grad Brčko je posebna administrativna jedinica - Distrikt

Srbac je naseljeno mjesto u Republici Srpskoj i BiH koje se nalazi na ušću Vrbasa u Savu. Prema preliminarnim podacima popisa stanovništva 2013.godine u naseljenom mjestu Srbac ukupno je popisano 3005 lica. Površina opštine Srbac iznosi 453 km² i obuhvata 39 naselja u kojima živi oko 23000 stanovnika. Sa razvijenom tekstilnom, hemijskom i drvnom industrijom i malom privredom, Srbac je trgovački, obrazovni, zdravstveni, kulturni i sportski centar. Severna granica opštine poklapa se u dužini od 42 km sa međunarodnom granicom između Rep. Srpske i Republike Hrvatske. Brdovito-brežuljkasti oblici reljefa zauzimaju oko dvije trećine srbačkog područja, dok preostali dio čine ravnice. Obradiva zemlja zauzima 60 % teritorije; raznovrsna je prema oblastima, a danas je aktivno poljoprivredno stanovništvo oko 25 %. Prema geološkim, morfološkim, hidrografskim, klimatskim i ostalim faktorima, srbačko područje je pogodno za uzgoj žitarica. Okolne planine učinile su da se ravničarski dio opštine našao u kotlini, što ovdje uslovljava i nešto specifičniju varijantu kontinentalne klime sa izraženim jesenima i proljećima bez jakih vetrova. Na ovim prostorima postojalo je naselje po imenu Caganov grad čak i tokom gvozdenog doba. I do današnjih dana malo područje pored Srpcu se zove Cagani. Prije pada Zapadnog rimskog carstva spomenuto je naselje u ovoj oblasti. Poslije toga spominje se naselje Svinjar. Naselje na ovom prostoru se nije moglo razvijati zbog čestih ratova. U pisanim dokumentima iz 1596.godine za vrijeme velikog rata, Hafiz Ahmed-paša je te godine prešao sa svojom velikom vojskom preko rijeke Save u Slavoniju kod mjesta Svinjar. Njemačka mapa iz 1621.godine takođe naziva ovo mesto Svinjar. Za vrijeme osmanske vladavine ova oblast je bila dio Bosanskog pašaluka. Tokom ustanka protiv Osmanskog carstva od 1875.godine do 1878.godine. Svinjar se pominje kao važno mjesto u toku ustanka. Jedna od bitaka protiv Turaka odigrala se ovdje 21. novembra 1875.godine kod lokaliteta Srbac gdje su motažički hajduci uništili turski vojni logor. Krajem 19.vijeka Svinjar je bio pod austrougarskom vladavinom. U periodu od 1899.godine do 1921.godine oko 7.000 Poljaka i oko 5.000 Ukrajinaca je naseljeno u ovoj oblasti. 1888.godine u Svinjaru je otvorena osnovna škola. Krajem 1929.godine otvoren je medicinski centar u Svinjaru. Srbac je dobio ime rješenjem Ministarstva unutrašnjih poslova Kraljevine Jugoslavije od 2. novembra 1933.godine. Za izbor imena Srbac u osnovi bili su presudna tri faktora: geografski, istorijski i etnički. Podaci o lokaciji i nastanku pojedinih naseljenih mjesta oko Srpcu nisu sačuvani. O nastanku imena nekih naselja u narodu su sačuvana predanja. Tokom Drugog svjetskog rata ovaj kraj su napadale sve zaraćene strane. Tokom 1970-ih Srbac se brzo razvijao otvaranjem novih fabrika tekstila i ambalaže. Međutim, sav ekonomski rast je zaustavljen zbog raspada Jugoslavije i rata u BiH. Srbac su samo 3 puta bombardovan hrvatske snage u ljeto 1992. Niko nije poginuo u ovim incidentima, a Srbac je pretrpeo samo manju materijalnu štetu. Srbac je sjedište fudbalskog kluba Sloga, rukometnog kluba Srbac, ženskog rukometnog kluba Srbac, košarkaškog kluba Srbac. (izvor: Wikipedia)

Predmetni slobodnostojeći poslovni objekat Motela "ĆUBIĆ" nalazi se u prigradskom srbačkom naselju Sitneši uz regionalni put R-474 dionica Srbac–Prnjavor, lijevo cca 2 km od Srpcu a između regionalnog puta i motela locirana je benzinska stanica:





U prizemlju ovog trenutno hotelsko-ugostiteljskog objekta */to je faktički adaptirani raniji višenamjenski poslovni objekat/* horizontalnih gabarita 32,95 x 19,15 m (sa nadstrešnicama preko prednjih uglova objekta) su smještene zajedničke prostorije, bife, restoran sa kuhinjom, kancelarijski prostor uprave, banket-sala, sala za sastanke, vešeraj, magacini i kotlovnica a na spratu zajednički prostor, sobe /x12/ i apartmani.



Konstrukciju predmetnog objekta čine temelji samci povezani temeljnim gredama, nosivi zidovi od blok opeke ukrućeni AB vertikalnim i horizontalnim serklažima, AB-ploče i viševodna krovna konstrukcija od čamove građe sa polukružnim otvorima za ventilaciju na AB-potkonstrukciji, pokrov tegola. Fasada je obložena silikatnom opekom d = 12 cm. Stepene su unutrašnje AB obrađene kamenim pločama (visinska razlika između dva dijela prizemlja premošćuje se preko manjeg novoprojektovanog stepeništa). Unutrašnji zidovi i plafoni su luksuzno obrađeni materijalima od drveta, gipsa, keramike a na pregradne zidove između soba na spratu postavljena je dodatna obloga od gips-kartonskog zida d = 12,5 cm sa pocinčanom metalnom potkonstrukcijom i ispunom od termoizolacije zbog zvučne barijere. Podovi prizemlja i zajedničke prostorije su obloženi kamenom i keramičkim pločicama a u sobama i kancelarijama su itisoni i laminati, u sanitarnim čvorovima keramičke pločice. Sanitarni čvorovi su komplet uređeni. Na prozorima u sobama su postavljene kamene prozorske klupčice.

Imaju priključci (sa komplet pratećim rekonstruisanim razvodom) električne energije, vode, kanalizacije (na septičku jamu), telefona, grijanja (vlastita kotlovnica kombinovano na čvrsto i tečno gorivo), izveden je sistem ventilacije, antenski sistem...

Krug ispred objekta je komplet uređen (betonirane stepenice, zelenilo...) a iza objekta je djelomično uređen (nasut i ograden). Iza objekta su izgrađeni neuknjiženi objekti pecare cca 33,00 m² i boksova za pse cca 30,00 m², zasađeni su čempresi...

Objekat je bio 2008.godine adaptiran /nije traženo odobrenje za građenje jer je adaptirana unutrašnjost bez promjena na fasadi i konstruktivnom sistemu objekta/ shodno Glavnom projektu broj 3/08 koji je aprila 2008.godine uradilo Preduzeće za projektovanje, dizajn, konsalting i inžinjeriing „MODUL“ d.o.o. Banjaluka.

Pristupni put od predmetnog objekta do regionalnog puta R-474 je preko javne površine na parceli k.č.-br.461 upisanoj u Posjedovni list br.24 k.o. Rasavac:



Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)

Град/општина: Србац

Катастарскоопштина: Расавац

Парцела

Број парцел	Број листа	Површина
461	24	965 м ²

Деталјно

Примљено на карти

Носиоци права на парцели

Назив

ДР СВ КОР ПРАВА ПУТЕВА

Удио права

1/1

Дијелови парцеле

Начин коришћења

Некатегорисан пут

Површина

965 м²



S obzirom da prilikom ove procjene nisam na uvid dobila najnoviju vlasničku dokumentaciju, izvršila sam provjeru na E-katastru i utvrdio da nema promjena u posjedu:

Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)			
Град/општина: Србац			
Катастарска општина: Расавац			
Парцела			
Број парцеле	Број листа	Површина	
460/5	199	6511 м ²	Детално Привези на мапи
Носиоци права на парцели			
Назив			Удио права
ПРИВ.ПР.НИСКОГРАДЊА Д.О.О.			1/1
Дијелови парцеле			
Број парцеле	Начин коришћења	Површина	
460/5	Пословна зграда	480 м ²	
460/5	Економско двориште	6031 м ²	


Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Kao primarnu uradiću procjenu po **METODI UPOREDNE PRODAJE:**

Uporodne cijene približno sličnih objekata u širem okruženju koje su bile u prodaji:

C1 www.realitica.com/hr/listing/2925917:



**MEĐUGORJE, Hotel, 30
soba, uhodan posao,
odlična lokacija**

Vrsta: Prodajem Hotel
Područje: Čitluk
Lokacija: Međugorje
Cijena: €1.400.000
Godina Gradnje: 1989
Spavaćih Soba: 30
Kupatila: 30
Stambena Površina: 884 m²
Klima Uređaj
Čuvajte se prevara: [NE vršite IBAN uplate](#)

Opis: Agencija Sky nekretnine predstavlja hotel u Međugorju, smješten na odličnoj lokaciji, samo 2 minute hoda od crkve sv. Jakova.

Ukupna neto površina hotela iznosi 884.96 m²

Hotel je izgrađen 1989. godine, a renoviranja i nadogradnje provodile su se kroz 2012. i 2015. godinu.

Prizemlje hotela sastoji se od predsoblja, recepcije, velikog restorana s profesionalno uređenom kuhinjom sa svim aparatima, wc-a, ostave, sobe za radnike te dva stepeniša koja vode na 1.kat. Hotel ima četiri kata, a svaki od katova sastoji se od 10 spavaćih soba s kupaoionicom.

Hotel je kompletno opremljen i spreman za sljedeću sezonu te može primiti 60 gostiju, a svaka soba posjeduje klima uređaj te sav potreban namještaj.

Na krovu hotela nalaze se solarni kolektori za toplu vodu, a ravan krov također omogućuje izgradnju rooftop bara ili restorana s pogledom na cijelo Međugorje.

Podaci o nekretnini:

...

Više detalja na: ponuda.skynekretnine.hr/mejugorje-h...

Oglasio: [Sky Nekretnine D.o.o.](#)
Upozorenje: [Mobitel nije verificiran](#),
Mobitel: 0955635977

[Kontaktiraj Oglašivača](#)

Oglas Broj: 2925917
Postavljeno: 29 Dec, 2022
Zadnja Promjena: 17 Mar, 2023
Tags: [Nekretnine Međugorje](#) | [Prodaja Hotela Međugorje](#) | [Nekretnine Čitluk](#) | [Prodaja Hotela Čitluk](#)

C2

www.realitica.com/hr/listing/2195370:


Prodajem Hotel, Jahorina

Vrsta: Prodajem Hotel
Područje: Jahorina
Cijena: €9.000.000
Stambena Površina: 3.000 m²

Opis: h7080 Na prodaju veliki hotel na Jahorini, BiH
Na prodaju jedan od najboljih i najljepših hotela na Jahorini.

Ukupna površina hotela je oko 3000m²

PRIZEMLJE

recepција, ostava, kancelarija, bilijar sala, vešeraj, WC sa tuš kabinom i saunom, konoba jahorinskih kuća - sjedećih mjesta 70 + galerija 30, alakart kuhinja sa ostavom, caffe bar picerija sa muškim i ženskim WC i pomoćnom kuhinjom, garaža, rental za izdavanje ski opreme, prodavnica, butik za prodaju ski opreme

PRVI SPRAT

Muški i ženski WC, restoran za pansionske obroke 70 mjesta, kuhinja za pansionske obroke, zelenara, ostava sa komorama, ostava za namirnice, ostava za piće, muški i ženski wc za radnike, dnevni boravak sa TV salom

DRUGI SPRAT

Deset dvokrevetnih soba sa kupatilima, dva apartmana sa dvije odvojene prostorije i kupatilom, ostava za potrebe radnika, dnevni boravak za goste

TREĆI SPRAT

Deset dvokrevetnih soba sa kupatilima, dva apartmana sa dvije odvojene prostorije i kupatilom, ostava za potrebe radnika, dnevni boravak za goste

ČETVRTI SPRAT

Dvije petokrevetne sobe sa kupatilima, jedna trokrevetna soba sa kupatilom, dvije ostave za potrebe radnika, dnevni boravak, vidikovac sa pogledom na skijalište

Više detalja na: kaminnekretnine.com

Oglasio: AGENCIJA "KAMIN NEKRETNINE"
Mobitel: +38267512244
Telefon: +38269351333



C3

www.realitica.com/hr/listing/2186627:


Prodajem Motel, Banja Luka - BiH

Vrsta: Prodajem Hotel
Područje: Banja Luka
Lokacija: Kočićev Vijenac
Adresa: Od Zmijanja Rajka, Banja Luka
Cijena: €550.000
Godina Gradnje: 2015
Spavaćih Soba: 7
Kupatila: 6
Stambena Površina: 350 m²
Zemljište: 480 m²
Parking Mjesta: 6
Klima Uređaj

Opis: Agencija Duplex izdvađa iz ponude Motel Alibi na obali rijeke Vrbas. Izgrađen prije pet godina a čine ga izuzetno fino uređen restoran sa više terasa na dva nivoa iznad same rijeke, pet unikatno uređenih soba sa kupatilima i jedan apartman od 60 m².



Motel ALIBI Hiseta - osnovni podaci

Vrsta oglasa: Prodaja
Spratnost: suteran, prizemlje i sprat.
Adresa: Od Zmijanja Rajka
Kvadratura: 350 m²
Plac: 480 m²
Godina gradnje 2015.
Svi priključci struja, voda, internet...
Centralno grijanje na drvo.
Restoran i terasa : 50 + 100 mjesta
Pet soba sa kupatilima (3 dvokrevetne, 1 trokrevetna i 1 jednokrevetna)
Apartman 60 m².
Objekat u odličnom stanju.
Vlaništvo uredno.
Cijena: 1.072.500 KM (550.000 Eura)
Kontakt tel: 065/526-687

Više detalja na: duplex.ba

Oglasio: Agencija DUPLEX
Mobitel: 065526687

Komparacija – poređenje predmetne i naprijed prikazanih nepokretnosti:

USPOREDBA	Primarna nekretnina	Poređenje C1	Poređenje C2	Poređenje C3	
Lokacija	Sitneši - Srbac – uz R-474	Međugorje – Čitluk – Feder. BiH	Jahorina – Pale – R.S.	Kočićevo Vijeće - Banjaluka	
Površina neto	725,30 m ²	884,94 m ²	3.000,0 m ²	350,00 m ²	
Oglašena cijena KM		2.738.162	17.602.470	1.072.500	<i>Prosjek</i>
Cijena KM/m ²		3.094,00	5.867,00	3.064,00	4.008,00
Umanjenje - OGLAS		- 05 %	- 05 %	- 05 %	
Lokacija	25 %	24 %	15 %	20 %	
Ukupna površina	10 %	11 %	20 %	07 %	
Spratnost	10 %	10 %	10 %	10 %	
Starost	10 %	12 %	08 %	09 %	
Kvalitet i opremlj.	20 %	22 %	16 %	23 %	
Dodatne karakteristike	25 %	70 %	40 %	70 %	
Poređenje u %		144 %	104 %	134 %	<i>Prosjek</i>
Ponderisana jedinična cijena KM/m ²		4.455,00	6.101,00	4.106,00	4.887,00

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti prema komparativnoj metodi – metodi uporedne prodaje (vrijednost pratećeg građevinskog zemljišta sa izvedenim uređenjem i pratećom infrastrukturuom sadržana je u vrijednosti objekata) iznosi cca:

OBJEKAT HOTELA P+1	m ²	725,30	4.887,00 KM/m ²	3.544.541,00 KM
Zaokružena tržišna vrijednost na dan 15.12.2023.godine				3.545.000,00 KM

U tržišnu vrijednost je uključen P.D.V.

Kao kontrolna za poslovni objekat koji eventualno može ostvarivati prihode i izdavanjem izabrana je PROCJENA PO METODI PRIHODA:

OCJENA LOKACIJE	UMJERENA	ne
	DOBRA	DA
	VRLO DOBRA	ne
	ODLIČNA	ne

Nisam uspio naći približno slične objekte u fazi izdavanja u bližem okruženju pa ću u procjeni koristiti moguće cijene izdavanja shodno iskustvenim zaključcima i internim informacijama do kojih dolazim u svakodnevnom radu.

Obračun tržišne vrijednosti po okvirnoj prinosnoj - prihodovnoj metodi:

Opis pozicije za procjenu prinosnom metodom	Površina neto /m ² /	Za izdavanje /m ² /	Mjesečna zakupnina KM/m ²	Vrijednost /KM/
Poslovni objekat motela P+1	725,30	725,30	30,00 KM/m ²	21.759,00 KM
Otvoreni skladišni-parking pros.	4.500,00	4.500,00	1,00 KM/m ²	4.500,00 KM
Mjesečni prihod /KM/				26.259,00 KM
Godišnji prihod /KM/				315.108,00 KM

Godišnji troškovi održavanja/%/		2,00 %		- 6.302,00 KM
Vođenje troškova zakupa /%/		3,00 %		- 9.453,00 KM
Rizica izdatog zakupa /%/		6,00 %		- 14.180,00 KM
Ukupni godišnji profit /KM/				285.173,00 KM
Stopa kapitalizacija /%/	8,00 %		<i>usvojeno prosječno</i>	
Ostatak životnog vijeka		70 – 20 =	cca 50.godine	
KOEF. KAPITALIZACIJE	12,233		<i>multiplikator</i>	
Tržišna vrijednost /KM/				3.488.521,00 KM
Zaokružena tržišna vrijednost na dan 15.12.2023.godine				3.489.000,00 KM

U tržišnu vrijednost je uključen PDV

REZIME DOBIJENIH REZULTATA PO PRIMARNOJ I KONTROLNOJ METODI:

Po kontrolnoj metodi prihoda – prinosnoj metodi (3.488.521,00 KM) je dobijen za *oko* 1,5 % (što je u granicama prihvatljivosti) manji iznos od iznosa po primarno izabranoj metodi uporedne prodaje – komparativnoj metodi (3.544.541,00 KM) pa će u zaključku navesti zaokruženi iznos (**3.545.000,00 KM**) po primarno izabranoj uporednoj metodi koju kao primarnu preporučuju Agencija za bankarstvo Republike Srpske.

KALKULACIJA VRIJEDNOSTI OSIGURANJA / <i>novonabavna građevinska vrijednost</i> /:				
Poslovni objekat motela P+1	m ²	725,30	2.000,00 KM/m ²	1.450.600,00 KM

LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:				
<i>/ tržišna vrijednost u uslovima ubrzane prodaje /</i>				
Radi se o poslovnom objektu hotela koji se brzo može prodati uz dobro oglašavanje i značajnu korekciju cijene:				
		3.545.000,00 KM	- 25 %	= 2.658.750,00 KM
Zaokružena likvidaciona vrijednost na dan 15.12.2023.godine				2.660.000,00 KM

IZJAVA O NEZAVISNOSTI:

Ja, dole potpisana, potvrđujem da ja i članovi moje porodice u prvom redu, ispunjavamo zahtjeve u pogledu nezavisnosti, kako slijedi:

- Nismo uključeni u proces odobravanja plasmana, donošenja odluka o plasmanima i proces procjene kreditnog rizika plasmana;
- Nismo rukovođeni ili pod uticajem kreditne sposobnosti dužnika;
- Nemamo stvarni ili potencijalni, sadašnji ili budući sukob interesa u pogledu rezultata procjene;
- Nemamo interesa za imovinu koja je predmet procjene;
- Nismo lica povezana ni sa kupcima ni sa prodavcima imovine koja je predmet procjene;
- Izvještaj o procjeni koji ću sačiniti biće nepristrasan, jasan, transparentan i objektiv;
- Naknada u vezi sa izradom procjene ne zavisi od rezultata procjene.

- Tržište nepokretnosti trenutno je aktivno;
- Cijene su stabilne i u fazi blagog porasta.

Trenutna tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti vlasništvo "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši u Sitnešima kod Srpeca uz R-474 na parceli k.č.-br.533/8 upisanoj u Zemljišnoknjižni uložak br.152 k.o. Inađol (prema naprijed izloženoj procjeni metodom uporedne prodaje) iznosi:

3.545.000,00 KM

Procjena je izvršena prema uvidu na licu mjesta, shodno važećim propisima i normativima, kao i na osnovu pregleda tržišnih cijena približno sličnih hotelskih objekata u ranijem periodu na širem području a sve kako uz uvažavanje međunarodnih standarda, tako i lokalnih specifičnosti kod procjena nepokretnosti.

Ovo vještačenje – procjenu sam uradio u 3/tri/ istovjetna primjerka od kojih se 2/dva/ dostavljaju naručiocu a treći u digitanom obliku čuva ovaj vještak

Malić Milja, ing. građ.

Banjaluka, 15.12.2023.godine





Sitnesi b.b. - opština Srbac



Dvorisna strana predmetnog poslovnog objekta P+1



SATELITSKI SNIMAK motela sa dijelom dvorista



Dio predmetnog poslovnog objekta P+1



Motel Cubic



Ulaz u prizemlje MOTELA CUBIC



Prizemlje - sank



Prizemlje - dio sale restotana i dio sank



Prizemlje - ulaz u salu restorana



Prizemlje poslovnog objekta P+1 - Motel Cubic



Prizemlje - ulaz u kuhinju



Prizemlje - kuhinja



Prizemlje - sanitarni cvor - dio



Prizemlje - predprostor WC-a



Prizemlje - WC sa predprostorom



Prizemlje - hodnik



Prizemlje - sala za rucavanje



Prizemlje - dio restorana



Prizemlje - ulaz u WC sa predprostorom



Prizemlje - veseraj



Prizemlje - kancelarijski prostor



Prizemlje - kancelarija



Prizemlje - WC sa predprostorom - 2



Prizemlje - predprostor i ulaz u WC



Prizemlje - ulaz u ostavu



Prizemlje - ostava



Unutrasnje stepenice P - 1-sprat



Unutrasnje stepenice za 1-sprat



1-sprat - hodnik



1-sprat - ulaz u sobu



I-sprat - soba



I-sprat - kupatilo i WC uz sobu



I-sprat - dio unutrašnjosti kupatila sa WC-om



I-sprat - soba - ulaz



I-sprat - soba - ulaz u kupatilo i WC



I-sprat - soba - dio unutrašnjosti



I-sprat - hodnik za sobe 1-6



I-sprat - sobe 1-6 - hodnik



I-sprat - ulaz iz hodnika u sobu



I-sprat - kupatilo i WC u sobi



I-sprat - apartman



I-sprat - soba u apartmanu



I-sprat - dio hodnika -



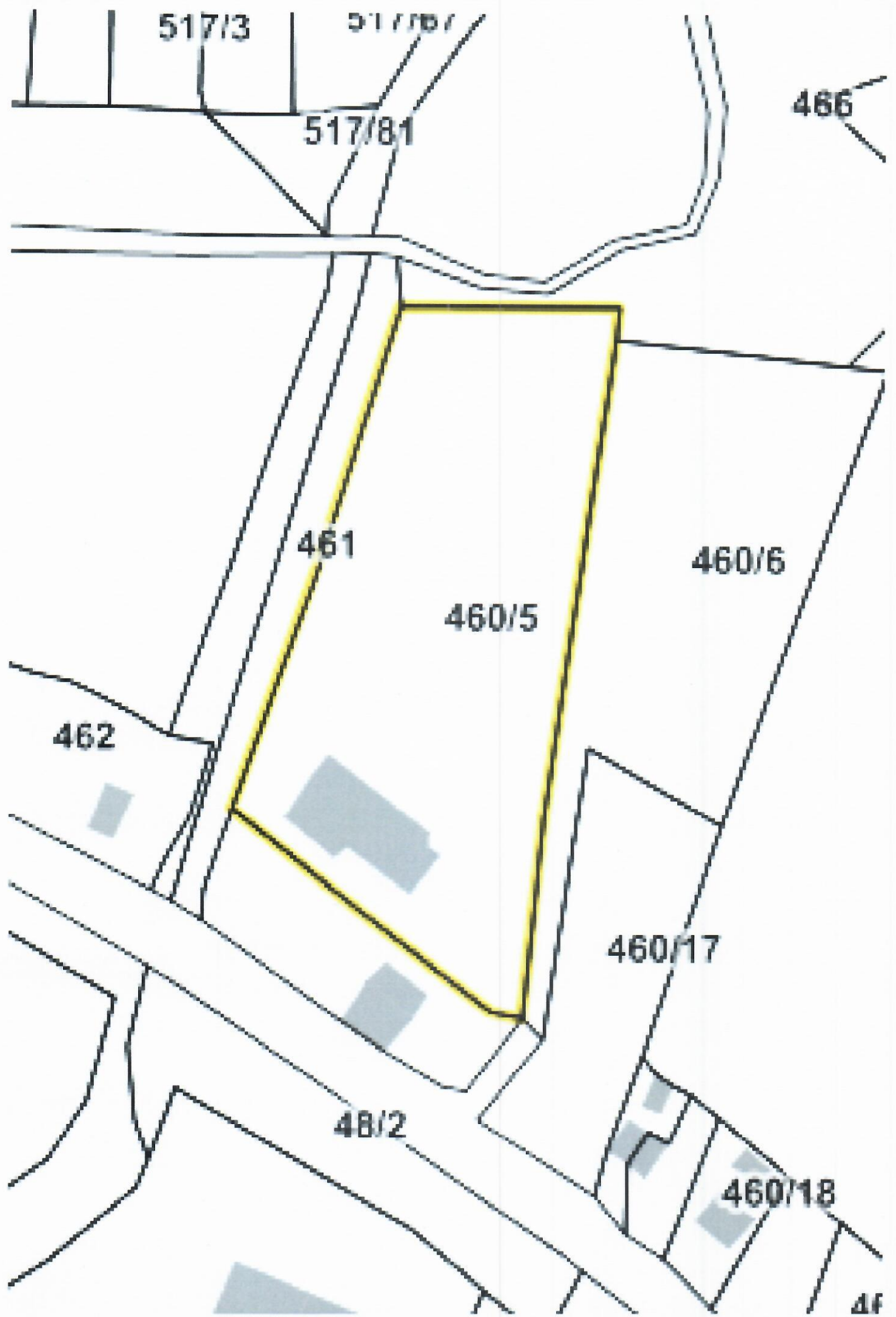
I-sprat - detalj unutrašnjosti stepenista i hodnika



Detalj unutrašnjosti podesta stepenista



Датум ажурности података:				04.11.2023	
Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)					
Град/општина: Србац					
Катастарска општина: Расавац					
Парцела					
Број парцеле		Број листа		Површина	
460/5		199		6511 m ²	
				   Прикажи на мапи	
Носиоци права на парцели					
Назив		Удио права			
ПРИВ.ПР.НИСКОГРАДЊА Д.О.О.		1/1			
Дијелови парцеле					
Број парцеле		Начин коришћења		Површина	
460/5		Пословна зграда		480 m ²	
460/5		Економско двориште		6031 m ²	





РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail
mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-495/10
Датум: 30.09.2022. године

На основу члана 8. став 8. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 74/17), а на захтјев вјештака Миље Малић из Бањалуке, ул. Гундулићева бр. 76, министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Миљи (Љубе) Малић из Бањалуке, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, подобласт грађевинарство, те се именује на период од шест (6) година.
2. Врши се измјена Јединствене листе вјештака у погледу датума доношења рјешења о именовању вјештака.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде Републике Српске одмах.
4. Вјештак је дужан осигурати се од одговорности за штету причињену трећим лицима због незаконитог вршења послова вјештачења, те на почетку сваке године најкасније до 31. јануара, доставити Министарству доказ о закљученом уговору о осигурању за текућу годину.
5. Вјештак је дужан водити Дневник извршених вјештачења.
6. Ово рјешење ступа на снагу 03.11.2022. године.

Образложење

Миља Малић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, поднијела је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/704-495/10 од 03.11.2010. године, именована за вјештака из грађевинско-архитектонске области, подобласт грађевинарство, те да јој у складу са чланом 8. став 7. Закона о вјештацима Републике Српске истиче мандат.

Уз захтјев вјештак је доставио и доказ о испуњености услова из члана 3. став 1. тачка 1) подтачка 2, 3. и 4. Закона о вјештацима Републике Српске.

Цијенећи све наведено одлучено је као у диспозитиву рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

Достављено:

1. Именованом,
2. Архива.



МИНИСТАР

Антон Касиповић

MALIĆ /Ljubo/ MILJA

inženjer građevinarstva

VJEŠTAK arhitektonsko-građevinske struke, za oblast GRAĐEVINARSTVO

BANJA LUKA
Ulica Gundulićeva br.76

Mobilni telefon: **065 981 404**

PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEPOKRETNOSTI VLASNIŠTVO G.I.K. "INTERGRADNJA BANAT
GROUP" d.o.o. ZRENJANIN U ZRENJANINU, HERCEGOVAČKA
ULICA br.1B – REPUBLIKA SRBIJA NA KAT. PARCELI k.č.-br.5340
UPISANOJ U LIST NEPOKRETNOSTI br.4456 k.o. ZRENJANIN-I



Banjaluka, mart 2024.godine



1. UVOD

Ovo vještačenje – procjenu sam uradila na traženje "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši (fax. 051/313-973; tel. 051/348-000), putem gospođe Čubić Đurde (mob. 065/644-628) iz Laktaša.

Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske br.08.040/704-495/10 od 30.09.2022.godine (kopija rješenja u prilogu) postavljena sam za vještaka građevinsko-arhitektonske struke, za oblast građevinarstvo na period od 6.godina čime sam ovlaštena i za procjene vrijednosti nepokretnosti.

Predmet vještačenja je procjena trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti (komplex uknjiženih poslovnih objekata ranijeg "društvenog standarda" sa pratećim uređenim građev. zemljištem, *uz napomenu da neuknjiženi objekti nisu uobzireni u ovoj procjeni*) vlasništvu G.I.K. „INTERGRADNJA BANAT GROUP“ d.o.o. Zrenjanin u Zrenjaninu, Hercegovačka ulica br.1B – Republika Srbija na parceli k.č.-br.5340 upisanoj u List nepokretnosti br.4456 k.o. Zrenjanin I.

Izlaskom na lice mjesta dana 22.03.2024.godine u prisustvu Aulić Uroša (mob. 066/709-407) izvršen je uvid predmetnih nepokretnosti, snimljeno stanje (uz fotografisanje, fotografije u prilogu) i uzeti svi dostupni podaci /uzeta je nezvanična dokumentacija skinuta sa eKatastra nepokretnosti/ za izradu procjene a kako slijedi.

2. OPŠTI PODACI NEPOKRETNOSTI

OBJEKTI:	poslovni objekti ranijeg "društvenog standarda"
STATUS:	objekti broj 1 i broj 2 su uknjiženi kao "porodična stambena zgrada" a objekat broj 3 kao "pomoćna zgrada" i ta tri objekta su ranije srušena (prilikom izgradnje oko 2.500,00 m ² novih objekata koji nisu uknjiženi pa stoga nisu direktno uobzireni u ovoj procjeni); objekti broj 4-5-6-7 su uknjiženi kao "pomoćna zgrada"; ne postoji dostupna dokumentacija o gradnji a na terenu postoji još puno neuknjiženih objekata površine oko 2.500,00 m ² koji zbog neriješenog statusa /vanknjižni objekti/ nisu predmet ove procjene jer nisu legalizovani...
NAMJENA:	objekti ranijeg "društvenog standarda" koji uglavnom služe za smještaj radnika a dijelom za kancelarije, kuhinje, trpezariju i ostale prateće sadržaje
UKNJIŽENE POVRŠINE:	25,00 + 22,00 + 21,00 = 68,00 m ² - porušeni objekti 118,00 + 1.015,00 + 87,00 + 39,00 = 1.259,00 m ²
VANKNJIŽNI OBJEKTI:	cca 2.500,00 m ² nelegalnih – neuknjiženih objekata
SPRATNOST:	P
VRIJEME IZGRADNJE:	pretežno oko 1970-1980.godine - dogradnje oko 2000.god.
LOKACIJA:	Zrenjaninu, Ul. Hercegovačka br.1B – Republika Srbija *** II-zona *** naselje Zeleno polje
PARCELA:	k.č.-br.5340 upisana u L.N.-br.4456 k.o. Zrenjanin I
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:	10.331,00 m ²
VLASNIŠTVO:	G.I.K. „INTERGRADNJA BANAT GROUP“ d.o.o. Zrenjanin

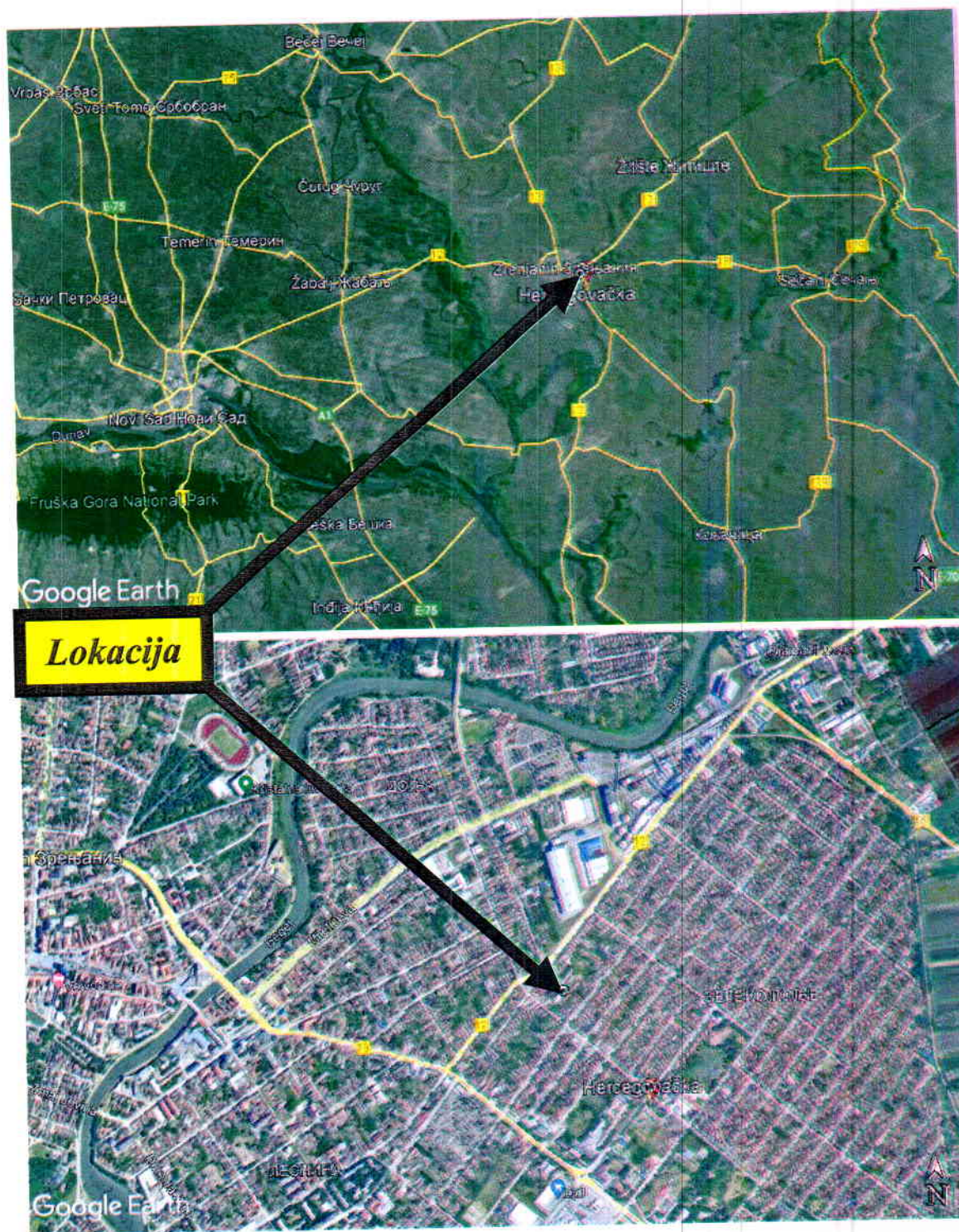
<p>IZJAVA PROCJENITELJA</p>	<p>*** Izjavljujem da je procjena urađena u skladu sa standardima: - RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Red Book); - IVS (International Valuation Standards 2020); - TEGoVA (The European Group of Valuers Association, Blue Book) *** Izjave i uviđaji činjeničnog stanja nepokretnosti u ovom izvještaju su tačne i ispravne; *** Nemam nikakvih trenutnih niti mogućih interesa na nepokretnost koja je predmet procjene te bilo kakvih interesa u smislu uključenih stranaka u ovom poslu; *** Nemam nikakvih pristrasnosti u smislu nepokretnosti koja je predmet ove procjene niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj posao; *** Angažman u ovom poslu nije zavisio od toga da li će sačiniti Izvještaj / Elaborat o procjeni vrijednosti po unaprijed utvrđenim ili eventualno dogovorenim rezultatima; *** Analiza, mišljenje i zaključak kao i kompletan Izvještaj / Elaborat sačinjeni su u skladu sa važećim domaćim i međunarodnim propisima za ovu oblast; *** Moja naknada ni na koji način ne zavisi o zaključku o vrijednosti nepokretnosti; *** Lično sam izvršio pregled i uviđaj predmetne nepokretnosti i validne dokumentacije koja je kao cjelina predmet i sastavni dio ovog Izvještaja; *** Niko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene; *** Posjedujem osiguranje od profesionalne odgovornosti, u skladu sa zakonom;</p>
<p>SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI</p>	<p>Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi obezbjeđenja hipotekom kod P.U.R.S.</p>
<p>STANDARD VRIJEDNOSTI</p>	<p>Standard vrijednosti je tržišna vrijednost koja je definisana kao "procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile". Izraz tržišna vrijednost i termin fer vrijednost se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju kompatibilnim. Tržišna vrijednost imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i fer vrijednost.</p>
<p>IZVOR INFORMACIJA (navođenje svih dokumenata, internet strana, datum obilaska i razgovora)</p>	<p>Obilazak predmetne lokacije izvršen je dana 22.03.2024.godine. Od naručioca je dobijena vlasnička dokumentacija sa pratećom KKP na satelitskom snimku a vezana za nekretninu a koja je skinuta sa javne evidencije E-katastra ažuriranog sa danom 20.03.2024.godine. Obavljen je uvid na licu mjesta sa potrebnim snimanjem <i>/vidi prateće fotografije u prilogu vještačenja – procjene/</i> i obavljen razgovor sa naručiocem o svim detaljima koji su vezane za istu.</p>
<p>OBRAZLOŽENJE MOGUĆIH METODA PROCJENE</p>	<p>PRIHODOVNA METODA: Metoda prinosnog pristupa, je metoda kapitalizacije dobiti ili metoda vrednovanja prihoda. Metoda prinosnog pristupa je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine. Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih predviđenih prihoda umanjениh za moguće troškove i rizike.</p>

	<p>TROŠKOVNA METODA: Bazirana je na izračunavanju troškova gradnje. Pogodna je za one slučajeve kada ne postoje podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od zakupa. Kod izračunavanja ukupne vrijednosti nekretnine troškovima građenja odbija se iznos amortizacije, a dodaje se cijena zemljišta koja pripada toj nekretnini, troškovi komunalnih doprinosa i ostali troškovi. Ovaj pristup bazira se na postojećim sredstvima, manje je špekulativan, te je prilagođen za različite vrste imovine. Ova metoda pristupa procjene Tržišne vrijednosti daje uvid u građevinsku vrijednost nekretnine.</p> <p>UPOREDNA METODA: Ova metoda urađena je za procjenu vrijednosti zemljišta. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, ili su iznešene na tržište za prodaju. U slučaju da ne raspoložemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.</p>
<p>PRETPOSTAVKE, OGRANIČAVAJUĆE OKOLNOSTI</p>	<p>*** Za sve informacije i podatke o nepokretnosti, koje sam dobila od strane naručioca procjene, isti preuzima odgovornost;</p> <p>*** Imovina je vrednovana kao da nije opterećena dugovima;</p> <p>*** Informacije, procjene i mišljenje, koje sadrži Izvještaj / Elaborat se odnose samo na pitanje vrednovanja i ne smiju biti upotrebljavane izvan tog konteksta;</p> <p>*** Izvještaj / Elaborat o izvršenoj procjeni vrijednosti nepokretnosti je povjerljive prirode kako za procjenjivača vrijednosti, tako i za namjeravanog korisnika, pri čemu procjenjivač ne preuzima nikakvu odgovornost za oslanjanje treće strane na izvještaj;</p> <p>*** U postupku procjenjivanja sam se oslanjao na tvrdnje, informacije i podatke, koje sam pribavio od predstavnika vlasnika, građevinskih preduzeća, agencija za prodaju nepokretnosti i upravnih organa – opštinskih / gradskih u kojima se nalazi procijenjeno i uporedivo vlasništvo i poreske uprave RS;</p> <p>*** Vlasnik ovog Izvještaja/Elaborata ili njegove kopije nema pravo javnog objavljivanja dijela ili cijelog ovog elaborata, niti ga smije upotrebljavati za ijednu drugu namjenu bez pismene dozvole procjenitelja;</p> <p>*** Vještak nije dužan svjedočiti na sudu ili učestvovati pri pogađanju u vezi sa sadržinom ovog izvještaja, ukoliko to nije posebno dogovoreno;</p> <p>*** Vrednovanje je davanje stručnog mišljenja o vrijednosti određenog prava na nepokretnost, pri čemu je procjena vrijednosti samo informacija naručiocu o vrijednosti prava nepokretnosti, uzimajući u obzir namjenu procjene i vrstu procijenjene vrijednosti. Osnov za formiranje stručnog mišljenja su: znanje, iskustvo, te poznavanje zakonitosti tržišta nekretnina.</p>

3. KRATAK OPIS PREDMETNIH NEPOKRETNOSTI

Radi se o kompleksu nepokretnosti koji su bili u funkciji ranijeg "društvenog standarda" a locirani su uz hercegovačku ulicu u Zrenjaninu (Republika Srbija) na ravnom terenu:





Radi se o starijim objektima (osim novijeg objekta restorana koji je neuknjižen) klasične starije čvrste gradnje sa betonskim temeljima, nosivim zidovima uglavnom od pune opeke i sa drvenim krovnim konstrukcijama, pokrov crijep i salonit. Fasade su uglavnom klasične, na skladišnom objektu nema fasade a novi objekat restorana je sa fasadom od crvene silikatne opeke. Stolarija je pretežno drvena. Unutrašnjost objekat je klasično uređena, dio je zapušten. Imaju priključci električne energije, vode, kanalizacije i telefona na komunalnu infrastrukturu.









Krug oko objekata je bio komplet uređen (trenutno dijelom zapušten) sa betoniranim platoima i trotoarima, zelenim površinama, metalnom ogradom sa kapijom... Ima direktan izlaz na javnu površinu – ulicu na odličnoj lokaciji:



4. VRIJEDNOST PREDMETNOG KOMPLEKSA NEPOKRETNOSTI

Za predmetne uknjižene objekte izabrana je kao relevantna procjena po komparativnoj metodi
- PROCJENA METODOM UPOREĐENJA PRODAJE:


OBJAVLJENI UPOREDNI OGLAS ZA SLIČNE NEPOKRETNOSTI U OKRUŽENJU:

C1	<p>https://www.realitica.com/hr/listing/2905893</p>  <div data-bbox="331 504 670 694">  </div> <div data-bbox="331 705 670 896">  </div> <div data-bbox="331 907 670 1097">  </div> <div data-bbox="331 1108 670 1299">  </div> <div data-bbox="678 470 1404 1422"> <p>Prodajem Poslovni Prostor, Zeleno Polje, Zrenjanin, €270.000</p> <p>Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor Područje: Zrenjanin Lokacija: Zeleno Polje Adresa: Zrenjanin, Srbija Cena: €270.000 Kupatila: 2 Stambena Površina: 294 m² Zemljište: 29 m²</p> <p>Opis: Na prodaju poslovni objekat u manjoj industrijskoj zoni. Objekat je u gabaritu 98m² i građen je u tri nivoa (prizemlje sprat i potkrovlje). Prizemlje - četiri prostorije i kupatilo. Sprat - pet prostorija i kupatilo. Potkrovlje - nije pregrađeno. Objekat se nalazi na placu ukupne površine 294/141 ara sa uličnom širinom od napuna 23 metra. Priključci gradskog vodovoda, trofazna struja. Zanimljivo za proizvodne i magaciniske prostore.</p> <p>Kontakt: Ivan Erski Više oglasa na: http://www.galebnekretnine.rs Šifra: E710067</p> <p>Više detalja na: galebnekretnine.rs/nekretnine/13408</p> <p>Oglasio: Galeb Nekretnosti Zrenjanin Mobilni: 064/137-37-43 Telefon: 023/580-400</p> <p>Kontaktiraj Oglašivača</p> <p>Oglas Broj: 2905893 (E710067) Postavljeno: 29 Nov, 2022 Zadnja Promena: 29 Nov, 2022 Tags: Nekretnosti Zelena Polje, Prodaja Poslovnih Prostora Zelena Polje, Nekretnosti Zrenjanin, Prodaja Poslovnih Prostora Zrenjanin</p> </div>
C2	<p>https://www.realitica.com/hr/listing/3228228</p>  <div data-bbox="331 1556 670 1780">  </div> <div data-bbox="331 1792 670 1960">  </div> <div data-bbox="678 1534 1404 1960"> <p>Prodajem Poslovni Prostor, Zrenjanin, €1.200.000</p> <p>Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor Područje: Zrenjanin Adresa: , Zrenjanin, Zrenjanin, Srbija Energetski Razred: Izuzeto od certificiranja Cena: €1.200.000 Kupatila: 1 Stambena Površina: 1.838 m²</p> <p>Opis: Zgrada poslovnih usluga, Po+P+1, na placu od 1713m² na odličnoj lokaciji. U prizemlju se nalazi: ulaz, portirnica, hodnik, sanitarni čvor, čaga kuhinja, IT kancelarija, stepenište i ostave, ukupne površine 932m². Sprat se sastoji od stepenišnog prostora, hodnika, 2 ostave i IT kancelarija ukupne površine 914m².</p> </div>

Poređenje – komparacija predmetne sa naprijed prikazanim uporednim nepokretnostima:

USPOREDBA	Primarna nekretnina	Poređenje C1	Poređenje C2	Poređenje C3	
Lokacija	Zrenjanin – Ul. Herceg.	Zrenjanin – Zeleno polje	Zrenjanin	Zrenjanin – Centar	
Uknjižena površina	1.259,00 m ²	294,00 m ²	1.836,00 m ²	109,00 m ²	
Oglašena cijena KM		528.074,00	2.346.996,00	299.242,00	<i>Prosjek</i>
Cijena KM/m ²		1.796,00	1.278,00	2.745,00	1.940,00
Umanjenje- OGLAS		- 05 %	- 05 %	- 05 %	
Lokacija i položaj	30 %	55 %	30 %	25 %	
Površina	15 %	10 %	18 %	09 %	
Spratnost	10 %	15 %	15 %	10 %	
Pristup i vanjsko uređ.	10 %	15 %	09 %	10 %	
Starost	10 %	09 %	10 %	10 %	
Kvalitet	15 %	15 %	12 %	15 %	
Dodatne karakteristike	05 %	05 %	10 %	05 %	
Opšti utisak	05 %	05 %	05 %	05 %	
Poređenje u %		124 %	104 %	84 %	<i>Prosjek</i>
Ponderisana jedinična cijena KM/m ²		2.227,00	1.329,00	2.306,00	1.954,00

Za predmetno građevinsko zemljište sa uređenjem izabrana je kao relevantna procjena po komparativnoj metodi - **PROCJENA METODOM UPOREĐENJA PRODAJE:**

OBJAVLJENI OGLASI ZA PRODAJU ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU:	Cijena
<p>https://www.realitica.com/hr/listing/3174910:</p> 	217,00 KM/m ²

<https://www.realitica.com/hr/listing/3199909>



Realitica oglasi

Uloga:

[Predaj Oglas \(Besplatno!\)](#) [Prijava](#)

Traži u u Napredno



Prodajem Zemljište, Šumica

Vrsta: Prodajem Zemljište
Područje: Zrenjanin
Lokacija: Šumica
Cena: €26.000
Zemljište: 243 m²

Opis: Šumica - plac površine 243m² (10m x 22m), plaćene komunalije za 180m², projekat za kuću u tri nivoa, trofazna struja, plin, voda, jedan vlasnik.

Agencijska provizija za kupca je 1,5%, odnosno minimalno 300 evra.

Oglasio: [Agencija Pragma](#)
Država oglašivača: RS
Mobilni: 065/241-32-90
Telefon: 023/510-972

[Kontaktiraj Oglašivača](#)

Oglas Broj: 3199909

Postavljeno: 2 Feb, 2024

Zadnja Promena: 11 Mar, 2024

Tags: [Nekretnosti Šumica](#) | [Prodaja Zemljišta Šumica](#) | [Nekretnosti Zrenjanin](#) | [Prodaja Zemljišta Zrenjanin](#)

© 2024 Realitica. All Rights Reserved. [Zajednički posao](#)

209,00
KM/m²

<https://www.realitica.com/hr/listing/3244091>



Realitica oglasi

Uloga:

[Predaj Oglas \(Besplatno!\)](#) [Prijava](#)

Traži u u Napredno



Prodajem Građevinsko Zemljište, Zeleno Polje

Vrsta: Prodajem Građevinsko Zemljište
Područje: Zrenjanin
Lokacija: Zeleno Polje
Cena: €216.300
Zemljište: 2.706 m²

Opis: Zeleno Polje - plac površine 2.706m². Graniči se sa OMV pumpom i LIDL-om preko čijih parcela ima pravo prolaza na ulice Beogradska i Pere Dobrinovića, a direktni izlaz na ulicu Uroša Predića. Pogodan za razne poslovne delatnosti.

Agencijska provizija za kupca je 1,5%, odnosno minimalno 300 evra.

Oglasio: [Agencija Pragma](#)
Država oglašivača: RS
Mobilni: 065/241-32-90
Telefon: 023/510-972

[Kontaktiraj Oglašivača](#)

Oglas Broj: 3244091

Postavljeno: 19 Mar, 2024

Zadnja Promena: 19 Mar, 2024

Tags: [Nekretnosti Zeleno Polje](#) | [Prodaja Građevinskih Zemljišta Zeleno Polje](#) | [Nekretnosti Zrenjanin](#) | [Prodaja Građevinskih Zemljišta Zrenjanin](#)

© 2024 Realitica. All Rights Reserved. [Zajednički posao](#)

156,00
KM/m²

Tabelarni prikaz odnosa naprijed prikazanih uporednih i predmetne nepokretnosti /komparacija/:

NEKRETNINA	Cijena iz oglasa KM/m ²	KOREKCIJE				Korigovana cijena KM/m ²
		Oglasi	Veličina	Uređenje i mogućnosti	Lokacija	
Zrenjanin – Centar	217,00	- 05 %	- 05 %	+ 20 %	00 %	239,00
Zrenjanin – Šumica	209,00	- 05 %	- 05 %	+ 10 %	+ 20 %	255,00
Zrenjanin – Zeleno polje	156,00	- 05 %	- 03 %	+ 40 %	+ 40 %	268,00
<i>P R O S J E K :</i>	194,00				cca + 31 %	254,00
Zaokružena usvojena prosječna komparirana cijena						250,00

Ukupna vrijednost uknjiženog dijela predmetnog kompleksa nepokretnosti iznosi cca:

- Uknjiženi POSLOV. OBJEKTI m² 1.259,00 x 1.954,00 = 2.460.086,00 KM
- Građ. zemljište sa uređenjem m² 10.331,00 x 250,00 = 2.582.750,00 KM

S V E U K U P N O : 5.043.836,00 KM

Zaokružena tržišna vrijednost kompleksa na dan 25.03.2024.godine **5.044.000,00 KM**

LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:			
	<i>/ tržišna vrijednost u uslovima ubrzane prodaje /</i>		
Radi se kompleksu nepokretnosti koji je starije gradnje i dijelom zapušten ali na odličnoj lokaciji pa se brže može prodati uz dobro oglašavanje i korekciju cijene:			
	5.044.000,00 KM	- 20 %	= 4.035.200,00 KM
Zaokružena likvidaciona vrijednost kompleksa			4.000.000,00 KM

KALKULACIJA VRIJEDNOSTI OSIGURANJA /novonabavna građevinska vrijednost/:				
Poslovni objekti /uknjiženi dio/	m ²	1.259,00	1.200,00 KM/m ²	1.510.800,00 KM

IZJAVA O NEZAVISNOSTI PROCJENITELJA:

Ja, dole potpisani, potvrđujem da ja i članovi moje porodice u prvom redu, ispunjavamo zahtjeve u pogledu nezavisnosti, kako slijedi:

- Nismo uključeni u proces odobravanja plasmana, donošenja odluka o plasmanima i proces procjene kreditnog rizika plasmana;
- Nismo rukovođeni ili pod uticajem kreditne sposobnosti dužnika;
- Nemamo stvarni ili potencijalni, sadašnji ili budući sukob interesa u pogledu rezultata procjene;
- Nemamo interesa za imovinu koja je predmet procjene;
- Izvještaj o procjeni koji ću sačiniti biće nepristrasan, jasan, transparentan i objektivan;
- Naknada u vezi sa izradom procjene ne zavisi od rezultata procjene.

NAPOMENE:

- Za izradu predmetne procjene bilo mi je poznato tržište;
- Cijene na tržištu su trenutno stabilne;
- Tržište nepokretnosti je trenutno aktivno...

Z A K L J U Č A K

Trenutna tržišna vrijednost predmetnog kompleksa nepokretnosti vlasništvu G.I.K. „INTERGRADNJA BANAT GROUP“ d.o.o. Zrenjanin u Zrenjaninu, Ulica Hercegovačka br.1B – Republika Srbija na parceli k.č.-br.5340 upisanoj u List nepokretnosti br.4456 k.o. Zrenjanin I (prema naprijed izloženoj procjeni metodom uporedne prodaje) iznosi:

5.044.000,00 KM

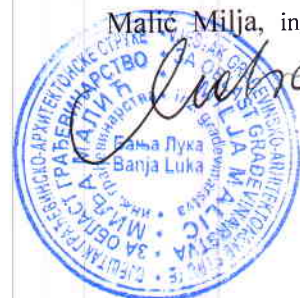
(SLOVIMA: petmilionačetdesetčetirihiljade konvertibilnih maraka)

Procjena je izvršena prema uvidu na licu mjesta, shodno važećim propisima i normativima, kao i na osnovu pregleda cijena približno sličnih nepokretnosti u ovom periodu na ovom području, a sve kako uz uvažavanje međunarodnih standarda, tako i lokalnih specifičnosti kod izrada procjena vrijednosti nekretnina.

Ovo vještačenje je urađeno u 3/tri/ istovjetna primjerka od kojih se 2/dva/ dostavljaju naručiocu a treći u digitalnom obliku čuva ovaj vještak.

Vještačenje – revidovanu procjenu izradila vještak:

Malić Milja, ing. građ.



Banjaluka, 25.03.2024.godine



SATELITSKI SNIMAK predmetnih objekata



Pogled sa ulice na predmetne objekte



Poslovno.kancelarijski prostor - uprava



Neuknjizenji objekat restorana



Skladiski objekt sa kuhinjom i trpezarijom



Objekat za smjestaj radnika sa 20 soba - objekat br. 1



Objekat za smjestaj radnika sa 20 soba - objekat 2



Dio vanjskog uredjenja uz noviji neuknjizeni objekat restorana



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 4456

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.03.2024. 12:51:16

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	f3e5e37c-4d5b-4a40-bf1d-082fd7381e70
Матични број општине:	80152
Општина:	ЗРЕЊАНИН
Матични број катастарске општине:	805742
Катастарска општина:	ЗРЕЊАНИН I
Датум ажурности:	19.03.2024. 13:57
Служба:	ЗРЕЊАНИН
Извор податка:	ЗРЕЊАНИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Број парцеле:	5340
Површина m²:	10331
Број листа непокретности:	4456

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	25

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП
Адреса:	ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 2
Матични број лица:	0000020120932
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Кућни број:	1
Кућни подброј:	Б
Површина m²:	25
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:

ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Број етажа под земљом:**Број етажа у приземљу:**

1

Број етажа над земљом:**Број етажа у поткровљу:****Имаоци права на објекту****Назив:**

ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП

Адреса:

ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 2

Матични број лица:

0000020120932

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 4456

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.03.2024. 12:51:32

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	2b0df8d0-bcd4-48ce-a2ec-29a74d8fd45f
Матични број општине:	80152
Општина:	ЗРЕЊАНИН
Матични број катастарске општине:	805742
Катастарска општина:	ЗРЕЊАНИН I
Датум ажурности:	19.03.2024. 13:57
Служба:	ЗРЕЊАНИН
Извор податка:	ЗРЕЊАНИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Број парцеле:	5340
Површина m ² :	10331
Број листа непокретности:	4456

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	22

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП
Адреса:	ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 2
Матични број лица:	0000020120932
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	22
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу:

1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:

ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП

Адреса:

ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 2

Матични број лица:

0000020120932

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 4456

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.03.2024. 12:51:48

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	6909b1ce-65bf-4d7d-a30d-1977aa2bb600
Матични број општине:	80152
Општина:	ЗРЕЊАНИН
Матични број катастарске општине:	805742
Катастарска општина:	ЗРЕЊАНИН I
Датум ажурности:	19.03.2024. 13:57
Служба:	ЗРЕЊАНИН
Извор податка:	ЗРЕЊАНИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Број парцеле:	5340
Површина m²:	10331
Број листа непокретности:	4456

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	21

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП
Адреса:	ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 2
Матични број лица:	0000020120932
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	3
Назив улице:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	21
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	

Број етажа у приземљу:

1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:

ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП

Адреса:

ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЂИНЋИЋА 2

Матични број лица:

0000020120932

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија

Републички геодетски завод

Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 4456

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.03.2024. 12:51:59

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	58b82a56-a2ea-4a3c-b30a-31bd722ac878
Матични број општине:	80152
Општина:	ЗРЕЊАНИН
Матични број катастарске општине:	805742
Катастарска општина:	ЗРЕЊАНИН I
Датум ажурности:	19.03.2024. 13:57
Служба:	ЗРЕЊАНИН
Извор податка:	ЗРЕЊАНИН, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Број парцеле:	5340
Површина m²:	10331
Број листа непокретности:	4456
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	118
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП
Адреса:	ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 2
Матични број лица:	0000020120932
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	4
Назив улице:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	118
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1

Број етажа над земљом:**Број етажа у поткровљу:****Имаоци права на објекту**

Назив:	ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП
Адреса:	ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 2
Матични број лица:	0000020120932
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 4456

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.03.2024. 12:52:12

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	6096d7b3-6c66-4928-8ad3-a0951c9bdeae
Матични број општине:	80152
Општина:	ЗРЕЊАНИН
Матични број катастарске општине:	805742
Катастарска општина:	ЗРЕЊАНИН I
Датум ажурности:	19.03.2024. 13:57
Служба:	ЗРЕЊАНИН
Извор податка:	ЗРЕЊАНИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Број парцеле:	5340
Површина m²:	10331
Број листа непокретности:	4456

Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	1015

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП
Адреса:	ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 2
Матични број лица:	0000020120932
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	5
Назив улице:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	1015
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА-СМЕШТАЈ РАДНИКА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1

Број етажа над земљом:**Број етажа у поткровљу:****Имаоци права на објекту**

Назив:	ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП
Адреса:	ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЂИНЋИЋА 2
Матични број лица:	0000020120932
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 4456

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.03.2024. 12:52:26

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	8f64a4ac-d5bc-446e-b9e5-d7488e24c635
Матични број општине:	80152
Општина:	ЗРЕЊАНИН
Матични број катастарске општине:	805742
Катастарска општина:	ЗРЕЊАНИН I
Датум ажурности:	19.03.2024. 13:57
Служба:	ЗРЕЊАНИН
Извор податка:	ЗРЕЊАНИН, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Број парцеле:	5340
Површина m ² :	10331
Број листа непокретности:	4456

Подаци о делу парцеле

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	87

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП
Адреса:	ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 2
Матични број лица:	0000020120932
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	6
Назив улице:	ХЕРЦЕГОВАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	87
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1

Број етажа над земљом:**Број етажа у поткровљу:****Имаоци права на објекту**

Назив:	ДОО ГИК ИНТЕРГРАДЊА БАНАТ ГРОУП
Адреса:	ЗРЕЊАНИН, ДР.ЗОРАНА ЂИНЋИЋА 2
Матични број лица:	0000020120932
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

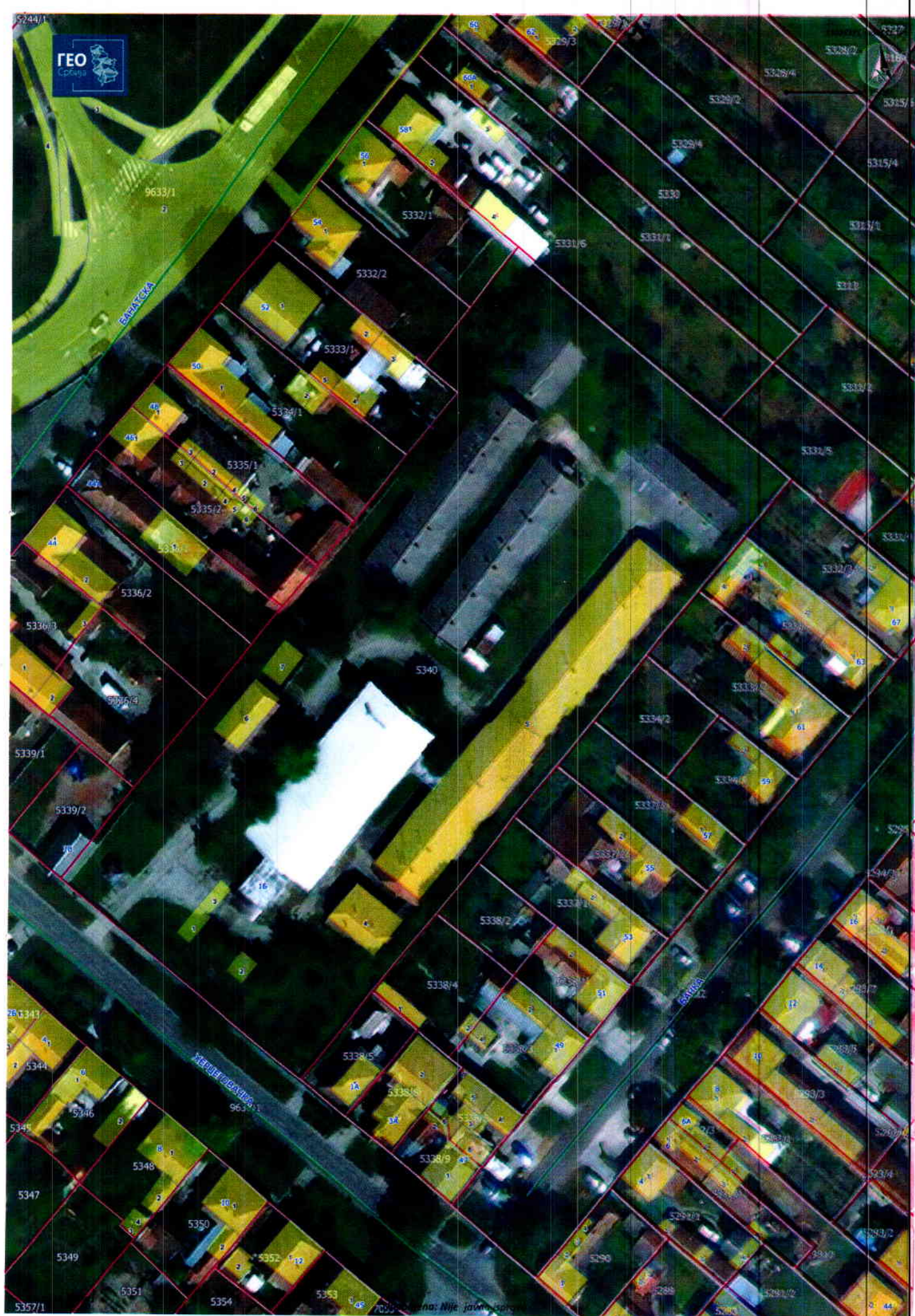
*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail
mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-495/10

Датум: 30.09.2022. године

На основу члана 8. став 8. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 74/17), а на захтјев вјештака Миље Малић из Бањалуке, ул. Гундулићева бр. 76, министар правде доноси

РЈЕШЕЊЕ

1. Миљи (Љубе) Малић из Бањалуке, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, подобласт грађевинарство, те се именује на период од шест (6) година.
2. Врши се измјена Јединствене листе вјештака у погледу датума доношења рјешења о именовању вјештака.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде Републике Српске одмах.
4. Вјештак је дужан осигурати се од одговорности за штету причињену трећим лицима због незаконитог вршења послова вјештачења, те на почетку сваке године најкасније до 31. јануара, доставити Министарству доказ о закљученом уговору о осигурању за текућу годину.
5. Вјештак је дужан водити Дневник извршених вјештачења.
6. Ово рјешење ступа на снагу 03.11.2022. године.

Образложење

Миља Малић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, поднијела је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/704-495/10 од 03.11.2010. године, именована за вјештака из грађевинско-архитектонске области, подобласт грађевинарство, те да јој у складу са чланом 8. став 7. Закона о вјештацима Републике Српске истиче мандат.

Уз захтјев вјештак је доставио и доказ о испуњености услова из члана 3. став 1. тачка 1) подтачка 2, 3. и 4. Закона о вјештацима Републике Српске.

Цијенећи све наведено одлучено је као у диспозитиву рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

Достављено:

1. Именованом,
2. Архива.

