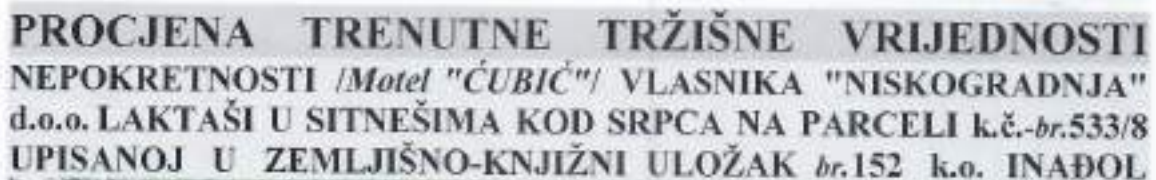


VJEŠTAK arhitektonsko-građevinske struke, za oblast GRAĐEVINARSTVO

Ulica Gundulićeva br.76



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 Čubić 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-arhitektonске 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 "ČUBIĆ" 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. Inadol.

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 "ČUBIĆ" sa pratećim sadržajima		
VANJSKI GABARITI:	cca 32,95 x 19,15 m	*** nepravilnog oblika	
SPRATNOST:	P+1		
NETO POVRŠINE:	P	407,05 m ²	
	1-sprat	318,25 m ²	
	<u>UKUPNO:</u>	<u>725,30 m²</u>	* prema upotrebnoj dozvoli
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. Inadol	
	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, duplex 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 umanjanih 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:

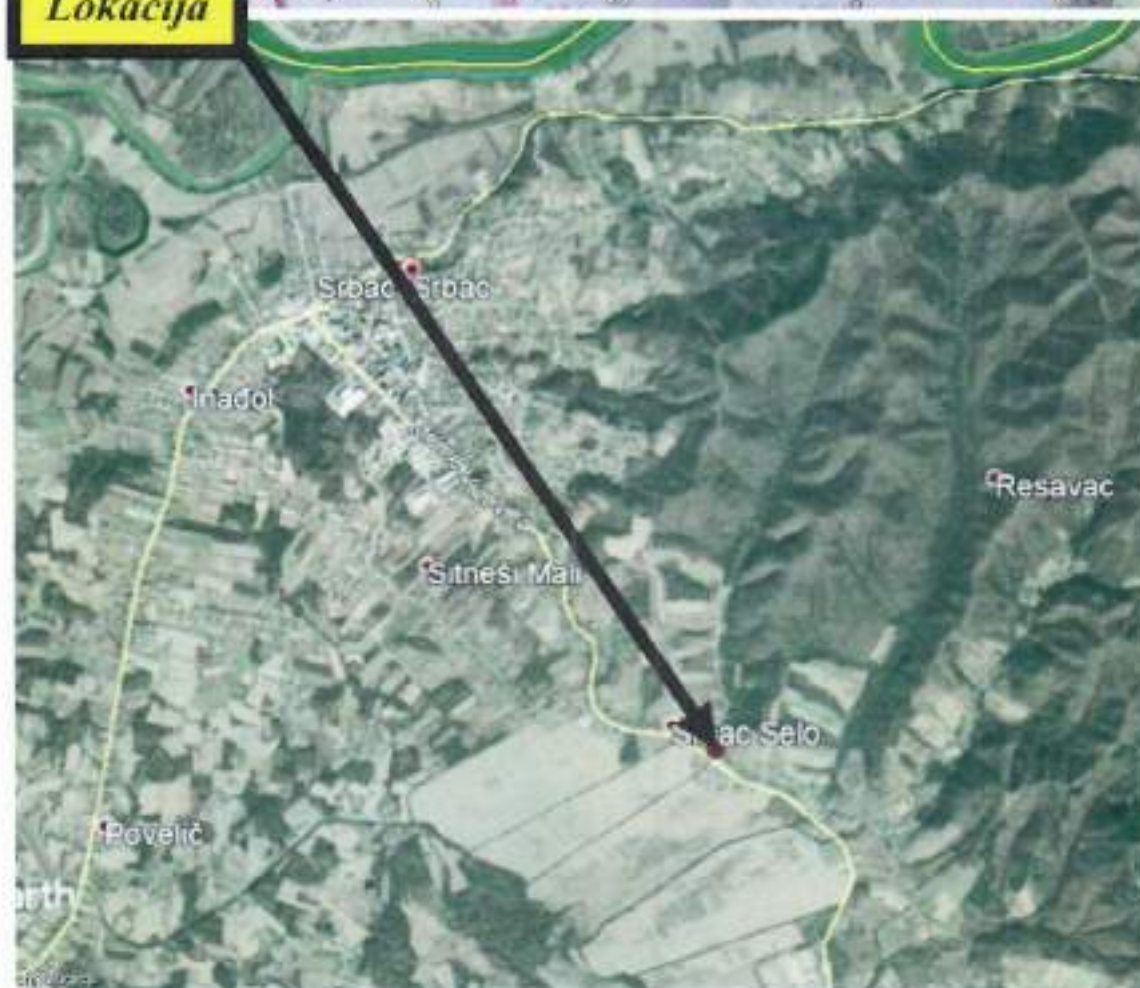


Podaci o državi:	Bosna i Hercegovina
Površina:	51.209,20 km ²
Obala:	21,2 km
Državno uređenje:	Država
Granične zemlje:	Hrvatska, Srbija i Crna Gora
Službeni jezici:	bosanski, srpski i hrvatski
Službena pisma:	Latinica i ćirilica
Klima:	Umjereno-kontinentalna i mediteranska
Procjena stanovnika (30.06.2011.):	3.839.737 stanovnika
Gustina naseljenosti:	75 stanovnika/km ²
Glavni grad:	Sarajevo - 421.289 stanovnika (2008)
Ostali gradovi:	Banjaluka, Mostar, Tuzla...
Naseljenost u gradovima:	47,4 % od ukupnog stanovništva (2008)
Administrativna podjela države	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 takode 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 motajički 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 "ČUBIĆ" 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 inženjering „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:



Tip posjeda: **Komunalno zemljište (KZ)**

Gradoplini krak:

Katastarsko-općina: **Rasavac**

Parcela

Broj parcele	Broj k.o.č.	Površina	Država
461	24	965 m ²	Bosna i Hercegovina

Posjednik: **Općina Rasavac**

Naziv:
DP SV KOR PRAVA PUTERA

Državna parcela

Naziv korisnika:
Komunalni put

Ukupna površina:
171

Površina:
965 m²



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: Равањ

Парцела

Број парцеле

Број листа

Површина

460/51996511 м²

#

Детаљно

Носиоци права на парцели

Назив

Удео права

ПРИВЛР.НИСКОГРАДЊА Д.О.О.

1/1

Дјељаци парцеле

Број парцеле

Намен коришћења

Површина

460/5

Пословна зграда

480 м²

460/5

Економско двориште

6031 м²

Републичка управа за градитељство и изградњу правног послова

1

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: Prodajni hotel
Područje: Čitluk
Lokacija: Međugorje
Cijena: €1.400.000
Godina Gradnje: 1989
Spavaćih Soba: 30
Kupatila: 30
Stambena Površina: 804 m²
Klima Uređaj
Čuvajte se prevare: **NE VRIJETA BAKI uplate**

Oglaš: Agencija Sky nekretnosti predstavlja hotel u Međugorju, smješten na odličnoj lokaciji, samo 3 minute hoda od crkve sv. Jakova.

Ukupna neto površina hotela iznosi 834,96 m²

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

Prostorni hotel sastoji se od predstolija, recepcije, velikog restorana s profesionalno uređenom kuhinjom sa svim aparatima, wc-a, ostave, sobe za radnike te dva stepeništa koja vode na 1.kat. Hotel ima četiri kate, a svaki od katova sastoji se od 10 spavaćih soba s kupatilom.

Hotel je kompletno opremljen i spreman za sljedeću sezonu te može primiti 80 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 nekretnosti:

Više detalja na: www.skynekretnosti.hr/mejugorje-h...

Oglasio: **Sky Nekretnosti d.o.o.**
Upozorenje: **Profil nije verificiran.**
Mobitel: 0955635977

Kontaktiraj Oglasača

Oglas Broj: 2925917
Postavljeno: 29 Dec, 2022
Zadnja Promjena: 17 Mar, 2023
Tagi: **nekretnosti Međugorje | Prodaja Hotela Međugorje | Nekretnosti Čitluk | Prodaja Hotela Čitluk**

C2 www.realitica.com/hr/listing/2195370:



Prodajem Hotel, Jahorina

Vrsta: Prodajem Hotel
Područje: Jahorina
Cijena: 69.000.000
Stambena Površina: 3.000 m²

Opis: 17000 Ha prodaju veliki hotel na Jahorini, BiH

Na prodaju jedan od najboljih i najljepših hotela na Jahorini.

Ukupna površina hotela je oko 3000m²

PRIZEMLJE

receptarij, ostava, kancelarija, biljar sala, vešeraj, WC sa tuš kabnom i saunom, kuhinja jastučastih kuća + sjedeći mjesto 70 + galerija 30, alahat kuhinja sa ostavom, cafe bar picerija sa muškim i ženskim WC i pomoćnom kuhinjom, garaža, rental za radovanje ski opreme, prodavnica, butik za prodaju ski opreme

PRI SPRAT

kulini i ženski WC, restoran za jastučaste obroke 70 mjesta, kuhinja za jastučaste 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 skijašnice

Više detalja na: kampanekreditor.com

Oglasio: **AGENCIJA "KAMIN NEKRETNOSTI"**

Mobilni: +38267512744

Telefon: +38269301333



C3 www.realitica.com/hr/listing/2186627:



Prodajem Motel, Banja Luka - BiH

Vrsta: Prodajem Hotel
Područje: Banja Luka
Lokacija: Kućev Vjenac
Adresa: Od Zmijanja Rajna, Banja Luka

Cijena: 650.000
Godina Gradnje: 2015
Spavaćih Soba: 7
Kupatila: 6
Stambena Površina: 350 m²
Zemljište: 400 m²
Parking Mjesta: 6
Klima Uredaj

Opis: Agencija Duplex odnosi se posade Motel Alibi na obali rijeke Vrbas. Izgrađen prije pet godina a čine ga kvalitetno fino uređen restoran sa više terasa na dva nivoa iznad same rijeke, pet uskotno uređenih soba sa kupatilima i jedan apartman od 60 m².



Motel ALIBI Histera - osnovni podaci

Vrsta oglasa: Prodaja

Spratnost: suteren, prizemlje i sprat

Adresa: Od Zmijanja Rajna

Kvadratura: 350 m²

Plac: 400 m²

Godina gradnje: 2015.

Svi priključci struja, voda, internet...

Centralno grijanje na drvo.

Restoran i teras: 50 + 100 mjesta

Peš soba sa kupatilima (3 dvokrevetne, 1 trokrevetna i 1 jednokrevetna)

Apartman 60 m².

Drveket uskotno stanja.

Vindova uređno.

Cijena: 1.072.500 KM (559.000 Eura)

Kontakt tel: 065/506-687

Više detalja na: duplex.ba

Oglasio: **AGENCIJA DUPLEX**

Mobilni: 065526067

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 Vijenac - 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>Prosjeck</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 opremljn.	20 %	22 %	16 %	23 %	
Dodatne karakteristike	25 %	70 %	40 %	70 %	
Poređenje u %		144 %	104 %	134 %	<i>Prosjeck</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 infrastrukturom 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
Vodenje 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 će sačiniti biće nepristrasan, jasan, transparentan i objektivan;
- Naknada u vezi sa izradom procjene ne zavisi od rezultata procjene.

NAPOMENE:

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

Z A K L J U Č A K

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

(SLOVIMA: trimilionapetstočetdesetpethiljada konvertibilnih maraka)

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/rii istovjetna primjerka od kojih se 2/dva dostavljaju naručiocu a treći u digitalnom obliku čuva ovaj vještak

Uvid i procjenu izvršila vještak:

Malić Milja, ing. građ.



Banjaluka, 15.12.2023.godine



Sinesa b.b. - opština Srbac



Dvorišna strana predmetnog poslovnog objekta P+1



SATELITSKI SNIMAK motela sa dijelom dvorišta



Dio predmetnog poslovnog objekta P+1



Motel Cubic



Ulaz u prizemlje MOTELA CUBIC



Prizemlje - sank



Prizemlje - dio sale restorana i dio sank



Prizemlje - ulaz u salu restorana



Prizemlje poslovnog objekta P+1 - Motel Cubic



Prizemlje - ulaz u kuhinju



Prizemlje - kuhinja



Prizemlje - sanitarni čvor - dio



Prizemlje - predprostor WC-a



Prizemlje - WC sa predprostorom



Prizemlje - hodnik



Prizemlje - sala za ručavanje



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



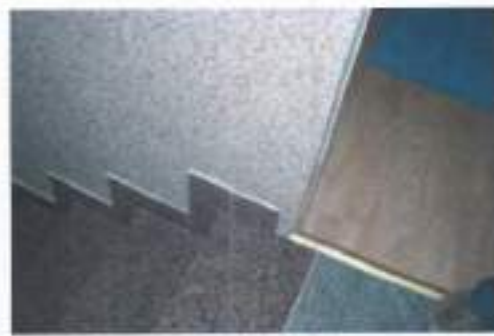
I-sprat - apartman



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 м ²		<div><div></div><div>Детаљно</div></div> <div><div></div><div>Преглед на мапи</div></div>
Носиоци права на парцели						
Назив		Удио права				
ПРИВ ПР НИСКОГРАДЊА ДООО		1/1				
Дијелови парцеле						
Број парцеле		Начин коришћења			Површина	
460/5		Пословна зграда			480 м ²	
460/5		Економско двориште			6031 м ²	





Politička opština: SRBAC

NAR I RZ BROJ: 21.40/714.

1-1-

1100/23

Katastarska opština: S/P INADOL

ZK uložak: 152

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m²	
1.	533/8	I Podkućnica II Poslovni objekat sa terasom; njiva ----- 65 11	----	65	11	Dana 12.7.2005 god. preuzeto iz zk.ul.br.868 k.o.Inadol

B

Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
4.	Udio: 1/1 Tip:vlasništvo "NISKOGRADNJA" D.O.O. za građevinarstvo i usluge Laktaši, Adresa: Laktaši, Ul. Karađorđeva br. 63.; JMB: null PRIMLJENO: 05. 05. 2011. DNEVNIK BROJ: 542/11 Na osnovu Rješenja ovog suda broj: Dn-97/92. od 09. 04. 1992. godine, zahtjeva predlagača "NISKOGRADNJA" D.O.O. LAKTAŠI iz Laktaša, Ul. Karađorđeva br. 63, Uvjerenja izdanog od Opštinske Administrativne službe Opštine Srbac, Odjelenja za prostorno uređenje i stambeno-komunalne djelatnosti broj: 05-475-20/11. od 03. 05. 2011. godine uz primjenu člana 331. Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske ("Službeni Glasnik" RS broj: 124/2008. i 58/09.) UKNJIŽUJE SE PRAVO VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA UPISANIM U A LISTU. UPISANO: 25. 05. 2011. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI REFERENT: Snježana Sužnjević	

C

Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		

Šef područne jedinice:



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 Касиловић

MALIĆ /Ljubo/ MILJA

inženjer građevinarstva

VJEŠTAK arhitektonsko-građevinske struke, za oblast GRAĐEVINARSTVO

BANJA LUKA
Ulica Gundulićeva br.76

PROCJENA TRENTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
GRAĐEV. ZEMLJIŠTA /BEZ OBJEKATA U FAZI REKONSTRUKCIJE
I DOGRADNJE/ VLASNIŠTVO ČUBIĆ /Mile/ LJUBOMIRA U BANJA
LUCI, ULICA BRAĆE PIŠTALJIĆA kod br.6 NA PARCELI k.č.-br.524/121
UPISANOJU ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ULOŽAK br.7668 k.o. BANJALUKA



Banjuluka, oktobar 2024.godine



1. OPŠTI PODACI

Ovo vještačenje – procjenu sam uradila na traženje "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši (fax: 051/313-973; Darda - 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-arhitektonске 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 – građevinskog zemljišta bez uknjiženih objekata u fazi rekonstrukcije i dogradnje vlasništvo Čubić Milej Ljubomira u Banjaluci, Ulica Braće Prstalića kod br.6 na parceli k.č.-br.1464 upisanoj u Posjedovni list br.1675 k.o. Banjaluka-6 a što po starom premjeru većim dijelom odgovara parceli k.č.-br.524/121 upisanoj u Zemljišno-knjižni uložak br.7668 k.o. Banjaluka.

Izlaskom na lice mjesta dana 03.10.2024.godine izvršen je uvid predmetne nepokretnosti, snimljeno stanje (uz fotografisanje, fotografije u prilogu) i uzeti svi dostupni podaci za izradu procjene kako slijedi.

IZJAVA PROCJENITELJA	<p>*** Izjavljujem da je procjena urađena u skladu sa standardima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Red Book); - IVS (International Valuation Standards 2020); - TEGoVA (The European Group of Valuers Association, Blue Book) <p>*** Izjave i uvidaji činjeničnog stanja nepokretnosti u ovom izvještaju su tačne i ispravne;</p> <p>*** Nemam nikakvih trenutnih niti mogućih interesa na nepokretnost koja je predmet procjene te bilo kakvih interesa u smislu uključenih stranaka u ovom poslu;</p> <p>*** Nemam nikakvih pristrasnosti u smislu nepokretnosti koja je predmet ove procjene niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj posao;</p> <p>*** Angažman u ovom poslu nije zavisio od toga da li ću sačiniti Izvještaj / Elaboraat o procjeni vrijednosti po unaprijed utvrđenim ili eventualno dogovorenim rezultatima;</p> <p>*** Analiza, mišljenje i zaključak kao i kompletan Izvještaj / Elaboraat sačinjeni su u skladu sa važećim domaćim i međunarodnim propisima za ovu oblast;</p> <p>*** Moja naknada ni na koji način ne zavisi o zaključku o vrijednosti nepokretnosti;</p> <p>*** Lično sam izvršila pregled i uvidaj predmetne nepokretnosti i validne dokumentacije koja je kao cjelina predmet i sastavni dio ovog Izvještaja / Elaboraata;</p> <p>*** Niko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene;</p> <p>*** Posjedujem osiguranje od profesionalne odgovornosti, u skladu sa zakonom.</p>
SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI	<p>Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi obezbjeđenja hipotekom.</p>

*** Izvještaj/Elaborat u izvršenoj procjeni vrijednosti nepokretnosti je povjerljive prirode kako za procjenjivača vrijednosti, tako i za namjeravano korisnika, pri čemu procjenjivač ne preuzima nikakvu odgovornost za oslanjanje treće strane na izvještaj;

*** 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 i gradskih u kojima se nalazi procijenjeno i uporedivo vlasništvo i poreske uprave RS;

*** 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;

*** Vještak nije dužan svjedočiti na sudu ili učestvovati pri pregovaranju u vezi sa sadržinom ovog izvještaja, ukoliko to nije posebno dogovoreno;

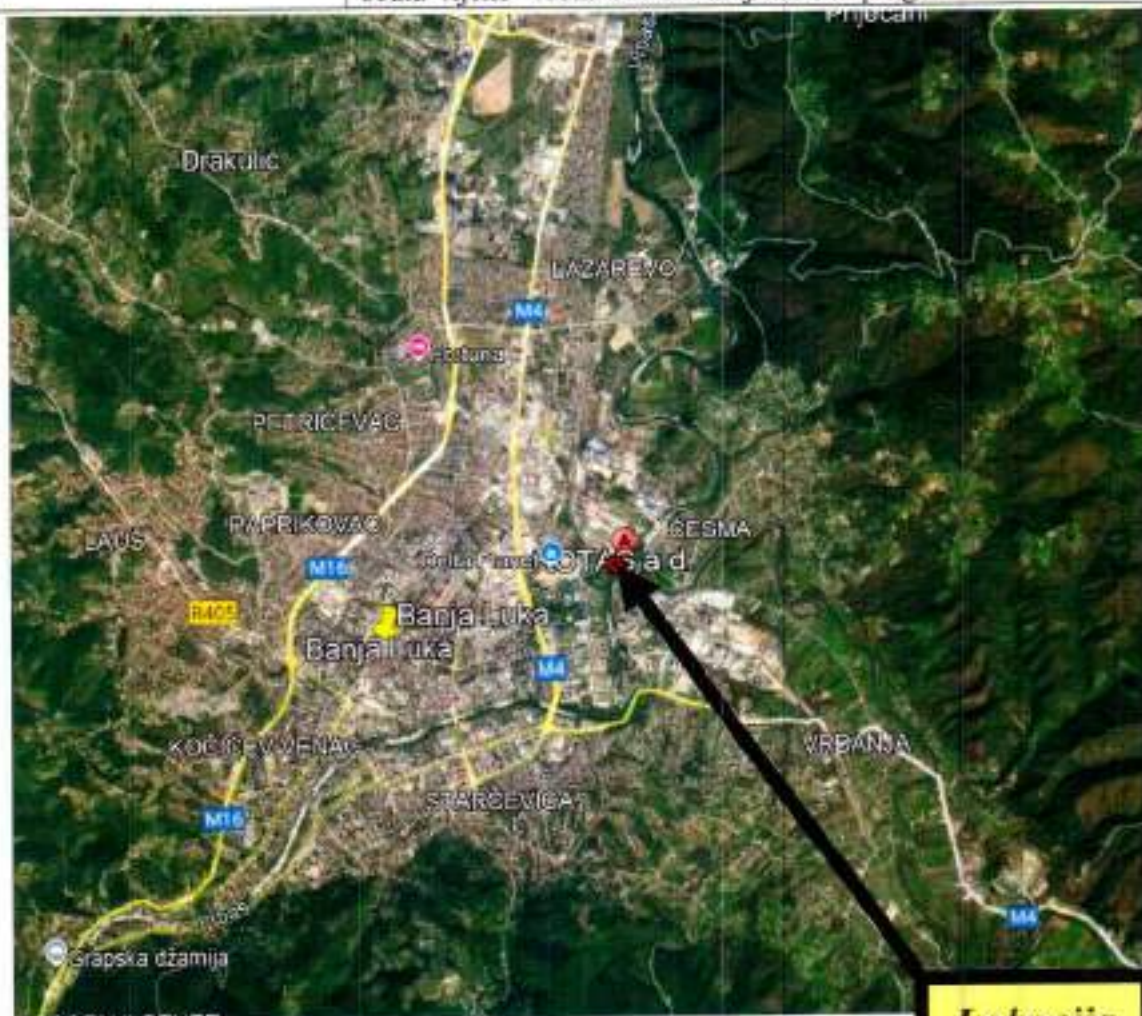
*** Vrednovanje je davanje stručnog mišljenja o vrijednosti određenog prava na nepokretnost, pri čemu je procjena vrijednosti samo informacija naručiocu o vrijednosti prava nepokretnosti, uzimajući u obzir namjenu procjene i vrstu procijenjene vrijednosti. Osnov za formiranje stručnog mišljenja su: znanje, iskustvo, te poznavanje zakonitosti tržišta nekretnina.

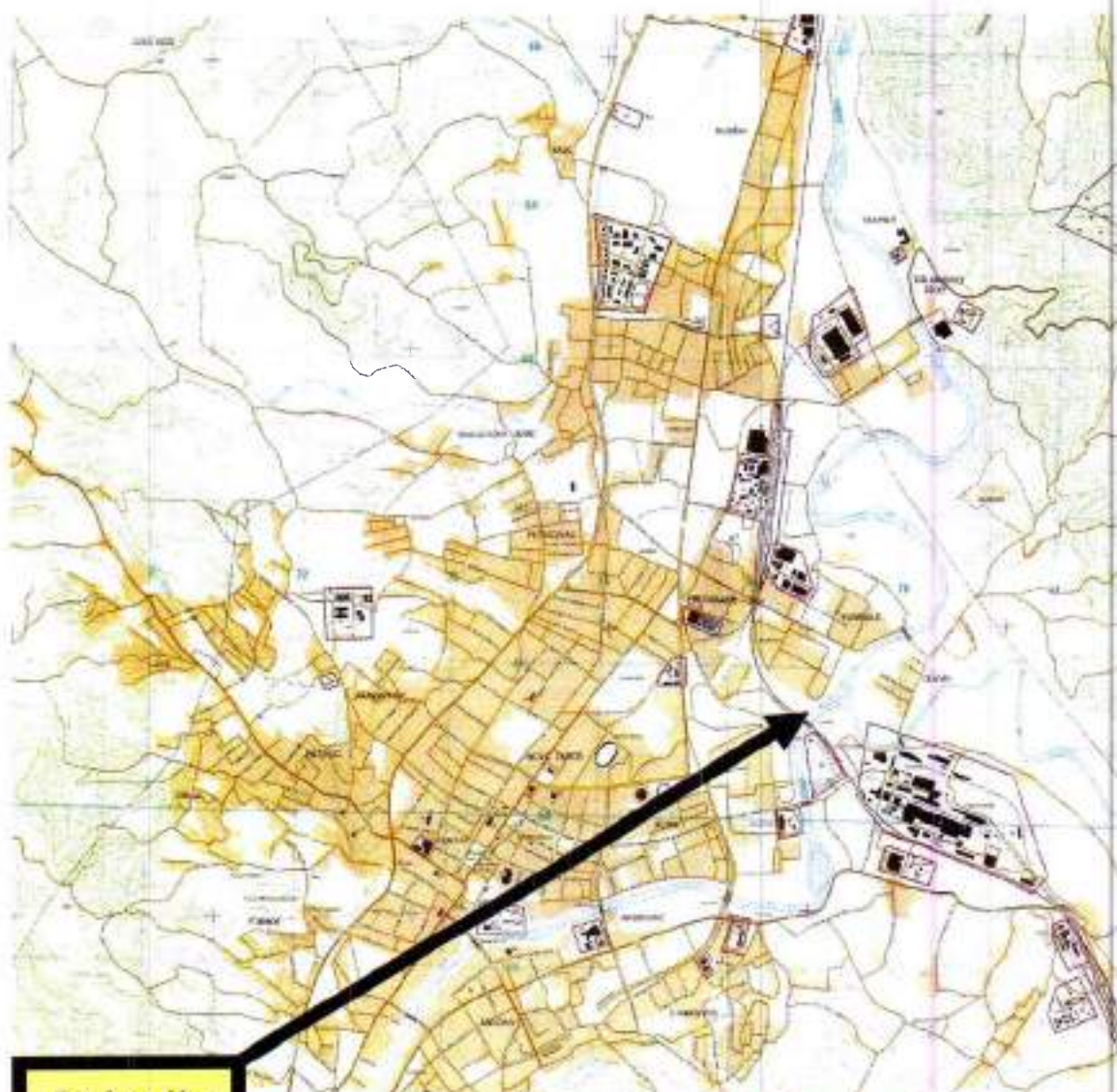
2. PREDSTAVLJANJE PODATAKA

PREDMET PROCJENE	građevinsko zemljište bez uknjiženih objekata koji su trenutno u fazi rekonstrukcije, dogradnje i adaptacije
PARCELA	k.č.-br 1464 upisana u Posjedovni list br 1675 k.o. Banjaluka-6 što po starom premjeru većim dijelom odgovara k.č.-br 524/121 upisanoj u Zemljišna-knjižni uložak br.7668 k.o. Banjaluka



VLASNIŠTVO	ČUBIĆ /Mile/ LJUBOMIR
NAMJENA	Trenutni su na predmetnom građevinskom zemljištu uknjižena tri objekta – stambeni i dva pomoćna dvorišna objekta ukupne površine 114 m ² a trenutno su isti u fazi rekonstrukcije, dogradnje i adaptacije pa stoga nisu uobzičeni u ovoj procjeni <i>Ijer nemaju odobrenje za trenutnu fazu radova!</i>
LOKACIJA	Naselje KUMSALE *** III-zona Grada Banjaluka, uz lijevu obalu rijeke Vrbas i blizu željezničke pruge:





Lokacija

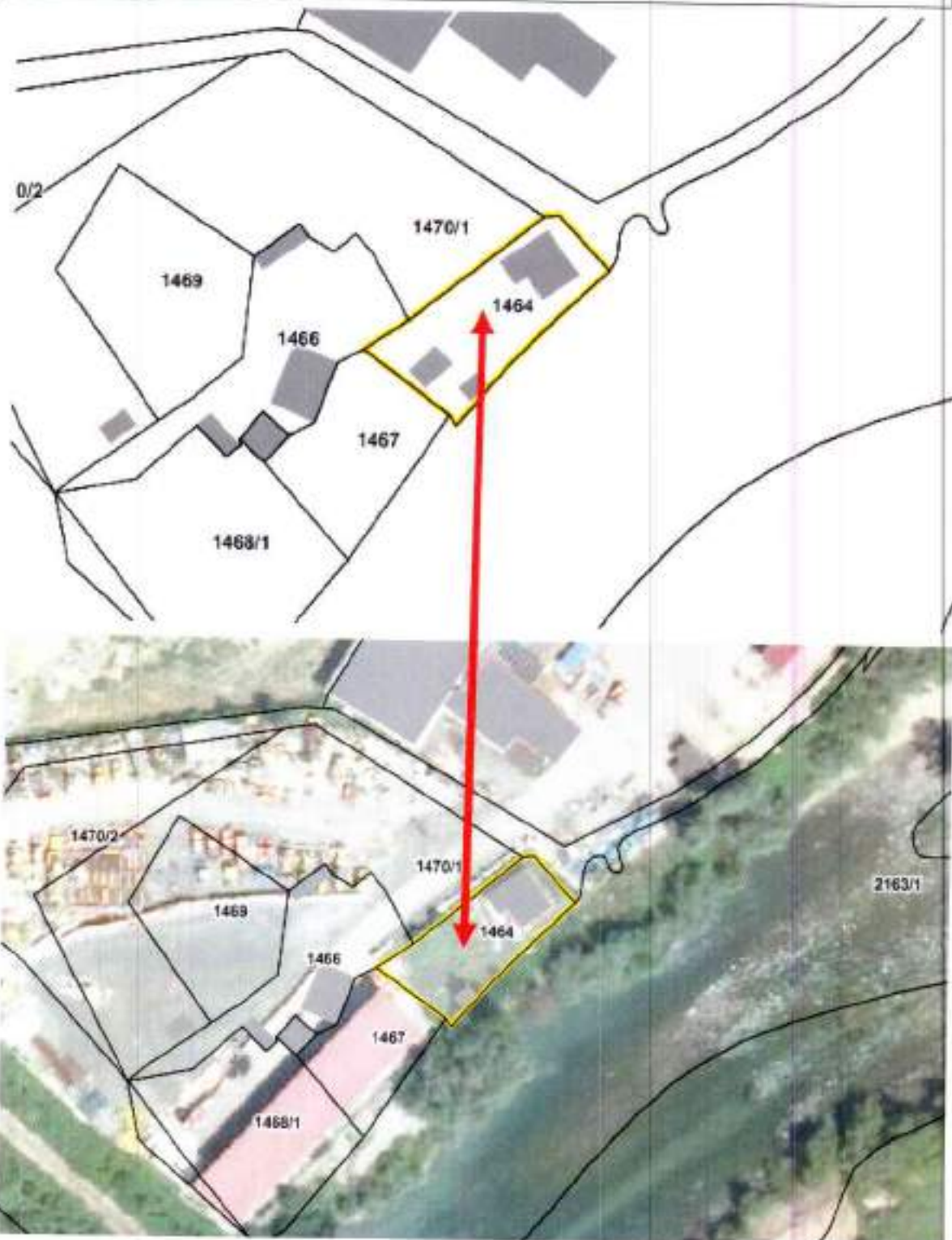


MAKROLOKACIJA

Banjaluka je grad u zapadnom dijelu Bosne i Hercegovine, smješten na rijeci Vrbas. Banjaluka je najveći grad, kao i privredni, kulturni i politički centar Republike Srpske i drugi grad po veličini u Bosni i Hercegovini. Na području grada čija je površina 1.230,00 km², po zvaničnim procjenama živi oko 240.000 stanovnika. Banjaluku često nazivaju „grad zelenila“, ali i „grad mladih, sporta i kulture“. Jedna od posljedica rata je da nema zvaničnih statističkih podataka. Zadnji popis je obavljen davne 1991.godine i svi podaci o stanovništvu su manje više uspješne procjene. Sa oko 2.850,00 \$ po stanovniku i stopom zaposlenosti od 32,6 % Banjaluka je u 1990.godine bila na nivou jugoslovenskog prosjeka razvijenosti. Zaposlen je bio svaki treći stanovnik, od toga 97,9 % u društvenom sektoru. Po mjerilima S.F.R.J. Banjaluka je bila razvijena opština. Po popisu iz 1991.godine na užem području grada je živjelo 143.000 stanovnika. Šire okruženje Banjaluke raspolaže značajnim nalazištima raznovrsnih mineralnih sirovina, energetskim potencijalima, bogatim šumskim fondom i poljoprivrednim zemljištem. Prije svega tu su rezerve rude gvožđa, čija su glavna nalazišta između Prijedora i Banjaluke i gdje su evidentirane najveće rezerve željezne rudače na Balkanu. Grad Banjaluka nalazi se neposredno iznad manjeg bazena uglja – lignita. Nekadašnja podzemna eksploatacija obustavljena je prije pedeset godina, a preostale rezerve nisu precizno utvrđene. Od ostalih mineralnih sirovina treba spomenuti nalazišta mangana, magnezita, kvarca i kvarcita, te tehničkog kamena koji se koristi u industriji. Hidropotencijal rijeke Vrbas nedovoljno je iskorišten i preostale rezerve uglavnom su na području opštine Banjaluka, gdje je predviđena izgradnja više manjih stepenastih hidroelektrana. U Banjaluci i neposrednoj okolini postoji nekoliko termomineralnih izvora koji se decenijama koriste kao banjska lječilišta. Opština Banjaluka prostire se na brdskim i brdsko-planinskim terenima. Oko 53% ukupnih površina otpada na poljoprivredne površine, od čega su dvije trećine oranice, nažalost, nižih klasa, a ostalo su livade i pašnjaci. Tereni su veoma povoljni za stočarstvo i voćarstvo, makar nije zanemarljiva ni proizvodnja poljoprivrednih kultura, prije svega, pšenice i kukuruza (Ljevnice i Posavina, ali i Potkozarje). Banjaluka graniči sa najznačajnijim šumskim zonama u Republici Srpskoj: Mrkonjić Grad, Ključ – Ribnik. Takođe postoje i veliki rijetko naseljeni predjeli pogodni za pošumljavanje. To bi trebalo biti osnov za oživljavanje drvoprerađivačke industrije. Moglo bi se govoriti o značajnim ljudskim resursima, prije svega školovanoj radnoj snazi sa solidnom radnom tradicijom u industrijskoj, ali ipak neprilagođenoj modernim vremenima i evropskim normama. Uporedo sa završetkom rata (1992–1995) u cijeloj Bosni i Hercegovini, pa i u Republici Srpskoj i Banjaluci, provodi se privatizacija, tranzicija i promjena vlasništva. Tranzicija, koja je označila kraj socijalizma, težak je proces i bez rata, a rat i ratne nećede su je dodatno usložile. Privreda i industrija su se našle u teškoj poziciji. Najveći dio industrijskih

	<p>kapaciteta nije u funkciji. Privatizacije državnog kapitala u preduzećima odvija se istovremeno sa privatizacijom državnog kapitala u bankama. Izmjena vlasničke strukture i tržišna privreda zahtjevala su fleksibilna preduzeća, a socijalistički giganti su teško opstajali. Činilo se da sva velika preduzeća su nestala ili su razdobljena na male ostatke nekadašnjih moćnih sistema. Propuštena je jedna kompletna tehnološka generacija. Instalirana oprema, uslijed višegodišnjeg zastoja, doživljava i ekonomsko i tehnološko zastarijevanje. Izgubljene su tradicionalne spoljno-trgovinske veze, značajni kupci i tržišta.</p> <p>Udaljenost od većih regionalnih centara:</p> <table> <tr> <td>Sarajevo:</td> <td>227 km</td> </tr> <tr> <td>Prijedor:</td> <td>56 km</td> </tr> <tr> <td>Brod:</td> <td>128 km</td> </tr> <tr> <td>Zagreb:</td> <td>187 km</td> </tr> <tr> <td>Beograd:</td> <td>332 km</td> </tr> </table>	Sarajevo:	227 km	Prijedor:	56 km	Brod:	128 km	Zagreb:	187 km	Beograd:	332 km
Sarajevo:	227 km										
Prijedor:	56 km										
Brod:	128 km										
Zagreb:	187 km										
Beograd:	332 km										
MIKROLOKACIJA	<p>Mikrolokacija objekata je u banjalučkom naselju Kumsale na ravnom terenu uz desnu obalu Vrbasa, blizu "Rotas"-a, blizu "Nove DI Vrbas", blizu "Vitaminke".</p> <p>Opis susjedstva: u užem okruženju su uglavnom nekretnine poslovne i dijelom stambene namjene.</p> <p>Dostupan javni prevoz: gradski autobus, blizu željeznica</p> <p>Dostupnost trgovinama i sličnim sadržajima: U širjoj okolini objekta se nalaze neke trgovine a ostali sadržaju za ugodan rad i boravak su u širjoj okolini...</p> <p>Parking mjesta ima dovoljno u okruženju.</p> <p>Ukupni kvalitet susjedstva: dobar</p> <p>Karakteristike parcela:</p> <p>Oblik: nepravilni pravougaonik</p> <p>Teren: ravan</p> <p>Dostupna infrastruktura: voda / kanalizacija / električna energija / telefon ...</p> <p>Zagađenost: pretpostavlja se da nema zagađenja</p> <p>Pristupni putevi: ogranak ulice - puta</p> <p>Trenutna konkurencija: srednja</p> <p>Kontaminacija: nema</p>										
KRATAK OPIS NEPOKRETNOSTI	<p>Radi se o nepokretnosti na parceli k.o.-br 1464 upisanoj u Posjedovni list br 1675 k.o. Banjaluka-6 /novi premjer/ što po starom premjeru većim dijelom odgovara parceli k.o.-br 824,121 upisanoj u Zemljišno-knjižni ukužak br. 7668 k.o. Banjaluka sa površinom od $114,00 + 450,00 = 564,00 \text{ m}^2$ po novom premjeru, odnosno $610,00 \text{ m}^2$ po starom premjeru i to na ravnom terenu između puta i lijeve obale rijeke Vrbas. Katastarski su uknjižena tri objekta (stambeni i dva pomoćna dvorišna objekta) ukupne površine od $114,00 \text{ m}^2$ (nisu predmet procjene jer za rekonstrukciju i dogradnju nije ishodena dozvola). Rekonstruisani objekat je klasične čvrste gradnje sa AB-temeljima, nosivim zidovima od blok-opeke ukrućenim AB stubovima i serklazima i sa dvoslojnom krovnom konstrukcijom, pokrov profilisani lim. Postavljena je fasadna aluminijska bravarija.</p>										
ODRŽAVANJE	gradilište										

POVRŠINA	Po novom katastarskom premjeru:
	<div> <div> Gradevinsko zemljište 564,00 m² </div> <div> /ne procjenjuju se/ Uknjiženi objekti 114,00 m² </div> </div>
PRAVA, TERETI, OBAVEZE	trenutno nema upisanih tereta - hipoteka
VANJSKO UREĐENJE I INFRASTRUKTURA	Asfaltirane, nasute i zelene površine:



3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Zemljište se smatra tužnim sredstvom, ali poboljšanja na njemu imaju ograničeni vijek trajanja. Zbog nemogućnosti pomjeranja zemljišta svaka parcela nekretnosti ima jedinstveni položaj. Jedinstvene karakteristike zemljišta određuju njegovu optimalnu korisnost. Kada se poboljšano zemljište procjenjuje odvojeno od poboljšanja na zemljištu ekonomska načela zahtijevaju da se poboljšanja na zemljištu procjenjuju u onoj mjeri u kojoj doprinose povećanju ili smanjivanju ukupne vrijednosti imovine. Zato tržišna vrijednost zemljišta se zasniva na konceptu najekonomičnija upotreba izražava korisnost i trajnost zemljišta sa aspekta tržišta sa poboljšanjima koja predstavljaju razlike između vrijednosti zemljišta samog i ukupne tržišne vrijednosti poboljšanog zemljišta. Najvjerovatnija upotreba imovine koja je fizički moguća, primjereno opravdana, zakonski dozvoljena, finansijski izvediva i čiji rezultati prikazuju najveću vrijednost imovine čija se vrijednost procjenjuje. Ključni kriterijum za procjenu nekretnosti je korisnost. Postupci kod procjene vrijednosti imaju zajednički cilj da se definišu i odrede stepeni korisnosti. Najvažniji element koji utiče na ponudu i tražnju odnosno tržišnu vrijednost nepokretnosti je lokacija nepokretnosti. Osim lokacije, bitni elementi tržišne vrijednosti nepokretnosti između ostalog su: pravni status nepokretnosti, eventualni tereti, mogućnost hipotekarnog opterećenja, urbanističke mogućnosti nepokretnosti, kvalitet i površina izgrađenog objekta, saobraćajna povezanost, infrastrukturna opremljenost nepokretnosti i slično. Metodologija utvrđivanja tržišne fer vrijednosti nepokretnosti se obavlja nakon neposrednog uvida u trenutno stanje nepokretnosti i dostupne dokumentacije. Pri procjeni vrijednosti se koriste opšteprihvaćeni elementi iz faze projektovanja, građenja i opremanja objekata, zakonski propisi i iskustvene norme.

Usvojena je kao relevantna za procjenu **METODA UPOREDNE PRODAJE:**

Prikupljeni podaci o ranijoj prodaji građevinskog zemljišta u okruženju (napominjem da je jako malo ponude za slično građevinsko zemljište na sličnoj lokaciji pa ću komparaciju raditi prema dostupnim ograničenim podacima o prodaji a do koje sam uspjela ranije doći):

A	2/19/22, 5:31 PM Регистар цијена некретности Републике Српске - Регистар цијена некретности Републике Српске: https://rcn.rgurs.org/rcn/1/ Цијена у уговору: 600.000 KM Датум уговора: 27.08.2018 Више некретности у уговору: Грађевинско земљиште, 160 m ² , 1/1 Грађевинско земљиште, 162 m ² , 1/1 Грађевинско земљиште, 500 m ² , 1/1
B	2/19/22, 5:38 PM Регистар цијена некретности Републике Српске - Регистар цијена некретности Републике Српске: https://rcn.rgurs.org/rcn/1/ Цијена у уговору: 104.000 KM Датум уговора: 26.10.2020 Више некретности у уговору: Грађевинско земљиште, 53 m ² , 1/1 Грађевинско земљиште, 16 m ² , 1/1 Грађевинско земљиште, 214 m ² , 1/1

[illegible]

Tabularni prikaz odnosa naprijed prikazanih uporednih nepokretnosti i predmetne nepokretnosti (kontinuitet):

NEMERLININA	Cijena / oglasa KM/m ²	KOREKCIJE				Korigovana cijena KM/m ²
		Oglasi	Veličina	Opis i stan i mogućnost	Lokacija	
A – Reg. nep. N, Varoš	730,00	00 %	00 %	- 10 %	- 15 %	548,00
B – Reg. nep. Malta	568,00	00 %	- 05 %	- 05 %	- 05 %	483,00
C – Oglas Borik	800,00	- 05 %	- 05 %	- 10 %	- 15 %	520,00
PROSJEK	699,33				- 26 %	517,00
Zaokružena prosječna tržišna komparirana cijena						500,00

Tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti, po metodi uporedne prodaje i uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, iznosi iznosi cca:

Gradovinski zemljište	m ²	564,00	x	500,00	=	282.000,00 KM
-----------------------	----------------	--------	---	--------	---	---------------



NAPOMENA: *** Za procijenjenu nekretninu postoji poznato, aktivno tržište i stabilne cijene

ZAKLJUČAK

Trenutna tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti – građevin zemljište bez uknjiženih objekata u fazi rekonstrukcije i dogradnje vlasnika Čubić /Mile/ Ljubomira u Banjaluci, Ul. Braće Pištalića kod br.6 na kat. parceli k.č.-br.1464 upisanoj u Posjedovni list br.1675 k.o. Banjaluka-6 a što po starom premjeru odgovara parceli k.č.-br.524/121 upisanoj u Zemlj.-knj. uložak br.7668 k.o. Banjaluka (prema naprijed izloženoj procjeni metodom uporedne prodaje) iznosi:

282.000,00 KM

(SLOVINA: dvjesto osamdeset i jedanaest milijardi i pet stotina milijuna)

Procjena je izvršena prema uvidu na licu mjesta, shodno važećim propisima i normativima, kao i na osnovu pregleda cijena građevinskog zemljišta i cijena materijala i uslugu u sferi građevinarstva u ovom trenutku na ovom području, a sve uz uvažavanje međunarodnih standarda i lokalnih specifičnosti za procjenu nekretnosti.

Ova vještačenje je urađeno u 3-ov istovjetna primjerka od kojih se 2-ova dostavljaju naručiocu a treći u digitalnom obliku čuva ovaj vještak.

Procjenu uradila vještak:

Malić Milja, in. grad.



Benjaluka, 10.10.2024, 21:05



Датум вжурности података:			28.09.2024	
Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)				
Град/општина: Бања Лука				
Катастарска општина: Бања Лука 6(КЗ)				
Ларцела				
Број парцеле		Број листа		Површина
1464		1675		561 м²
Носиоци права на парцели				
Назив				
ЋУБИЋ МИЛЕ ЉУБОМИР				
Удио права		1/1		
Дијелови парцеле				
Број парцеле		Начин коришћења		
1464		Кућа и зграда		
1464		Дворшће		
Површина				
114 м²				
450 м²				



REPUBLIKA SRPSKA
REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
PODRUČNA JEDINIČA BANJALUKA
11.03.2024

Politička opština.

BANJALUKA

Katastarska opština.

SP_BANJALUKA

21.11.1443.
NAR I/RZ BROJ: 1230/24
ZK uložak 7668

Zemljišnoknjižni Izvadak

A

Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNOSTI	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	524/121	KUĆA KUĆIŠTE I DVORIŠTE ; Kućište sa dvorštem — 06 10	---	06	10	Dana 18.05.2010.god. preuzeto iz ZK ul. br.5585 KO Banja Luka.

B

Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
2.	Udio: 1/1 Tip:Prava svojine ČUBIĆ (Mile; LJUBOMIR. Adresa: Namenska br. 22, Leštici. JMB: 2903949103029 Pr: 22.08.2012. Dn.: 385917 Na osnovu Ugovora o prodaji nekretnosti notarski obrađenog u Banjaluci dana: 18.08.2012. godine od strane notara Marje Marković pod brojem: OPU-1014/2012 i sprave ugovora o prodaji nekretnosti broj OPU-1014/12 od 18.08.2012. godine notarski obrađene u Banjaluci dana: 20.08.2012. godine od strane notara Marje Marković pod brojem OPU- 1014/2012-1 vezu OPU-1014/2012 uknjižuje se pravo svojine na nekretnostima upisanim u A listu Upisano 27.08.2013. godine. Goran Majstorović.	

C

Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		



Šef područne jedinice: Mileš Adić, dipl. pravnik



Катастарска општина: Бања Лука (БЖ)
Број плана: 018
Номинативна листе: -
Размера плана: 1:1000

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
Размера 1:1000



ПОДАЦИ О НОСИОЦИМА ПРАВА

ЛП/ЛП	Име	Адрес	Право	Удео
1675	ТУБИЋ МИРЕ ЉУБОМИР	ПАСТАШ, НЕМАЊИНА 22	Поседовник	1/1

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА

ЛП/ЛП	Парцела	Начин коришћења	Назив	Површина (m²)
1675	1465	Кућа и града	Кућа	38
1675	1466	Посељеница	Кућа	500
1675	1467	Кућа и града	Кућа	139
1675	1468	Кућа 2. етаж	Кућа	121
1675	1469	Кућа 3. етаж	Кућа	499
1675	1470/1	Посељеница 1. етаж	Посељеница	1000
1675	1470/2	Посељеница 1. етаж	Посељеница	106
1675	1471	Посељеница 2. етаж	Посељеница	762
1675	1472/1	Кућа 3. етаж	Посељеница	2263
1675	1472/2	Кућа 4. етаж	Посељеница	18
1675	1473/2	Кућа 3. етаж	Посељеница	1207

1464 → ЗК

134



РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

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

Број: 08.040/704-495/17
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. Миљо (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 обавијести и Министарство правде Републике Српске одмах.
4. Вјештак је дужан осигурати се од одговорности за штету причињену трећим лицима због незаконитог вршења послова вјештачења, то 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 (13.11.2022) године.

Образложење

Миљо Малић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, поднијео је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/704-495/17 од 03.11.2018 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 лијену:

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 Насиповић

VJEŠTAK arhitektonsko-građevinske struke, za oblast GRAĐEVINARSTVO

Ulica Gundulićeva br.76

* ****



**PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEPOKRETNOSTI VLASNIŠTVO "ROTAS" a.d. BANJALUKA U
BANJALUCI, ULICA JOVANA DUČIĆA br.38 NA PARCELI k.č.-br.684/36
UPISANOJU ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK br.14030 k.o. BANJALUKA**



VJEŠTAK



Banjaluka, oktobar 2024.god re

1. OPŠTI PODACI

Ovo vještačenje – procjenu sam uradila na traženje "NISKOGRAĐNJA" d.o.o. Laktaši (fax: 051/313-974; Ćurda - mob. 065/644-628)

Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske broj 08.110.704-495/10 od dana 30.09.2022.godine (kopija rješenja u prilogu) postavljena sam za vještaka građevinsko-arhitektonsko struke, za oblast građevinarstvo na period od 6 godina čime sam ovlastena i za procjene vrijednosti nepokretnosti.

Predmet vještačenja je procjena trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti (građevinsko zemljište *ispod privremenog montažnog poslovnog objekta* kao "lokacija za buduću gradnju") vlasništvo "ROTAS" a.d. Banjaluka u Banjaluci, Ulica Jovana Dučića br.38 na parceli k.č. br.3294 upisanoj u Posjedovni list br.4762 k.c. Banjaluka-7 a sto posto posjedom premjeru odgovara parceli k.č. br.68-136 upisanoj u Zemljišnoknjižni uložak br.14030 k.o. Banjaluka.

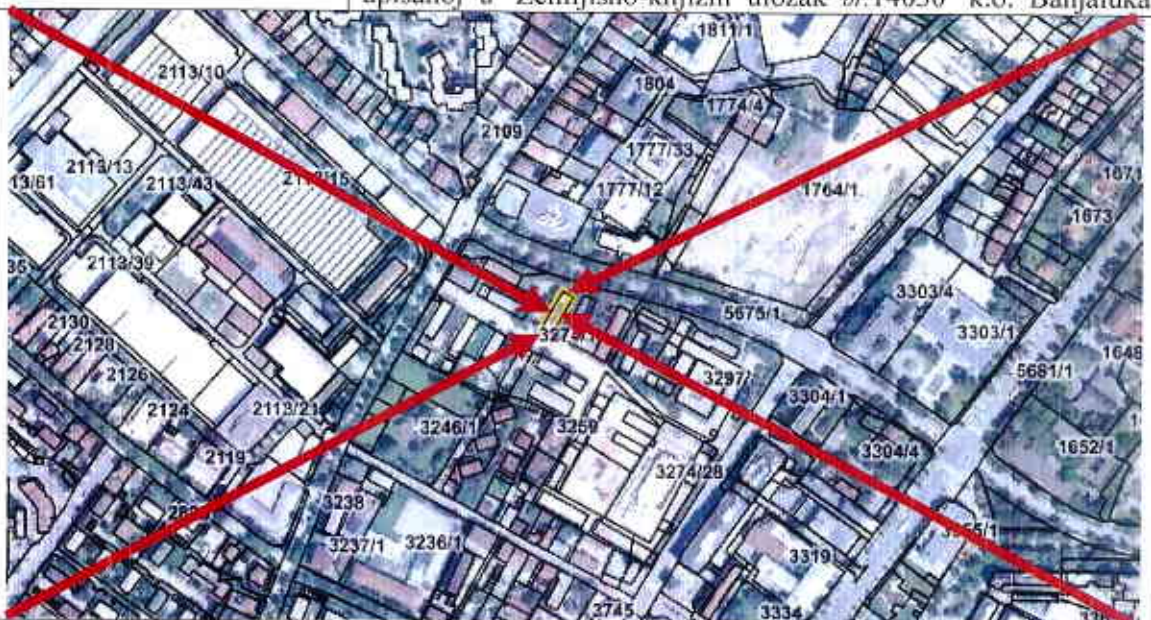
Izlaskom na lice mjesta dana 02.10.2024.godine izvršen je uviđ predmetne nepokretnosti, snimljeno stanje (iz fotografisanje, fotografije u prilogu) i uzeti svi dostupni podaci za izradu procjene kako slijedi.

IZJAVA PROCJENITELJA	<p>*** Izjavljujem da je procjena urađena u skladu sa standardima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Red Book); - IVS (International Valuation Standards 2020); - TEGoVA (The European Group of Valuers Association, Blue Book) <p>*** Izjave i uviđaj činjeničnog stanja nepokretnosti – ovim izvještaju su tačne i ispravne;</p> <p>*** Nemam nikakvih trenutnih niti mogućih interesa na nepokretnost koja je predmet procjene te bilo kakvih interesa u smislu uključenih stranaka u ovom poslu;</p> <p>*** Nema nikakvih pristrasosti u smislu nepokretnosti koja je predmet ove procjene niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj posao;</p> <p>*** Angažman u ovom poslu nije zavisna od toga da li ću sačiniti Izvještaj / Elaborat o procjeni vrijednosti po unaprijed utvrđenim ili eventualno dogovorenim rezultatima;</p> <p>*** Analiza, mišljenje i zaključak kao i kompletan Izvještaj / Elaborat sačinjeni su u skladu sa važećim domaćim i međunarodnim propisima za ovu oblast;</p> <p>*** Moja naknada ni na koji način ne zavisi o zaključku o vrijednosti nepokretnosti;</p> <p>*** Lično sam izvršila pregled i uviđaj predmetne nepokretnosti i validne dokumentacije koja je kao cjelina predmet i sastavni dio ovog Izvještaja/Elaborata;</p> <p>*** Niko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene;</p> <p>*** Posjedujem osiguranje od profesionalne odgovornosti, u skladu sa zakonom.</p>
SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI	Utvrdjivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi obzbjedjenja hipotekom.
STANDARD VRIJEDNOSTI	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 ¹ . Izraz tržišna vrijednost i termin fer vrijednost se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju komparabilnim. Tržišna vrijednost imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i fer vrijednost.
IZVOR INFORMACIJA (navođenje svih dokumenata, internet strana, datum obilaska i razgovora)	Od računovodstva je dohvaćena dokumentacija vezana za nekretnosti od dana 02.10.2024.godine <i>fotografije u prilogu</i> : <ul style="list-style-type: none"> • Zk.Ld.-br 14630 ko, Banjaluka od 07.10.2024 godine; • P.Ld.-br 4762 ko, Banjaluka-7 + Kopinja katastarskog plana sklađeni sa E-fotografijom ažuriranog sa 28.09.2024.godine; • Uvid u plansku dokumentaciju Grada Banjaluka (reg. plan)... Obavljen je uvid na licu mjesta sa potrebnim snimanjem <i>svih fotografija u prilogu</i> i obavljeno razgovor sa vlasnikom o svim detaljima koji su vezane za istu.
OBRAZLOŽENJE MOGUĆIH METODA PROCJENE	PRINOSNA METODA: Metoda prinosa pristupa je metoda kapitalizacije dobiti ili metoda vrednovanja prihoda. Metoda prinosa pristupa je metoda kojom se vrijednost najamnine i zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnosti. Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih procijenjenih prihoda umanjjenih za moguće troškove i rizike. TROŠKOVNA METODA: Bazirana je na izračunavanju troškova gradnje. Pogodna je za one slučajeve kada ne postoje podaci o cijenama poslovnim kod kopogradnje sličnih nekretnosti i za one nekretnosti za koje je teže vrijednost pronaći od zakupa. Kod izračunavanja ukupne vrijednosti nekretnosti troškovima gradnje odbija se iznos amortizacije, a dodaje se cijena zemljišta koja pripada toj nekretnosti 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 nekretnosti. UPOREDNA METODA: Ova metoda obrađena 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 skoroj vrijeme na tržištu nekretnosti, ili su iznesene na tržište za prodaju. U slučaju da ne raspolazemo sa podacima za slične nekretnosti poželjno je utvrditi određeno podlašavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.
PRETPOSTAVKE, OGRANIČAVAJUĆE OKOLNOSTI	*** Za sve informacije i podatke o nepokretnosti, koje sam dobio od strane naručioca procjene, isti pružam odgovornost; *** Imovina je vrednovana kao da nije opterećena dugovima, *** Informacije, procjene i mišljenje, koje sadrži izvještaj/Elaborat se odnose samo na pitanje vrednovanja i ne smiju biti upotrebljavane izvan tog konteksta.

	<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 porezne uprave RS.</p> <p>*** Vlasnik ovog Izvještaja i Elaborata ili njegove kopije nema pravo javnog objavljivanja dijela ili cijelog ovog elaborata, niti ga smije upotrebljavati za lična ili druga namjena bez pismene dozvole procjenitelja.</p> <p>*** Vjestov ulja dužan svjedočiti na sudu ili učestvovati pri pregledanju i veći 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 namijenjena 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 nekretnosti.</p>
--	---

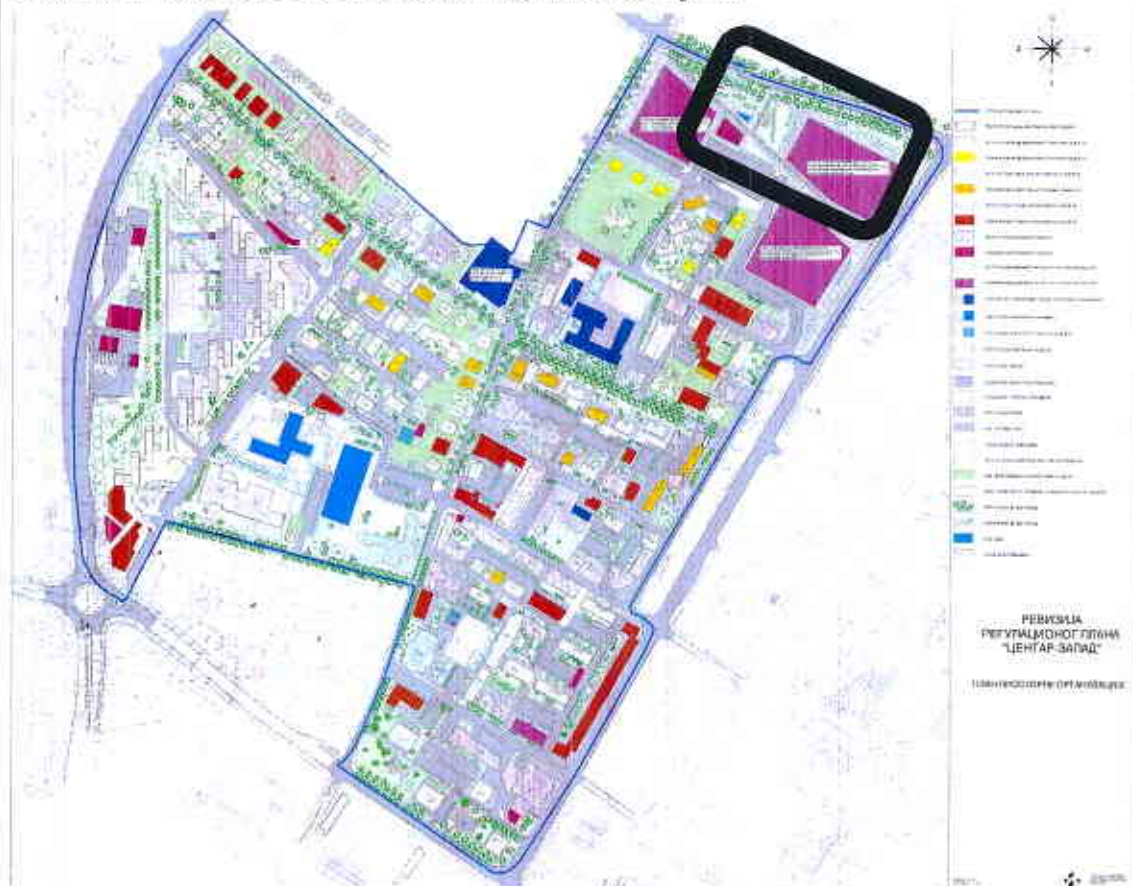
2. PREDSTAVLJANJE PODATAKA

PREDMET PROCJENT	građevinska zemljišta <i>ispod privremenog montažnog objekta</i> KAO "LOKACIJA ZA BUDUĆU GRADNJU"
PARCELA	k.č.-br.3294 upisana u Posjedovni list br.4762 k.o. Banjaluka-7 <i>/novi premjer/</i> što po starom premjeru odgovara k.č.-br.684/36 upisanoj u Zemljišno-knjižni uložak br.14030 k.o. Banjaluka
	

VLASNIŠTVO	"ROTAS" a.d. Banjaluka
NAMJENA	Trenutno se na predmetnom zemljištu nalazi montažno-demontažni privremeni poslovni objekat – <i>baraka</i> (kancelarijski prostori sa pratećim sadržajima) koji je planiran za rušenje prilikom privođenja zemljišta konačnoj namjeni u skladu sa planskom dokumentacijom...

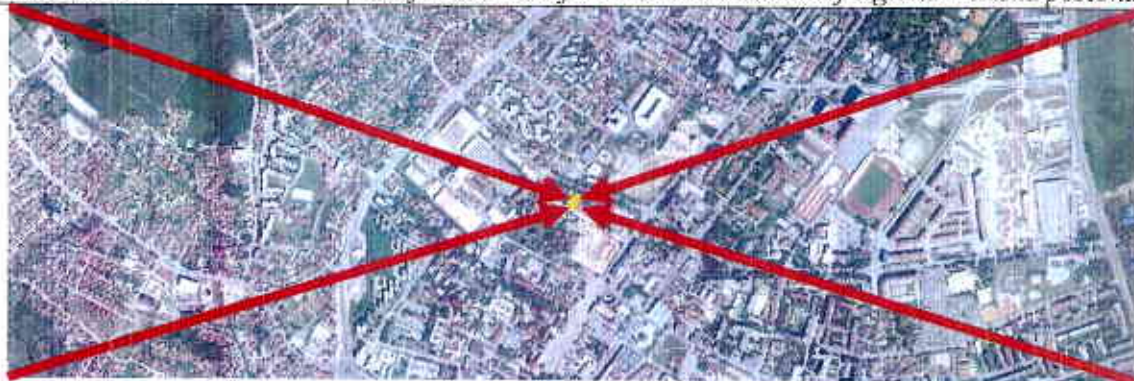
PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE prema planskoj dokumentaciji:

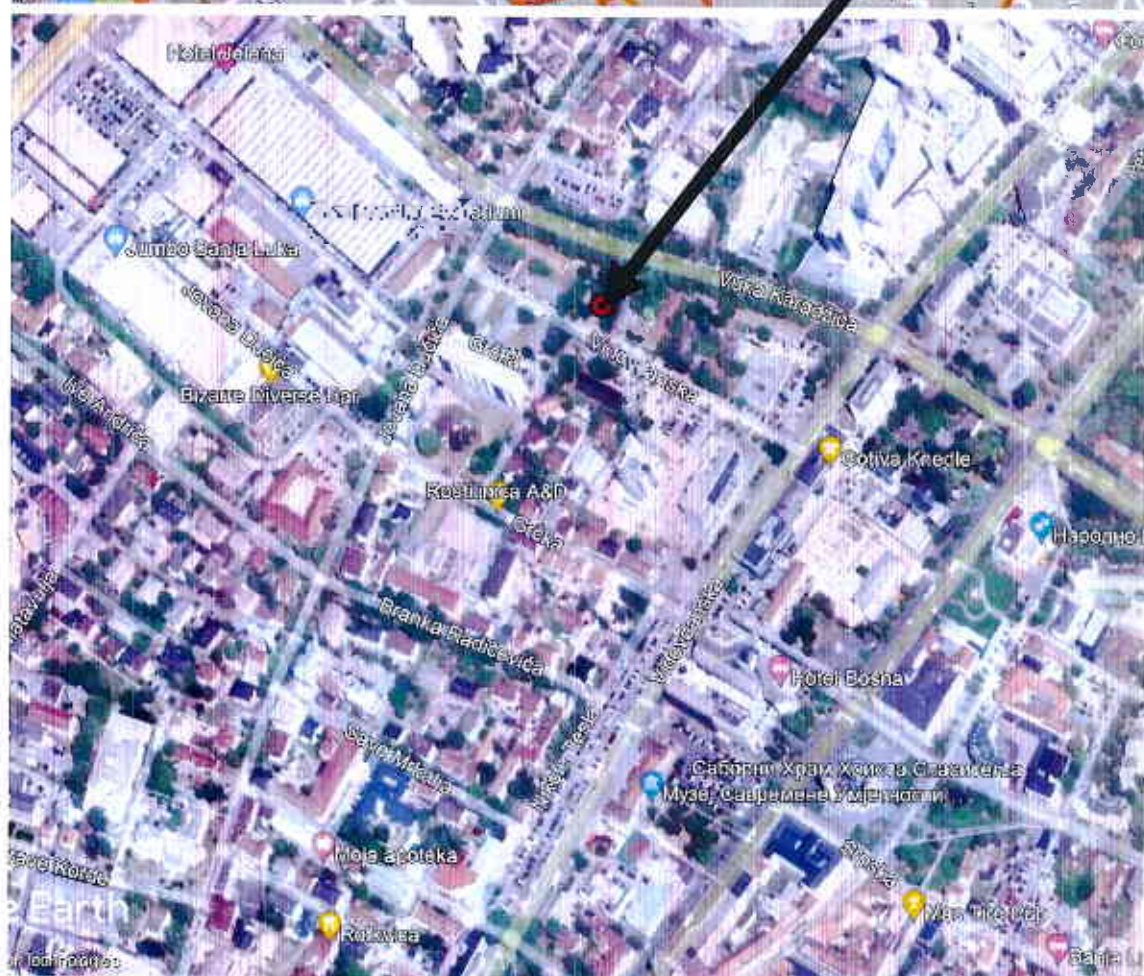
Prema REGULACIONOM PLANU "CENTAR-ZAPAD" (Službeni glasnik Grada Banjaluka broj 2/07) na predmetnom građevinskom zemljištu je planiran dio sadržaja između objekta maksimalne spratnost P+8 sa pratećim vanjskim uređenjem:



Shodno mogućnosti gradnje i lokaciji u centru Banjaluke predmetno građ. zemljište postaje jako atraktivno jer je na istom moguća izgradnja dijela sadržaja kompleksa velike spratnosti.

LOKACIJA	Banjaluka-naselje Centar /na Paskulinoj ciglani/ - I-zona posebna;
----------	--







MAKROLOKACIJA

Banjaluka je grad u zapadnom dijelu Bosne i Hercegovine, smješten na rijeci Vrbas. Banjaluka je najveći grad, kao i privredni, kulturni i politički centar Republike Srpske i drugi grad po veličini u Bosni i Hercegovini. Na području grada čije je površina 1.230,00 km², po zvaničnim procjenama živi oko 240.000 stanovnika. Banjaluku često nazivaju „grad zelenila“, ali i „grad mladosti, sporta i kulture“. Jedna od posljedica rata je da nema zvaničnih statističkih podataka. Završni popis je obavljen davno 1991. godine i svi podaci o stanovništvu su manje više uspješne procjene. Sa oko 2.850,00 S po stanovniku i stepom zaposlenosti od 32,6 % Banjaluka je u 1990. godine bila na nivou jugoslovenskog prosjeka razvijenosti. Zaposlen je bio svaki treći stanovnik, od toga 97,9 % u društvenom sektoru. Po mjerilima SFRJ Banjaluka je bila razvijena opština. Po popisu iz 1991. godine na užem području grada je živjelo 143.000 stanovnika. Šire okruženje Banjaluke raspolaže značajnim nalazištima raznovrsnih mineralnih sirovina, energetskim potencijalima, bogatim šumskim fondom i poljoprivrednim zemljištem. Prije svega tu su rezerve rude gvožđa, čija su glavna nalazišta između Prijedora i Banjaluke i gdje su evidentirane najveće rezerve željezne rude na Balkanu. Grad Banjaluka nalazi se neposredno iznad manjeg bazena uglja – Čučila. Nekadašnja podzemna eksploatacija obustavljena je prije pedeset godina, a preostale rezerve nisu precizno utvrđene. Od ostalih mineralnih sirovina treba spomenuti nalazište mangana, magnetita, kvarca i kvarcita, te tehničkog kamena koji se koristi u industriji. Hidropotencijal rijeke Vrbas nedovoljno je iskorišten i preostale rezerve uglavnom su na području opštine Banjaluka, gdje je predviđena izgradnja više manjih stepenastih hidroelektrana. U Banjaluci i neposrednoj okolini postoji nekoliko termomineralnih izvora koji se decenijama koriste kao banjska lječilišta. Opština Banjaluka prostire se na brdskim i brdsko planinskim terenima. Oko 53% ukupnih površina otpada na poljoprivredne površine, od čega su dvije trećine oranice, najalost, nižih klasa, a ostale su livade i pašnjaci. Teren su većina povoljni za stočarstvo i voćarstvo, mada nije zanemarljiva ni proizvodnja poljoprivrednih kultura, prije svega, pšenice i kukuruza (Čajevče i Posavina, ali i Potkovače). Banjaluka graniči sa najznačajnijim šumskim zonama u Republici Srpskoj: Mrkonjić Grad, Ključ – Ribnik. Takođe postoje i veliki rijetko naseljeni područja pogodni za posumljavanje. To bi trebalo biti osnov za oživljavanje drvoprerađivačke industrije. Moglo bi se govoriti o značajnim ljudskim resursima, prije svega školovanoj radnoj snazi sa selilnom radnom tradicijom u industrijskoj, ali ipak prilagođenoj modernim vremenima i evropskim normama. Uporedo sa završetkom rata (1992-1995) u cijeloj Bosni i Hercegovini, pa i u Republici Srpskoj i Banjaluci, provodi se privatizacija, tranzicija i promjena vlasništva. Tranzicija koja je označila kraj socijalizma, teško je prošla bez rata, a rat i ratne nedaće su je dodatno usložbile. Privreda i industrija su se našle u teškoj poziciji. Najveći dio industrijskih

	<p>kapaciteta nije u tenkerji. Privatizacije državnog kapitala u preduzećima odvija se istovremeno sa privatizacijom državnog kapitala u bankama. Izmjena vlasničke strukture i tržišna privreda zahtjevala su fleksibilna preduzeća, a socijalistički giganti su teško opstajali. Gotovo sva velika preduzeća su nestala ili su razdrobljena na male ostatke nekadašnjih moćnih sistema. Propušteno je jedna kompitna tehnološka generacija. Instalirana oprema, usljed višegodišnjeg zastoja, doživljava i ekonomsko i tehnološko zastarijevanje. Izgubljene su tradicionalne spoljno-trgovinske veze, značajni kupci i tržišta.</p> <p>Udaljenost od većih regionalnih centara:</p> <p style="text-align: right;">Sarajevo: 227 km Prijeđor: 50 km Brvo: 128 km Zagreb: 187 km Beograd: 332 km</p>
MIKRO OKOLINA	<p>Mikrolokacija objekata je u banjalučkom naselju Centar na ravnom terenu uz asfaltnu ulicu sa trotoarom preko puta "Medicinske elektronike", blizu "Centralne banke"...</p> <p>Opis susjedstva: u užem okruženju su uglavnom nekretnine poslovne, dijelom stambene namjene.</p> <p>Dostupni javni prevoz: autobus, blizu željeznica</p> <p>Dostupnost trgovinama i sličnim sadržajima</p> <p>U okolini objekta se nalaze trgovine, tržni centri, škole...</p> <p>Parking: mjesta ima dovoljno u okruženju, ali i javni parking</p> <p>Mjesta su na ulicama u okruženju.</p> <p>Ukupni kvaliteta susedstva: dobar</p> <p>Karakteristika parcela</p> <p>Oblik: pravougaoni (samo ispod privremenog objekta)</p> <p>Teren: ravan</p> <p>Dostupna infrastruktura: voda / kanalizacija / električna energija / telefon / centralno grijanje.</p> <p>Zagađenost: pretpostavlja se da nema zagađenja</p> <p>Pristupni putevi: asfaltni put – ulica sa trotoarom</p> <p>Trenutna konkurencija: srednja</p> <p>Kontaminacija: nema</p>
KRATAK OPIS NEPOKRETNOSTI	<p>Radi se o faktički pravedinskom zemljištu na parceli k.č.-br.3294 upisanoj u Posjedovni list br. 1762 k.o. Banjaluka 7 (po novom premjeru, što po starom premjeru odgovara parceli k.č.-br.684/36 upisanoj u Zemljišno-knjižna zložak br. 14930 k.o. Banjaluka sa površinom od 336,00 m² na ravnom terenu i na istom je trenutno izgrađen privremeni montažno-demontražni privremni poslovni objekat planiran za rješnje "katastarski uknjižen ali gruntovno nije uknjižen pa nije izdatovano obračunat u ovoj procjeni jer je privremenog karaktera". Katastarski je na komplot predmetnoj parceli uknjižen objekat – „Poslovna zgrada teretnog sadržaja – privredna zgrada“ (gruntovno je knjiženo kao „neproduktivna zgrada“) koji je u stvari poslovni privremeni objekat namijenjen za kancelarijske prostore sa pratećim sadržajima s koji je po planskoj dokumentaciji planiran za rješnje prije privođenja zemljišta konačnoj namjeni.</p>

ODRŽAVANJE	objekat: baraka se slabo održava jer se planira rušiti ...
POVRŠINA	336,00 m ²
PRAVA, TERETI, OBAVJEŠĆE	trenutno nema upisanih tereta - hipoteka
VANJSKO UREĐENJE I INFRASTRUKTURA	Privremeno: objekat na predmetnom zemljištu ima priključke na komunalnu infrastrukturu (električna energija, telefon, voda i kanalizacija) i samu dio vanjskog uređenja (za susjednim parcelama koje nisu predmet vještačenja - procjene) a dijelom je zapušteno oko objekta a sa jedne strane je u toku gradnja



3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Zemljište se smatra trajnom investicijom ali poboljšanja na njemu imaju ograničen vjek trajanja. Zbog nemogućnosti potpunog razvoja zemljišta jerka parcela nekretnosti ima jedinstven položaj i određene karakteristike zemljišta određuju njegovu ekonomsku koristnost. Kada se poboljšana zemljište promjenjivo koristi od poboljšanja na zemljištu ekonomski načelo zahtijeva da se poboljšanja na zemljištu procjenjuju u ovoj mjeri u kojoj doprinose povećanju ili smanjenju ukupne vrijednosti imovine. Zbog toga vrijednost zemljišta se sastoji od konceptne nepokretnosti (između ostalog trajnost i trajnost zemljišta na aspektu tržišta na poboljšavanja koja predviđaju tržišta. Kada vrijednost zemljišta iznosi 1 ukupne tržišne vrijednosti poboljšanog zemljišta. Najprikladniji postupak imovine koja je fizički moguća, primjereno opravdana, iskazati da je to, finansijski izvedivo i čiji rezultati predviđaju najvišu vrijednost imovine koja se vrijednost procjenjuje. Ključni kriterijum za procjenu imovine je kvaliteta. Postupci kod procjene vrijednosti imaju zajednički cilj da se dođe do i određeni stepeni korisnosti. Najprikladniji elementi koji utiču na to su: i) tržište odnosno tržišna vrijednost nepokretnosti je lokalna nepokretnost. Ovim lokacijom, bitni elementi tržišne vrijednosti nepokretnosti između ostalog su: pravni status nepokretnosti, vrstina zemljišta, mogućnost budućeg opremljenja, urbanističke mogućnosti, općinski status, kvalitet i površina izgrađenog objekta, administrativna pravomoć, infrastrukturna opremljenost nepokretnosti, i) drugi. Metodološki određeno tržišna vrijednost nepokretnosti se obavlja nakon neposrednog uvida u stvarno stanje nepokretnosti i dostupne dokumentacije. Pri procjeni vrijednosti se koriste općeprihvaćeni elementi iz faze projektiranja, gradnje i opremljenja objekata, takozvani projekti i iskustvene norme.

U ovom slučaju budući investitor planira na predmetnom građevinskom zemljištu graditi nove zgrade skladno važećoj planskoj dokumentaciji, sam se odlučio primarno koristiti standardizovanom ili međunarodno priznatom metodom procjenjivanja.

- **Metoda preostale vrijednosti - "RESIDUAL METHOD" (rezidualna metoda):**

Procjena građevinskog zemljišta vrši se prema mogućoj izgrađenosti istog koje je predviđeno regulacionim planom izgradnje, sa primjenom procenta koji se odnosi na pozadnost lokacije. Prema trenutnim tržišnim normama na području gradskih srednja građevinska zemljišta ima vrijednost obično oko 20-25 % vrijednosti objekata koji se mogu izgraditi na predmetnoj lokaciji, odnosno u odnosu na prodajnu vrijednost planiranih zadržaja.

Parametri za obračun vrijednosti predmetne nepokretnosti kao buduće "lokacije za gradnju":

- S obzirom da je maksimalni koeficijent izgrađenosti 4 a maksimalna spratnost P+8, zaključujemo da će se okvirno na predmetnih 336,00 m² građevinskog zemljišta (poslije raščinja trenutnog privremenog objekta) moći izgraditi max 4 x 336,00 = 1.344,00 m² bruto građevinske stambeno-poslovne površine,
- Na ovih oko 1.344,00 m² bruto razvijene površine, biće max 72 % budućeg prodajnog prostora, odnosno oko 72 % x 1.344,00 = ca. 968,00 m²,
- Prosječna prodajna cijena stambeno-poslovnog prostora na ovoj lokaciji (centru grada) iznosi oko 5.000,00 KM/m²,
- S obzirom na odličnu lokaciju u centru grada usvajam maksimalnih 25 % koliko vrijedi "lokacija za gradnju" u odnosu na prodajnu vrijednost budućeg objekta.

Skladno suprijed navedenom, vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta (na mjestu postojećeg privremenog objekta koji će se prije nove gradnje porušiti) kao "lokacije za buduću gradnju" iznosi ca.

$$968,00 \text{ m}^2 \times 5.000,00 \text{ KM/m}^2 \times 25 \% = \underline{\underline{1.210.000,00 \text{ KM}}}$$

*** Zaokružena tržišna vrijednost na dan 09.10.2024. godine **1.200.000,00 KM**

Prosječna cijena građevinskog zemljišta kao „lošacije za gradnju“:

$$1.300.000,00 \text{ KM} : 326,00 = 3.977,45 \text{ KM/m}^2$$

*NAPOMENA: *** Za procijenjenu nekretnost postoji poznato, aktivno tržište i stabilne cijene*

Z A K L J U Č A K

Trenutna tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti vlasništvo „ROTAS“ a.d. Banjaluka u Banjaluci, Ulica Jovana Dučića br.38 na parceli k.č.684/36 upisanoj u Zemljišnoknjižni uložak br.14030 k.o. Banjaluka (prema naprijed izloženoj procjeni po rezidualnoj metodi) iznosi:

1.200.000,00 KM

(SILOVIMA: miliondvjestahiljada konvertibilnih maraka)

Procjena je izvršena prema utvrdi na licu mjesta, shodno važećim propisima i normativima, kao i na osnovu pregleda tržišnih cijena građevinskog zemljišta shodno mogućnosti gradnje u ovom trenutku na ovom području u skladu sa važećom planskom dokumentacijom uz uvažavanje međunarodnih standarda i lokalnih specifičnosti kod procjenjivanja.

Ovo vještačenje je urađeno u 3(3) istovjetna primjerka od kojih se 2(2) čestavlja u naručiocu a treći u digitalnom obliku čuva ovaj vještak.



Procjenu uradila vještak:

Banja Luka
Banja Luka

Malić Milja, ing. građ.

Malić

Banjaluka, 09.10.2024 godine





REPUBLIKA SRPSKA
REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
PODRUČNA JEDINICA BANJALUKA
07.10.2024

Politička opština: BANJALUKA
Katastarska opština: SP_BANJALUKA

21.11/2024-3
NAR I RZ BROJ: 4766/24
ZK ukaznik: 14030

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Poptani list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNOSTI	Površina			Primjedba
			ha	a	mq	
1.	034/30	BARA; Neplodna	---	03	36	Vidi A2 list, str 1

B

Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 Tip: Prava svojstva KOYRŠKI, Adresa: Banja Luka, KMB: n.i. PRIMJENJEN: 05.09.2015. DNEVNIK 439/15 Na osnovu privremenog rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove PU Banja Luka, broj Z.1.11475-30/15 od 08.07.2016. godine, u njemu se prava svojstva na nekretnostima upisuje, a, todu, Upisano: 10.08.2016. godine	

C

Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		



Seri podružne jedinice: Milica Adić, dipl. pravnik

Датум ажурноски података:

28.09.2024

Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)

Град/општина: Бања Лука

Катастарска општина: Бања Лука 7(КЗ)

Парцела

Број парцелеБрој листаПовршина

3294

4762

336 м²



Детаљно

Прикажи на мапи

Носиоци права на парцели

Назив

Удио права

АД СРГ РОТАС БЕЛУКА

1/2

Деодела парцеле

Број парцеле

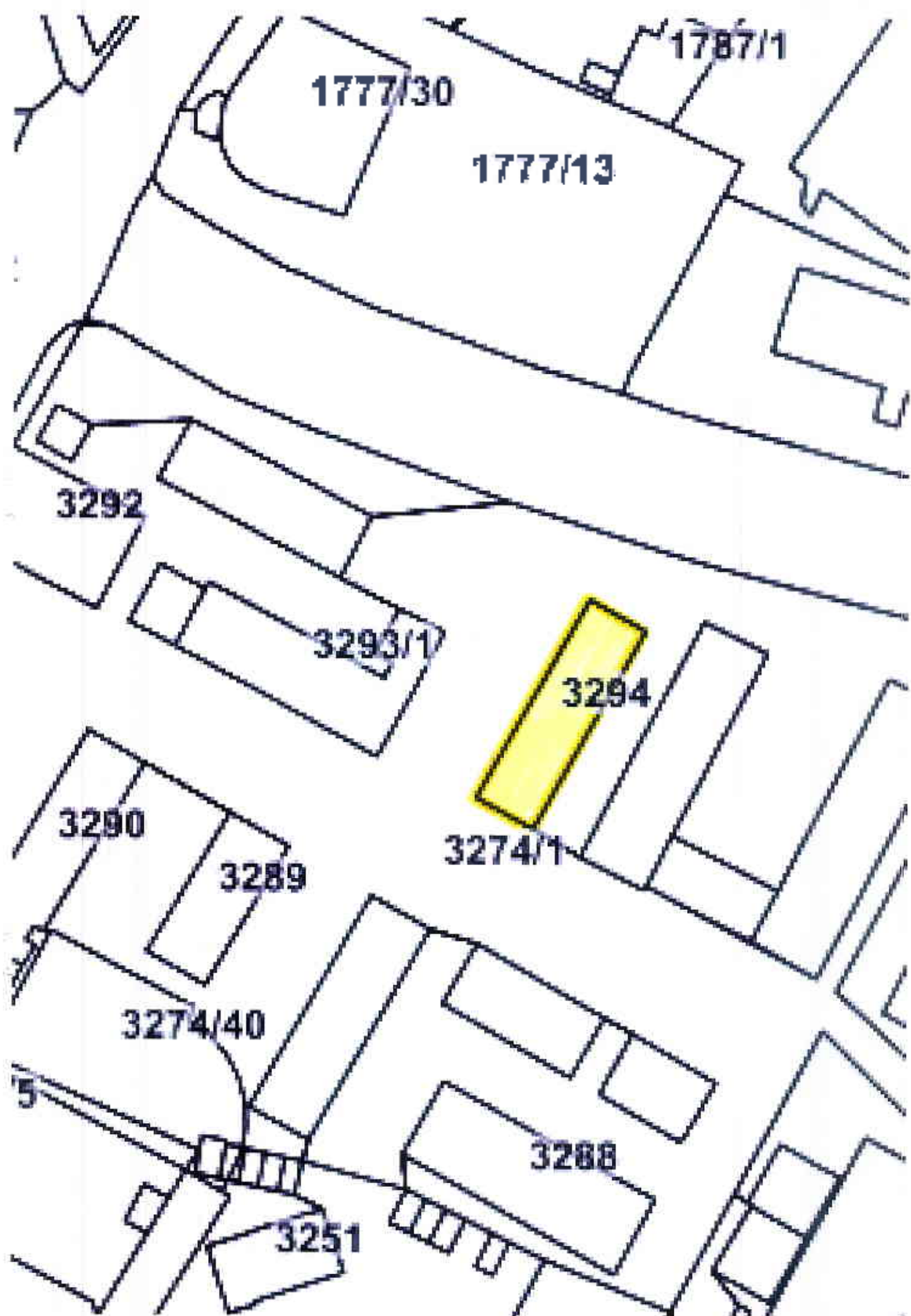
Начин коришћења

Површина

3294

Привредна зграда

336 м²





РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Београд, тел: 051/339 535, факс 051/339 650, Е-mail: mpj@mpj.vladars.net

Број: 03-040/704-495/19
Датум: 30.03.2022. године

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

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Миле (Љубо) Малић из Београда, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, посебно: грађевинарство, те се именује за период од шест (6) година;
2. врши се измјена Јединствене листе вјештана у погледу датума до-испљења вјештача и именовању вјештака;
3. Вјештак је дужан о свим променама оближњости Министарству правде Републике Српске одмах;
4. Вјештак је дужан осигурати се од одговорности за штету причињену трећим лицима због незаконитог вршења послова вјештачења, то на почетку сваке године најкасније до 31. јануара, доставити Министарству доказ о закљученом уговору о осигурању на текућу годину;
5. Вјештак је дужан водити Дневник извршења вјештачења;
6. Ово Рјешење ступа на снагу 03.04.2022. године

Образложење

Миле Малић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, поднијео је Министарству правде Републике Српске захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешеним Министарства правде Републике Српске, број: 03-040/704-495/19 од 03.11.2020. године, именована за вјештака из грађевинско-архитектонске области, посебно: 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.

Порука 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 истога.

- Достављено
1. Именоманом,
2. Архива.



МИНИСТАР

Антон Касиловић

DRAGOSAVLJEVIĆ DRAGAN

magistar inženjer građevinarstva
VJEŠTAK za građevinsko-arhitektonsku oblast

B A N J A L U K A

Ulica srpskih ustanika br. 48D

Mob. **065 512 339**

E-mail: dragosavlj.d@gmail.com



PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEPOKRETNOSTI VLASNISTVO "NOVA DIPO" d.o.o. GORNJI
PODGRADCI U GORNJIM PODGRADCIMA KOD GRADIŠKE NA
PARCELI k.č.-br.2150/14 UPISANOJ U POSJEDOVNI LIST br.1234 I
U ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ULOŽAK br.49 k.o. GORNJI PODGRADCI



VJEŠTAK:



Banja Luka, oktobar 2024.godine

1. UVOD

Ovo vještačenje – *revidovanu* procjenu sam uradio na traženje "NOVA DIPO" d.o.o. Gornji Podgradci (Čubić Đurđa - *mob.* 065/644-628; Irena – *mob.* 009-307).

Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske broj 08.040/059-1068/10 od dana 13.06.2022.godine produžen mi je mandat vještaka za građevinsko-arhitektonsku oblast na period od 6.godina (*kopija rješenja u prilogu*).

Predmet vještačenja je *revidovana* procjena trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti (poslovno-proizvodno-skladišni objekat – hala P+0 sa pratećim uređenim građev. zemljištem oko objekta) vlasništvo "NOVA DIPO" d.o.o. Gornji Podgradci u Gornjim Podgradcima kod Gradiške na parceli k.č.-br.2150/14 upisanoj u Posjedovni list br.1234 i u Zemljišno-knjižni uložak br.49 k.o. Gornji Podgradci.

Izlaskom na lice mjesta dana 06.03.2008.godine, 15.07.2015.godine, 09.03.2016.godine, 04.01.2017.godine i 06.06.2022.godine izvršen je uvid predmetne nepokretnosti, snimljeno stanje (uz fotografisanje, fotografije u prilogu) i uzeti svi dostupni podaci za izradu procjene a kako slijedi, *uz reviziju na traženje od dana 14.10.2024.godine*.

IZJAVA PROCJENITELJA	<p>*** Izjavljujem da je procjena urađena u skladu sa standardima:</p> <ul style="list-style-type: none">- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Red Book);- IVS (International Valuation Standards 2020);- TEGoVA (The European Group of Valuers Association, Blue Book) <p>*** Izjave i uviđaji činjeničnog stanja nepokretnosti u ovom izvještaju su tačne i ispravne;</p> <p>*** Nemam nikakvih trenutnih niti mogućih interesa na nepokretnost koja je predmet procjene te bilo kakvih interesa u smislu uključenih stranaka u ovom poslu;</p> <p>*** Nemam nikakvih pristrasnosti u smislu nepokretnosti koja je predmet ove procjene niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj posao;</p> <p>*** Angažman u ovom poslu nije zavisio od toga da li ću sačiniti Izvještaj / Elaborat o procjeni vrijednosti po unaprijed utvrđenim ili eventualno dogovorenim rezultatima;</p> <p>*** Analiza, mišljenje i zaključak kao i kompletan Izvještaj / Elaborat sačinjeni su u skladu sa važećim domaćim i međunarodnim propisima za ovu oblast;</p> <p>*** Moja naknada ni na koji način ne zavisi o zaključku o vrijednosti nepokretnosti;</p> <p>*** Lično sam izvršio pregled i uviđaj predmetne nepokretnosti i validne dokumentacije koja je kao cjelina predmet i sastavni dio ovog Izvještaja / Elaborata;</p> <p>*** Niko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene;</p> <p>*** Posjedujem osiguranje od profesionalne odgovornosti, u skladu sa zakonom (Polisa osiguranja br.90047574 "MF Mikrofin osiguranje" na osiguranu sumu od 100.000,00 KM do dana 30.06.2025.g.).</p>
SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI	Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi obezbjeđenja hipotekom.

STANDARD VRIJEDNOSTI	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.
IZVOR INFORMACIJA (navođenje svih dokumenata, internet strana, datum obilaska i razgovora)	Obilazak predmetne lokacije izvršen je dana 06.03.2008.godine, 15.07.2015.g., 09.03.2016.g., 04.01.2017.g. i 06.06.2022.godine. Od naručioca je dobijena dokumentacija koja je u prilogu procjene: *** Zk.ul.-br.49 k.o. Gornji Podgradci od dana 03.08.2023.godine; *** K.K.P. iz januara 2021.godine /stara/ i Posjedovni list skinut sa E-katastra koji je ažuriran sa danom 12.10.2024.godine; *** Raniji uvid u građevinsku i upotrebnu dozvolu... Obavljen je uvid na licu mjesta sa potrebnim snimanjem /vidi prateće fotografije u prilogu ovog vještačenja – procjene/ i obavljen razgovor sa naručiocem o svim detaljima koji su vezane za istu.
OBRAZLOŽENJE MOGUĆIH METODA PROCJENE	PRINOSNA 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. 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 gradnje 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. 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 raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.
PRETPOSTAVKE, OGRANIČAVAJUĆE OKOLNOSTI	*** Za sve informacije i podatke o nepokretnosti, koje sam dobio od strane naručioca procjene, isti preuzima odgovornost; *** Imovina je vrednovana kao da nije opterećena dugovima;

	<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>
--	--

2. OPŠTI PODACI

OBJEKAT:	poslovno–proizvodno–skladišni objekat	
STATUS:	stalni	
NAMJENA:	tvornica masivnog namještaja	/ dio /
UKNJIŽENA POVRŠINA:	5.597,00 m ²	
SPRATNOST:	P+0	
VRIJEMA IZGRADNJE:	1978–1980.godina	
ODOBRENJE ZA GRAĐENJE:	br.03/2-360-56 od 10.07.1978.godine	
UPOTREBNA DOZVOLA:	br.08/2-360-23/80 od 14.07.1980.godine	
PARCELE:	k.č.-br.2150/14 upisana u Posjedovni list br.1234 i u Zemljišno-knjižni uložak br.49 k.o. Gornji Podgradci	
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:	5.597,00 + 3.586,00 = 9.183,00 m ²	
LOKACIJA:	Gornji Podgradci, Grad Gradiška	
	*** uz regionalni put R-477	
VLASNIŠTVO:	“NOVA DIPO“ d.o.o. Gornji Podgradci	



Lokacija



4. VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI

Kao prva – primarna za predmetnu nepokretnost izabrana je procjena po komparativnoj metodi
- **PROCJENA METODOM UPOREĐENJA PRODAJE:**

NAPOMENA:

- S obzirom da nisam došao do relevantnih uporednih primjera o prodaji u bližem okruženju uzeti su najbližnji objekti iz šireg okruženja;
- Nema većih tržišnih promjena za reviziju u periodu 2022-2024.godina

RANIJI OGLAS O PRODAJI NEPOKRETNOSTI U ŠIREM OKRUŽENJU:	
CI	<p>https://www.realitica.com/hr/listing/2530759:</p> <div>  <p>Prodajem POSLOVNO-STAMBENI OBJEKT, Zeravica, Gradiška Okolica</p> <p>Web: Prodajna Poslovni Prostor Područje: Gradiška-Bosanska Gradiška Lokacija: Zoravica Adresa: Gradiška, ul. Jmij Lovina Cijena: €282.000 Stambena Površina: 1.134 m² Zemljište: 2.178 m²</p> <p>Opis: PRODAJE SE POSLOVNO-STAMBENI OBJEKT P+1+PI. Lokacija: Gradiška, Zoravica 900m od centra Poslovno-stambeni objekat P+1+PI, na placu ukupne površine 2178m², tlosto površina poslovno-stambenog objekta 1133,50m². Objekt je završen 85%. Poslovni prostor u prizemlju visine 4m u površini od 249 m² je odet u natup, na prvom spratu su dvije jedinice vizuom sa bočne strane objekta se nalazi 7 jednospostolnih stancova. Ukupna površina prvog sprata iznosi 401,07m² i ostavljena polukomple površine 361,50m². - Vanjska pri: staklarija ostakljena izmno staklom, unutrašnja staklarija drvena, drveni fasada, visorazn 1/1. - Cijena: 581.000,00 KHR (Procijenjena vrijednost nekretnosti prema tržišnoj vrijednosti iz 2013.godine je bila 721.226,43 KHR) Mogućnost stanje za stan u Zagrebu uz malu doplatu. Za više informacija kontaktirajte: +387(0) 907 191 (Rea Milan)</p> <p>Oglasio: Rea Mobitel: +35965007191 Kontaktiraj Oglasaoca</p> <p>Opis: Broj: 2530759 Zadnja Promjena: 22 Feb, 2022 Tag: Nekretnost Zoravica, Prodaja Poslovnih Prostora Zoravica, Nekretnost Gradiška Bosanska Gradiška, Prodaja Poslovnih Prostora Gradiška Bosanska Gradiška</p>      </div>

C2 <https://www.realitica.com/hr/listing/2643550>:

Prodajem Poslovni Prostor, Kozarska Dubica-Bosanska Dubica



Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor
Područje: Kozarska Dubica-Bosanska
Dubica
Adresa: Majora Milana Tepića,
Kozarska Dubica
Cijena: €269.000
Stambena Površina: 1.869 m²



Opis: Na prodaju poslovni objekti površine 1869 m² sa 2507 m² pripadajućeg zemljišta koje je većinom asfaltirano.

Objekti se sastoje od prodajnog dijela površine 1289 m² i upravne zgrade površine 530 m².

Podovi su pretežno antiklizne keramičke pločice.

Krug oko objekta je uređen sa pretežno asfaltiranim i betoniranim površinama preko odgriježujuće podloge, riješenom odvodnjom i komplet je ograden.

Prodajni objekat ima direktan izlaz na ulicu.

Više detalja na: <http://www.premiumnekretnine.com>



Oglasio: Premium Nekretnine
Registarski broj: 4403934710004
Mobilni: +38766906444
Telefon: +38751225030

Kontaktiraj Oglasača



Oglas Broj: 2643550

Zadnja Promjena: 10 May, 2022

Tag: [Nekretnine Kozarska Dubica Bosanska Dubica](#) | [Prodaja Poslovnih Prostora Kozarska Dubica Bosanska Dubica](#)

Prodajem Poslovni Prostor, Kozarska Dubica-Bosanska Dubica



Poređenje – komparacija predmetne sa naprijed prikazanim uporednim nepokretnostima:

USPOREDBA	Primarna nekretnina	Poređenje C1	Poređenje C2	
Lokacija	G. Podgradci P+0	Gradiška – Žeravica P+1+Pk	Kozarska Dubica P+1	
Površina	5.597,00 m ²	1.134,00 m ²	1.869,00 m ²	
Oglašena cijena KM		550.000,00	1.504.033,00	<i>Prosjek</i>
Cijena KM/m ²		485,00	805,00	645,00
Umanjenje- OGLAS		- 05 %	- 05 %	
Lokacija i položaj	25 %	24 %	20 %	
Ukupna površina	10 %	05 %	06 %	
Spratnost	10 %	16 %	14 %	
Starost	10 %	08 %	08 %	
Kvalitet	20 %	20 %	16 %	
Dodatne karakteristike	25 %	50 %	40 %	
Poređenje u %		114 %	99 %	<i>Prosjek</i>
Ponderisana jedinična cijena KM/m ²		553,00	797,00	675,00

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti prema komparativnoj metodi – metodi uporedne prodaje /vrijednost pratećeg građevinskog zemljišta sa uređenjem i vanjskom infrastrukturom sadržano je u vrijednosti objekata/ iznosi cca:

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI:			
NEPOKRETNOST	Bruto površina	Cijena po metodi uporedne prodaje	Vrijednost po metodi uporedne prodaje
Poslovno-proizvodno-skladišna hala P+0	5.597,00 m ²	675,00 KM/m ²	3.777.975,00 KM
Građevinsko zemljište sa uređenjem	Po međunarodnim standardima vrijednost zemljišta je sadržana u vrijednosti objekta		0,00 KM
U K U P N O :			3.777.975,00 KM
Zaokružena tržišna vrijednost na dan 14.10.2024.godine			3.778.000,00 KM

U tržišnu vrijednost je uračunat P.D.V.

Kao kontrolna urađena je okvima **PROCJENA PO METODI PRIHODA:**

NAPOMENE:

*** Ranije prikupljeni podaci (nema većih promjena za reviziju u periodu 2022-2024.godina) o ranijem izdavanju sličnih nepokretnosti u širem okruženju (za bliže okruženje nisam uspio naći prihvatljive uporedne objekte pa su uzeti podaci sa područja Brčkog jer je za isti bila najveća ponuda za izdavanje iz šireg okruženja u Bosni i Hercegovini a za relativno veće površine objekata) prema informacijama skinutim sa internet sajtova a kako slijedi;

*** Generalno gledano koeficijenti kapitalizacije su se pokazali dosta neprihvatljivim za ovo područje pa se ova metoda radi okviro kao druga kontrolna.

RANIJE OBJAVLJENI OGLAS ZA IZDAVANJE:	Cijena...
<div data-bbox="236 257 528 533">  </div> <div data-bbox="539 257 786 331"> <p>Iznajmljujem Poslovni Prostor, Brčko</p> </div> <div data-bbox="539 360 759 568"> <p>Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam Područje: Brčko Cijena: 613 Kupatila: 1 Stambena Površina: 128 m² Parking Mjesta: 2 Novogradnja</p> </div> <div data-bbox="539 568 786 622"> <p>Cuvajte se prevara: NE vidite IMAJ uplatu!</p> </div> <div data-bbox="539 645 1181 806"> <p>Opis: Poslovni prostor pored glavnog magistralnog puta Brčko-Lančani. Sastoji se od jedne velike prostorije sa staklenim čvornim, ispred je parking prostor, a iza prostor za skladištenje robe do kojeg je omogućen prilaz kamionima. ID:62/EN4. Osobe koje kupuju ili najamuju posredstvom naše agencije ne plaćaju nikad proviziju niti bilo koje druge troškove.</p> </div> <div data-bbox="236 548 528 824">  </div> <div data-bbox="236 846 528 1115">  </div> <div data-bbox="539 882 1016 911"> <p>Agencija "EMPORIUM NEKRETNOSTI" Vam se zahvaljuje na povjerenju!</p> </div> <div data-bbox="539 1039 705 1066"> <p>EMPORIUM NEKRETNOSTI</p> </div> <div data-bbox="539 1090 801 1120"> <p>Agencija za posredovanje nekretnostima</p> </div>	<p>7,84 KM/m²</p>
<div data-bbox="236 1142 528 1339">  </div> <div data-bbox="539 1142 810 1196"> <p>Iznajmljujem Poslovni Prostor, Brčko</p> </div> <div data-bbox="539 1216 813 1386"> <p>Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam Područje: Brčko Energetski Razred: A+ Cijena: 42.300 Kupatila: 1 Stambena Površina: 800 m² Cuvajte se prevara: NE vidite IMAJ uplatu!</p> </div> <div data-bbox="539 1402 1185 1518"> <p>Opis: Izdaje se hala otvorenog prostora površine 800m², visina 5m, - 4.5000 KW. U sklopu hale se nalazi kancelarijski prostor koji se zajedno sa halom izdaje po cijeni: 6.000 KM. Hala se nalazi na jako atraktivnoj lokaciji pogodna za sve djelatnosti. ID:256/TF</p> </div> <div data-bbox="539 1536 829 1615"> <p>Oglasio: EXSOLUWA NEKRETNOSTI Ispisivanje: Nalaziti nije neophodno Mobilni: 066/712-554 Telefon: 00387/49/211-156</p> </div> <div data-bbox="539 1626 724 1648"> <p>Kontaktiraj Oglasača</p> </div> <div data-bbox="236 1355 528 1552">  </div> <div data-bbox="236 1563 528 1760">  </div> <div data-bbox="236 1771 528 1968">  </div> <div data-bbox="539 1731 979 1796"> <p>Oglas Broj: 1097903 Zadnja Promjena: 8 Oct, 2020 Tip: Stambeni Brčko, 1 Izaz Najam Poslovnih Prostora Brčko</p> </div>	<p>5,62 KM/m²</p>



Iznajmljujem Poslovni Prostor, Brčko

Vrsta: Poslovni Prostor za Duži
Najam

Područje: Brčko

Cijena: €5.100

Čuvajte se prevara: NE vidite ISK!
UGUR



Opis: Nova i kompletno opremljena hala površine 2000 m² i visine 7 m na placu od 9000 m² posjeduje upotrebnu dozvolu i tehničke uslove. Objekt je zgrađen 2003. kompletno je opremljen i namijenjen je za proizvodnju, skladište, regionalno skladište. U sklopu hale se nalazi kancelarijski prostor površine 220 m² koji je raspoređen na 4 kancelarije, sanitarni čvor i kuhinju u prizemlju i 4 kancelarije, sanitarni čvor i čizna kuhinja na spratu. Sa zadnje strane hale je nadstropna površina 500 m² i visine 7 m, predviđena za skladištenje. Objekt ima vlastiti kanal i trafostanicu. ID: 344/TF



Oglasio: **EGZKLUZIVNA NEKRETNOST**
Kontaktirajte: info@egzkluzivna.net
Mobilni: 066/712-554
Telefon: 05387/49-211-156

Kontaktirajte Oglasača



Oglas Broj: 105680
Zadnja Promjena: 8 Oct, 2020
Tag: Sadržaj Brčko, 1 Duži Najam Poslovni Prostor Brčko

4,99 KM/m²



Iznajmljujem Poslovni Prostor, Gradsko Područje

Vrsta: Poslovni Prostor za Duži
Najam

Područje: Brčko

Lokacija: Gradsko Područje

Adresa: Brčko

Cijena: €5.130

Godina Gradnje: 2003

Stambena Površina: 2.000 m²

Novogradnja

Klima Uređaj

Čuvajte se prevara: NE vidite ISK! vidite



Opis: Za dodatne informacije obratite se na kontakt: tel: 066/712-554 ili 066/211-156. Nova i kompletno opremljena površina hala površine 2000 m² koja se nalazi na placu površine 9000 m². Objekt je zgrađen 2003. god. i posjeduje vlastitu tražnu stanicu i aronski kanal. Sama poslovna hala je površine 2000 m² i visine 7 m i namijenjena je za proizvodnju, skladište, regionalno skladište... U sklopu hale se nalazi kancelarijski prostor površine 220 m² koji je raspoređen na prizemlje i sprat. U prizemlju se nalaze 4 kancelarije, sanitarni čvor i kuhinja, a na spratu 4 kancelarije i sanitarni čvor. Kancelarije su opremljene etalnim grupiranim, PAC stolarija, klima uređaji, laminirani podovi itd. Sa zadnje strane a u sklopu objekta se nalazi nadstropna površina 500 m² i visine 7 m koja je predviđena za skladištenje. Iza objekta su dvije odvojene pristupne visine 7 m takođe predviđene za skladištenje ili posebne potrebe proizvođača. Objekt je zgrađen i ima uređen i omogućen kružni tok za cirkulaciju i održavanje kamiona. ID: 344/TF

Vide detalje na: <http://www.egzkluzivna.net/vizija/344>



Oglasio: **EGZKLUZIVNA NEKRETNOST**
Kontaktirajte: info@egzkluzivna.net
Mobilni: 066/712-554
Telefon: 05387/49-211-156

Kontaktirajte Oglasača

Oglas Broj: 354954
Zadnja Promjena: 8 Oct, 2020

5,02 KM/m²

Tabelarni prikaz odnosa cijena zakupa uporednih i predmetne nepokretnosti /komparacija/:

NEKRETNOST	Cijena iz oglasa KM/m ²	KOREKCIJE				
		Oglasi	Veličina	Opšti dojam, mogućnosti i ostalo – prateće	Lokacija, položaj	Korigovana cijena KM/m ²
Brčko 1 - Lončari	7,84	- 05 %	- 10 %	00 %	- 15 %	5,49
Brčko 2	5,62	- 05 %	- 07 %	+ 10 %	- 15 %	4,66
Brčko 3	4,99	- 05 %	- 04 %	+ 20 %	- 15 %	4,79
Brčko 4 – gradsko pod.	5,02	- 05 %	- 04 %	+ 20 %	- 15 %	4,82
PROSJEK	5,87			- cca 16 %		4,94

Obračun tržišne vrijednosti po okvirnoj prinosnoj - prihodovnoj metodi:

Opis pozicije za procjenu prinosnom metodom	Bruto površina m ²	Za indavanje bruto m ²	Zakupnina KM/m ² mjesečno	Vrijednost /KM/
Poslovno-proizvodni prostori	5.597,00	5.597,00	4,94 KM/m ²	27.649,00 KM
Mjesečni prihod /KM/				27.649,00 KM
Godišnji prihod /KM/				331.788,00 KM
Godišnji troškovi održavanja /%/		1,00 %		- 3.318,00 KM
Administrativni troškovi /%/		2,00 %		- 6.636,00 KM
Rizik neplaćanja zakupa /%/		5,00 %		- 16.589,00 KM
Ukupni godišnji profit /KM/				305.245,00 KM
Stopa kapitalizacija /%/			usvojeno 9,50 %	
Ostatak vijeka korištenja objekta			cca 36.godina	
KOEF. KAPITALIZACIJE	10,125			multiplikator
Tržišna vrijednost /KM/				3.090.606,00 KM
Zaokružena tržišna vrijednost na dan 14.10.2024.godine				3.091.000,00 KM

U tržišnu vrijednost je uračunat P.D.V.

REZIME DOBIJENIH REZULTATA PO DVIJE METODE PROCJENJIVANJA:

U zaključku će biti naveden zaokruženi iznos dobijen po primarno izabranoj i najviše korištenoj metodi uporedne prodaje (3.778.000,00 KM) bez obzira što je po kontrolnoj metodi prihoda (3.091.000,00 KM) dobijen iznos za oko 18 % manji što je u granicama prihvatljivosti.

LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:
/ tržišna vrijednost u uslovima ubrzane prodaje /
Radi se o većem poslovno-proizvodnom objektu – hali P+0 koji se komplet koristi ali teže ga je prodati za kraće vrijeme (okvirno oko 1-2.godine) zbog veće vrijednosti:
3.778.000,00 KM - 25 % = 2.833.500,00 KM
Zaokružena likvidaciona vrijednost na dan 14.10.2024.godine 2.834.000,00 KM

KALKULACIJA VRIJEDNOSTI OSIGURANJA /novonabavna građevinska vrijednost/:				
Proizvodna hala P+0	m ²	5.597,00	700,00 KM/m ²	3.917.900,00 KM

IZJAVA O NEZAVISNOSTI:

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;
- 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 objektivan;
- Naknada u vezi sa izradom procjene ne zavisi od rezultata procjene.

NAPOMENA: * Za procijenjenu nekretninu postoji poznato, aktivno tržište i stabilne cijene

Z A K L J U Č A K

Trenutna tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti vlasništvo "NOVA DIPO" d.o.o. Gornji Podgradci u Gornjim Podgradcima kod Gradiške na parceli k.č.-br.2150/14 upisanoj u Posjedovni list br.1234 i u Zemljišno-knjižni uložak br.49 k.o. Gornji Podgradci (prema naprijed izloženoj procjeni uporednom metodom) iznosi:

3.778.000,00 KM

(SLOVIMA: trimilionsedamstosećamdesetosamhiljada konvertibilnih maraka)

Procjena je izvršena prema uvidu na licu mjesta, shodno važećim propisima i normativima, kao i na osnovu pregleda cijena približno sličnih objekata sa pratećim dijelom uređenog građevinskog zemljišta u prethodnom periodu na širem području a sve uz uvažavanje kako međunarodnih standarda tako i lokalnih specifičnosti za procjenu vrijednosti nepokretnosti.

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

Banjaluka, 14.10.2024.godine

Uvid i procjenu izvršio vještak:
Dragosavljević Dragan, mag. ing. građ.





Gomji Podgradci - opština Gradiska



Poslovno-proizvodni objekat za proizvodnju masivnog namjestaja



Pogled na poslovno-proizvodni objekat fabrike namjestaja



SATELITSKI SNIMAK predmetnog objekta



Dió vanjskog uređjenja oko objekta sa neuknjiženim aneksom



Fabrika masivnog namjestaja u predmetnoj hali



Unutrasnjost predmetnog poslovno-proizvodnog objekta - hale



Proizvodna hala - dio unutrasnjosti



Dio unutrašnjosti predmetne proizvodne hale sa pratećom opremom



Dio unutrašnjosti hale - proizvodni pogon namjestaja



Poslovno-proizvodni prostor u dijelu predmetne hale



Fabrika masivnog namjestaja - dio unutrašnjosti hale



2015 - Fabrika namjestaja - ulazi



2015 - Fabrika namjestaja - unutrašnjost



2015 - Fabrika namjestaja - jedan od ulaza



2015 - Unutrašnjost fabrike namjestaja - dio

Датум ажурности података:	12.10.2024
---------------------------	------------

Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)
Град/општина: Градишка
Катастарска општина: Горњи Подградци

Парцела	Број листа	Површина	
Број парцеле	Број листа	Површина	
2150/14	1234	9183 м ²	 Детаљно

Носиоци права на парцели
Назив
"НОВА ДИПО" Д.О.О. ГОРЊИ ПОДГРАДЦИ
Удио права
1/1

Дијелови парцеле	Начин коришћења	Површина
Број парцеле	Начин коришћења	Површина
2150/14	Економско деориште	3586 м ²
2150/14	Фабрика	5597 м ²



REPUBLIKA SRPSKA
REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
PODRUČNA JEDINICA GRADIŠKA
03.08.2023

Politička opština: GRADIŠKA

NAR I RZ BROJ: 21.18/714

1-1-

434/2023

Katastarska opština: N/P GORNJI PODGRADCI

ZK uložak: 49

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNOSTI	Površina			Primjedba
			ha	a	ff	
12.	2150/9	KRUG PILANE; fabrika ekonomsko dvorište --- 06 76 --- 20 40	---	27	16	Dn-985/11.
13.	2150/10	KRUG PILANE; pristupni put --- 39 45	---	39	45	Dn-985/11.
14.	2150/11	KRUG PILANE; fabrika ekonomsko dvorište --- 13 23 0001 00 57	0001	13	80	Dn-985/11.
15.	2150/12	KRUG PILANE; fabrika ekonomsko dvorište --- 50 77 --- 97 30	0001	48	07	Dn-985/11.
16.	2150/13	KRUG PILANE; fabrika ekon. dvorište --- 13 36 --- 04 70	---	18	05	Dn-985/11.
17.	2150/14	KRUG PILANE; fabrika ekonomsko dvorište --- 55 97 --- 35 86	---	91	83	Dn-985/11.
18.	2150/15	KRUG PILANE; fabrika ekonomsko dvorište --- 07 74 --- 71 15	---	78	89	Dn-985/11.
19.	2106	UPRAVNA ZGRADA; Park privredna zgrada --- 28 34 --- 03 26	---	31	60	Vidi A2 list, rbr 10
20.	2150/1	I KRUG PILANE II FABRIKA; fabrika ekonomsko dvorište --- 30 89 0002 08 00	0002	38	89	DN-365/19.
22.	2150/16	KRUG PILANE; ekonomsko dvorište --- 95 86	---	95	86	DN-365/19.

B

Vlasnički list

Rbr	UPIS	Primjedba
-----	------	-----------

15.	<p>Udio: 1/1 Tip: vlasništvo</p> <p>NOVA DIPO D.O.O. GORNJI PODGRADCI, Adresa: GORNJI PODGRADCI 88,</p> <p>JMB: null</p> <p>PRIMLJENO 22.3.2013.GOD. BROJ:21.18/714.1-109/13 DN-109/13</p> <p>NA OSNOVU RJEŠENJA RUGIPP BANJA LUKA PODRUČNA JEDINICA GRADIŠKA BROJ 21.18/952.1-1995/11 OD 29.1.2013.GOD. PRAVOSNAŽNO 20.2.2013.GOD. I DOPUNSKOG RJEŠENJA BROJ 21.18/952.1-1995/11 OD 19.2.2013.GOD. PRAVOSNAŽNO 11.3.2013.GOD. UKNJIŽUJE SE PRAVO VLASNIŠTVA NA NEKRETNOSTIMA U A-LISTU</p> <p>UPISANO 28.11.2014.GOD.</p> <p>SARADNIK ZA ADM. POSLOVE ŠUŠNJAR VINKA</p>	<p>DOPUNSKO RJEŠENJE BR. 109/13 OD 26.11.2014.GOD. Pravobranilaštvo Banja Luka dana 15.12.2014.god. uložena žalba na dopunsko rješenje DN-109/13 od 26.11.2014.god. SPIS DN-109/13 PROSLIJEĐEN RUGIPP BANJA LUKA 30.12.2014.GOD.</p> <p>DANA 29.4.2015.GOD. SPIS DN-109/13 VRAĆEN IZ RUGIPP BANJA LUKA</p> <p>DOPIS RUGIP BANJA LUKA UPUCEN 10.7.2015.GOD.NA R.2. 21.05/714-508/14 DANA 11.9.2015.GOD. DOSTAVLJENO R.J.BR.21.05/714-508/14 OD 19.8.2015.GOD. PO DOPISU</p> <p>SPIS DN-156/15 VRAĆEN IZ RUGIPP BANJA LUKA 10.11.2015.GOD. ŽALBA ODBIJENA KAO NEOSNOVANA</p>
21.	<p>Udio: 1/1 Tip: vlasništvo</p> <p>DJELIMIČNO ODBIJANJE ZAHTJEVA, Adresa: ;</p> <p>JMB: null</p> <p>Primljeno: 23. 02.2021., Broj: 21.18/714.1-60/21.</p> <p>ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI ODBIJANJE DIJELA ZAHTJEVA PODNOSIOCA I TO DIJELA KOJI SE ODnosi NA ZABILJEŽBU ZABRANE DALJEG OPTEREĆENJA SVIH ZALOŽENIH NEKRETNOSTI UPISANIH U A LISTU (kč. 2150/9, 2150/10, 2150/11, 2150/12, 2150/13, 2150/14, 2150/15, 2106 i 2150/1) BEZ PRETHODNE PISMENE SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA NOVE BANKE A.D. BANJA LUKA na osnovu rješenja ove Područne jedinice broj: 21.18/714.1-60/21. od 11. 03. 2021. godine.</p> <p>UPISANO: 11. 03. 2021.</p> <p>saradnik za admin. poslove: Snježana Sudnjavić</p>	

C Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
58.	<p>PRIMLJENO 17.3.2017.GOD. BROJ:21.18/714.1-97/17 DN-98/17</p> <p>NA OSNOVU UGOVORA O ZASNIYANJU HIPOTEKE OBRABEN KOD NOTARA GERDIJAN GORDANE SA SLUŽBENIM SJEDIŠTEM BANJA LUKA BROJ OTPRAPKA ORIGINALA OPU-459/17 DANA 17.3.2017.GOD. UKNJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO NA NEKRETNOSTIMA A-LISTA RADI OBEZBJEĐENJA NOVČANOG POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PREMA KORISNIKU KREDITA NISKOGRADNJA D.O.O. LAKTAŠI ZA IZNOS KREDITA OD 4.105.000.00KM ILI U PROTUVRIJEDNOSTI 2.098.853,17EUR ŠTO ODGOVARA SREDNJEM KURSU CENTRALNE</p>	4105000	<p>VIDI UPIS POD C/76 KOLONA UPISI</p> <p>ZABILJEŽBA DJELIMIČNOG BRISANJA OVE HIPOTEKE ISKLJUČIVO I SAMO</p>

	<p>BANKE BIH NA DAN ZAKLJUČENJA UGOVORA UZ KAMATNU STOPU OD 6,50% GODIŠNJE S ROKOM VRAĆANJA KREDITA OD 84 MJESECA A PO OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM KREDITU BROJ 5560000032251742 ZAKLJUČEN 17.3.2017.GOD, TE PODVTRGAVANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE PREMA SVAKODOBNOM VLASNIKU OPTEREĆENIH NEKRETNINA U KORIST;</p> <p>NOVA BANKA AD BANJA LUKA</p> <p>UPISANO: 7.4.2017.GOD.</p> <p>SARADNIK ZA ADM. POSLOVE ŠUŠNJAR VINKA</p>	<p>SA PARCELA BROJ: 2150/10 I 2150/14 KOLONA UPISI. UPISANO: 27. 06. 2022.</p> <p>saradnik za admin. poslove: Srjezana Sušnjević</p>
59.	<p>PRIMLJENO: 17.3.2017.GOD. BROJ: 21.18/714.1-97/17 DN-98/17</p> <p>NA OSNOVU UGOVORA O ZASNIVANJU HIPOTEKE OBRADEN KOD NOTARA GERDIJAN GORDANE SA SLUŽBENIM SJEDIŠTEM BANJA LUKA BROJ OTPRAPKA ORIGINALA OPU-469/17 DANA 17.3.2017.GOD. ZABILJEŽUJE SE ZABRANA OTUĐENJA NA NEKRETNINAMA A-LISTA BEZ PREDHODNE PISMENE SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA NOVA BANKA AD BANJA LUKA</p> <p>UPISANO: 7.4.2017.GOD.</p> <p>SARADNIK ZA ADM. POSLOVE ŠUŠNJAR VINKA</p>	
60.	<p>PRIMLJENO: 17.3.2017.GOD. BROJ: 21.18/714.1-97/17 DN-98/17</p> <p>NA OSNOVU UGOVORA O ZASNIVANJU HIPOTEKE OBRADEN KOD NOTARA GERDIJAN GORDANE SA SLUŽBENIM SJEDIŠTEM BANJA LUKA BROJ OTPRAPKA ORIGINALA OPU-469/17 DANA 17.3.2017.GOD. ZABILJEŽUJE SE ZABRANA DALJEG OPTEREĆENJA NA NEKRETNINAMA A-LISTA BEZ PREDHODNE PISMENE SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA NOVA BANKA AD BANJA LUKA</p> <p>UPISANO: 7.4.2017.GOD.</p> <p>SARADNIK ZA ADM. POSLOVE ŠUŠNJAR VINKA</p>	
72.	<p>PRIMLJENO: 15. 04. 2022. BROJ: 21.18/714.1-152/22. DN-147/22.</p> <p>Na osnovu ugovora o zasnivanju založnog prava (dobrovoljne ugovorne hipoteke) obrađenog kod notara dr. Borislava Radić sa službenim sjedištem u Banjoj Luci pod brojem: DPU-1392/2022. od 15. 04. 2022. godine UKNUŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA NA NEKRETNINAMA UPISANIM U A LISTU (kč. br. 2150/9, 2150/10., 2150/11, 2150/12, 2150/13, 2150/14, 2150/15 i 2106), vlasništvo založnog dužnika NOVA DIPO d.o.o. Genji Podgradci sa 1/1 dijela, korisnika kredita li dužnika Niskogradnja d.o.o. Lektadi, koji su međusobno sa bankom (založnim povjericom - Nova Banka a.d. Banja Luka međusobno dana 14. 04. 2022. godine u Banjoj Luci zaključili ugovor o dugoročnom kreditu broj: 5560000056506823 (ugovor o kreditu), kojim je banka korisniku kredita prema uslovima iz ugovora o kreditu odobrila dugoročni kredit u iznosu od 5.500.000,00 KM (slovima: petmilionpetstotinhiljada i 00/100 konvertibilnihmeraka). Napred navedeni kredit se odobrava za plaćanje obaveza prema dobavljačima i PDV za kooperante. U svrhu praćenja i kontrole namjenskog trošenja kredita, banka korisniku kredita otvara poseban namjenski transakcioni račun na koji će se plasirati sva sredstva odobrenog kredita. Rok otplate kredita je 24 mjeseca (slovima: dvadesetčetrimjeseca), u koji je uključeni i grejs period na otplatu glavnice u ukupnom trajanju od 3 mjeseca (slovima: trimjeseca). Kredit će se otplaćivati u 21 jednakih anuiteta a prema planu otplate koji će banka po plasmanu svih sredstava odobrenog kredita dostaviti korisniku kredita. Kredit se odobrava uz kamatnu stopu od 5,00% godišnje. Period obračuna kamata je mjesečni u skladu sa planom otplate prema proporcionalnom metodu obračuna. U periodu korištenja kredita i u toku trajanja grejs perioda banka obračunava i naplaćuje imenkarnu kamatu po stopi koja je jednaka redovnoj kamatnoj stopi na plasirani dio kredita. Ako korisnik kredita svoju obavezu ne ispuni u ugovorenom roku, na dospelju a neizmirenu obavezu, banka će za period kašnjenja korisniku kredita zaračunati zateznu kamatu na dospelje obaveze po stopi od 10,95% godišnje za kredite odobrene na teritoriji Republike Srpske i Brčko distrikta BiH a 10% godišnje za obaveze po kreditima odobrenim na teritoriji Federacije BiH. Zatezna kamata se obračunava od dana dospelosti obaveze do dana njenog izmirjenja, uz pristajanje založnog dužnika podvrgavanju neposrednom prinudnom izvršenju nad imovinom opterećenom hipotekom bez odlaganja na taj način da je prinudno izvršenje hipoteke dopušteno protiv njenih svakodobnih vlasnika, sve napred navedeno u korist:</p> <p>NOVE BANKE A.D. BANJA LUKA, Banja Luka, Ul. Kralja Alfonsa XIII br. 37.</p> <p>UPISANO: 18. 04. 2022.</p> <p>saradnik za admin.poslove: Srjezana Sušnjević.</p>	<p>5560000</p> <p>VIDI UPIS POD C/75 KOLONA UPISI</p> <p>ZABILJEŽBA DJELIMIČNOS BRISANJA OVE HIPOTEKE ISKLJUČIVO I SAMO SA PARCELA BROJ: 2150/10 I 2150/14 KOLONA UPISI. UPISANO: 27. 06. 2022.</p> <p>saradnik za admin. poslove: Srjezana Sušnjević</p>

73.	<p>Primljeno: 15. 04. 2022., BROJ: 21.18/714.1-152/22., DN-147/22.</p> <p>ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI ZABRANA OTUĐENJA I DALJEG OPTEREĆENJA ZALOŽENIH NEKRETNOSTI UPISANIH U A LISTU (kč. br. 2150/9, 2150/10, 2150/11, 2150/12, 2150/13, 2150/14, 2150/15, 2106 i 2150/1) BEZ PRETHODNE PISMENE SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERILCA NOVE BANKE A.D. BANJA LUKA na osnovu ugovora o zasnivanju založnog prava (dobrovoljne ugovorne hipoteke) obrađenog kod notara dr. Borislava Radić sa službenim sjedištem u Banjoj Luci pod brojem: OPU-1392/2022. od 15. 04. 2022. godine.</p> <p>UPISANO: 16. 04. 2022.</p> <p>saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>		
74.	<p>Primljeno: 15. 04. 2022., BROJ: 21.18/714.1-152/22., DN-147/22.</p> <p>ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI ZABILJEŽBA kojom se vlasnik nekretnosti obavezuje ishoditi brisanje hipoteka koje se nalaze u prvenstvenom redu prije hipoteke zasnovane po ugovoru o kreditu, tako da isti nije ovlašten raspolagati neizbrisanim hipotekama koje se nalaze u prvenstvenom redu prije hipoteke zasnovane po ovom ugovoru, niti prvenstvenim redom hipoteke kada se za to ostvare uslovi, koja zabilježba se upisuje u listu C kolona upisi zemljišnoknjižnog uložka broj 49 katastarske opština Gornji Podgradci na osnovu ugovora o zasnivanju založnog prava (dobrovoljne ugovorne hipoteke) obrađenog kod notara dr. Borislava Radić sa službenim sjedištem u Banjoj Luci pod brojem: OPU-1392/2022. od 15. 04. 2022. godine.</p> <p>UPISANO: 16. 04. 2022.</p> <p>saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>		
75.	<p>PRIMLJENO: 24. 06. 2022. BROJ: 21.18/714.1-226/22., DN-231/22.</p> <p>ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI DJELIMIČNA BRISOVNA DOZVOLA NOVE BANKE A.D. BANJA LUKA BROJ: 023-20999-2/2022. od 24. 06. 2022. GODINE KOJOM BANKA KAO ZALOŽNI POVJERILAC DOZVOLJAVAJA BRISANJE HIPOTEKE SA ODREĐENIH KATASTARSKIH ČESTICA - DJELIMIČNO BRISANJE HIPOTEKE UKNJIŽENE U LISTU C/72 KOLONA UPISI U IZNOSU OD 5.500.000,00 KM (slovima: petmilijonapetstotihijada i 00/100 konvertibilnihmaraka), UKNJIŽENA NA OSNOVU UGOVORA O ZASNIIVANJU ZALOŽNOG PRAVA (dobrovoljne ugovorne hipoteke) OBRABENOG KOD NOTARA BORISLAVA RADIĆ IZ BANJA LUKA POD BROJEM: OPU-1392/2022. od 15. 04. 2022. godine, kao obezbjeđenje ugovora o dugoročnom kreditu broj: 5550000056508823 od 14. 04. 2022. godine</p> <p>TAKO ŠTO SE OVA HIPOTEKA ZAJEDNO SA UPISANIM ZABILJEŽBAMA KOJE JE PRATE (upisane u listu C/73, C/74 kolona upisi) BRIŠE ISKLJUČIVO I SAMO SA KATASTARSKIH ČESTICA BROJ: 2150/10 i 2150/14, DOK OSTAJE UKNJIŽENA NA OSTALIM NEKRETNOSTIMA.</p> <p>UPISANO: 27. 06. 2022.</p> <p>saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>		<p>OVA ZABILJEŽBA SE ODNOSI NA HIPOTEKU UPISANU POD C/72 KOLONA UPISI I ZABILJEŽBE C/73 i C/74.</p> <p>UPISANO: 27. 06. 2022.</p> <p>saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>
76.	<p>PRIMLJENO: 24. 06. 2022. BROJ: 21.18/714.1-227/22., DN-232/22.</p> <p>ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI DJELIMIČNA BRISOVNA DOZVOLA NOVE BANKE A.D. BANJA LUKA BROJ: 023-20999-1/2022. od 24. 06. 2022. GODINE KOJOM BANKA KAO ZALOŽNI POVJERILAC DOZVOLJAVAJA BRISANJE HIPOTEKE SA ODREĐENIH KATASTARSKIH ČESTICA - DJELIMIČNO BRISANJE HIPOTEKE UKNJIŽENE U LISTU C/58 KOLONA UPISI U IZNOSU OD 4.105.000,00 KM (slovima: četirmilijonastotihijada i 00/100 konvertibilnihmaraka), UKNJIŽENA NA OSNOVU UGOVORA O ZASNIIVANJU HIPOTEKE OBRABENOG KOD NOTARA GORDANE GERDIJAN IZ BANJA LUKA POD BROJEM: OPU-466/17. od 17. 03. 2017. godine, kao obezbjeđenje ugovora o dugoročnom kreditu broj: 5550000032251742 od 17. 03. 2017. godine</p> <p>TAKO ŠTO SE OVA HIPOTEKA ZAJEDNO SA UPISANIM ZABILJEŽBAMA KOJE JE PRATE (upisane u listu C/59, C/60 kolona upisi) BRIŠE ISKLJUČIVO I SAMO SA KATASTARSKIH ČESTICA BROJ: 2150/10 i 2150/14, DOK OSTAJE UKNJIŽENA NA OSTALIM NEKRETNOSTIMA.</p> <p>UPISANO: 27. 06. 2022.</p> <p>saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>		<p>OVA ZABILJEŽBA SE ODNOSI NA HIPOTEKU UPISANU POD C/58 KOLONA UPISI I ZABILJEŽBE C/59 i C/60.</p> <p>UPISANO: 27. 06. 2022.</p> <p>saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>
78.	<p>PRIMLJENO: 25. 11. 2022. Broj: 21.18/714.1-400/22., DN-410/22.</p> <p>Na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović sa službenim sjedištem u Banjoj Luci. UL Prvog krajskog korpusa br. B C pod brojem: OPU-335/2022. od 24. 11. 2022. godine UKNJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO -HIPOTEKA PRVOG REDA na nekretninama upisanim u A listu (samo na parceli broj: 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine: 5597 m2 i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m2, ukupne površine 9183 m2), vlasništvo založnog dužnika/dužnika/korisnika pozajmice NOVA OIPO d.o.o. Gornji Podgradci sa 1/1 dijela radi obezbjeđenja novčanog potraživanja, koje založni povjerilac/davalac pozajmice Fond za razvoj i zapošljavanje Republike Srpske a.d. Banja Luka ima prema korisniku pozajmice po osnovu ugovora o isplati pozajmice broj: 05/1,1-172-1/22. i broj: 1362/22. od 23. 11. 2022. godine, na osnovu kojeg je na osnovu Odluke Vlade RS u funkciji Skupštine Investiciono-razvojne banke RS a.d. Banja Luka broj 04/1-012-2-4035/22 od 03. 11. 2022. godine davalac pozajmice Fond za razvoj i zapošljavanje</p>	1500000	

Republike Srpske a.d. Banja Luka odobrio pozajmicu korisniku pozajmice NOVIA DIPO d.o.o. Gornji Podgradci sa sjedištem u Gornjim Podgradcima bb u iznosu od 1.500.000,00 KM (slovima: jedan milion petsto tih hiljada i 00/100 konvertibilnih maraka) na period od 12 mjeseci (slovima: dvanaest mjeseci), sa pripadajućom kamatom na navedeni iznos, za period trajanja pozajmice, po godišnjoj kamatnoj stopi od 3,50% a korisnik pozajmice se obavezuje da će isplaćeni iznos pozajmice vratiti davaoцу pozajmice u roku od 12 mjeseci od dana isplate pozajmice uz kvartalanu otplatu glavnice i mjesečnu otplatu kamata, uz pristajanje založnog dužnika podvrgavanju neposrednom prinudnom izvršenju na založenim nekretninama na taj način da je prinudno izvršenje hipoteke dopušteno protiv svakodobnog vlasnika opterećenih nekretnina, sve napred navedeno u korist založnog povjerioca/davaoca pozajmice;
FONDA ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE REPUBLIKE SRPSKE a.d. Banja Luka sa sjedištem u Banjoj Luci, Ul. Vidovdanska broj 2.
UPISANO: 29. 11. 2022.
saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević

79. PRIMLJENO: 25. 11. 2022., BROJ: 21.18/714.1-400/22., DN-410/22.
ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI ZABRANA OTUĐENJA založenih nekretnina upisanih u A listu (kč. broj 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine 5597 m² i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m², ukupne površine 9183 m²) bez prethodne pismene saglasnosti založnog povjerioca/davaoca pozajmice Fonda za razvoj i zapošljavanje Republike Srpske a.d. Banja Luka) u listu C kolona upisi zemljišnoknjižnog uložka broj 49 katastarska opština Gornji Podgradci na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović iz Banja Luke pod brojem: OPU-335/2022. od 24. 11. 2022. godine.
UPISANO: 29. 11. 2022.
saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević

80. PRIMLJENO: 25. 11. 2022., BROJ: 21.18/714.1-400/22., DN-410/22.
ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI ZABRANA ZALOŽNOM DUŽNIKU VRŠENJA FAKTIČKE I PRAVNE PROMJENE založenih nekretnina upisanih u A listu (kč. broj 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine 5597 m² i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m², ukupne površine 9183 m²) bez prethodne pismene saglasnosti založnog povjerioca/davaoca pozajmice Fonda za razvoj i zapošljavanje Republike Srpske a.d. Banja Luka) u listu C kolona upisi zemljišnoknjižnog uložka broj 49 katastarska opština Gornji Podgradci na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović iz Banja Luke pod brojem: OPU-335/2022. od 24. 11. 2022. godine.
UPISANO: 29. 11. 2022.
saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević

81. PRIMLJENO: 25. 11. 2022., Broj: 21.18/714.1-401/22., DN-411/22.
Na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović sa službenim sjedištem u Banjoj Luci, Ul. Prvog krajskog korpusa br. 9 C pod brojem: OPU-337/2022. od 24. 11. 2022. godine UKNJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO -HIPOTEKA DRUGOG REDA na nekretninama upisanim u A listu (samo na parceli broj: 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine 5597 m² i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m², ukupne površine 9183 m²), vlasništvo nalogodavca/založnog dužnika/korisnika NOVE DIPO d.o.o. Gornji Podgradci sa 1/1 dijela radi obezbjeđenja po osnovu garancije linije za kredite iz sredstava IRB-s, platvu garanciju u iznosu od 1.050.000,00 KM (slovima: jedan milion pedeset hiljada i 00/100 konvertibilnih maraka), tj. 70% od iznosa pozajmice po osnovu ugovora o isplati pozajmice broj: 05/1.1-172-1/22. i broj: 1382/22. od 23. 11. 2022. godine, zaključenog između korisnika garancije i nalogodavca, sa rokom važenja garancije od 13 mjeseci (slovima: trinaest mjeseci) tj. od momenta izdavanja garancije pa u narednih 13 mjeseci, što će se definisati samim tekstom garancije, a u svemu prema tekstu garancije koju je prihvatio nalogodavac, a koja će služiti kao obezbjeđenje za plaćanje dospjelih obaveza glavnice pozajmice nastalih na osnovu ugovora o isplati pozajmice broj: 05/1.1-172-1/22. i broj: 1382/22. od 23. 11. 2022. godine. Namjena garancije (projekta) je da služi za nabavku obrtnih sredstava. Nalogodavac je dužan da za izdatu garanciju plati Fondu proviziju na ime naknade za troškove obrade zahtjeva i izdavanja garancije 1,00% od iznosa garancije, i to jednokratno, unaprijed u iznosu od 10.500,00 KM (slovima: deset hiljada petsto hiljada i 00/100 konvertibilnih maraka), kao i da plaća premiju za rizik za korištenje garancije od 0,40% kvartalno, obračun kvartalno unaprijed na iznos preostalog duga garancije, a sve u skladu sa ugovorom o izdavanju garancije broj: 03-29.5/22. od 24. 11. 2022. godine uz pristajanje založnog dužnika podvrgavanju neposrednom prinudnom izvršenju na založenim nekretninama na taj način da je prinudno izvršenje hipoteke dopušteno protiv svakodobnog vlasnika opterećenih nekretnina, sve napred navedeno u korist založnog povjerioca/davaoca garancije;
GARANTNOG FONDA REPUBLIKE SRPSKE A.D. BANJA LUKA, Banja Luka, Ul. Vidovdanska broj 2, 5 sprat.
UPISANO: 29. 11. 2022.

1050000

<p>saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p> <p>82. PRIMLJENO: 25. 11. 2022., BROJ: 21.18/714.1-401/22., DN-411/22. ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI ZABRANA OTUĐENJA I DALJEG OPTEREĆENJA založenih nekretnina upisanih u A listu (kč. broj 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine 5597 m² i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m², ukupne površine 9183 m²) bez prethodne pismene saglasnosti založnog povjerioca/izdavaoca garancije GARANTNOG FONDA REPUBLIKE SRPSKE a.d. Banja Luka) u listu C kolona upisi zemljišnoknjižnog uložka broj 49 katastarska opština Gornji Podgradci na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović iz Banja Luke pod brojem: OPU-337/2022. od 24. 11. 2022. godine. UPISANO: 29. 11. 2022. saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>	
<p>83. PRIMLJENO: 25. 11. 2022., BROJ: 21.18/714.1-401/22., DN-411/22. ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI ZABRANA VRŠENJA FAKTIČKE I PRAVNE PROMJENE založenih nekretnina upisanih u A listu (kč. broj 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine 5597 m² i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m², ukupne površine 9183 m²) bez prethodne pismene saglasnosti založnog povjerioca/izdavaoca garancije GARANTNOG FONDA REPUBLIKE SRPSKE a.d. Banja Luka) u listu C kolona upisi zemljišnoknjižnog uložka broj 49 katastarska opština Gornji Podgradci na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović iz Banja Luke pod brojem: OPU-337/2022. od 24. 11. 2022. godine. UPISANO: 29. 11. 2022. saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>	
<p>84. dana 19.07.2023. godine Broj: 21.18/714.1-212/23 DN-218/23 na osnovu Izjave o upisu založnog prava hipoteke na nepokretnostima, notarski obrađenog i ovjerenog od notara Marine Šrbac, sa službenim sjedištem u Banja Luci pod br. OPU-608/2023 od 10.07.2023. godine UKNJIŽBA ZALOŽNOG PRAVA HIPOTEKE u kolonu Upisi C lista z.k. ul. br. 49 k.o. Gornji Podgradci, na nekretnostima u A listu i to: k.č. br. 2150/10 & #8222;Krug pilane& #8220; pristupni put u pov. od 3945 m², vlasništvo Nova Dipo d.o.o. Gornji Podgradci davalac izjave, založni dužnik sa 1/1 dijela, u korist: Ministarstva Finansija Republike Srpske, Poreksa Uprava Republike Srpske, Područni Centar Banja Luka, ul. Trg Republike Srpske br.5, 78000 Banja Luka. Radi osiguranja svih potraživanja koja mogu nastati po osnovu plaćanja poreskog duga Poreskog obveznika Niskogradnja d.o.o. Laktaši u daljem tekstu: Supotpisnik izjave, Poreski Obveznik i u vezi sa njima, troškova, naknada, kamata, dospjele glavnice, troškova izvršenja, te eventualnih drugih sudskih i vandsudskih troškova, nepozivo dozvoljava odobrava i zahtjeva upis i uknjižbu založnog prava hipoteke na nepokretnostima označenoj kao parcela k.č. br. 2150/10 upisanoj u A listu z.k. ul. br. 49, k.o. Gornji Podgradci, u C teretnom listu, radi obezbjeđenja potraživanja u iznosu od 1.279.727,32 KM (slovima: miliondvjestoinesedamdesetideveti i sedamstotnađvadesetsedamkonverzibilnihmaraka i 32/100) sa pripadajućim kametama, u korist Ministarstva Finansija Republike Srpske, Poreske uprave Republike Srpske, Područni Centar Banja Luka. Založni dužnik, radi osiguranja isplate Povjeriocu cjelokupnog iznosa novčanog potraživanja nepozivo izjavljuje, da izričito pristaje na podvrgavanje neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na parceli br.2150/10 upisanoj u z.k. ul. br. 49 k.o. Gornji Podgradci, tako da je ono neposredno prinudno izvršno prema svakodobnom vlasniku nepokretnosti, sa zabranom otuđenja predmetne nepokretnosti bez pismene saglasnosti Zakoniskog Založnog povjerioca. Upisano:03.08.2023.godine. Dip.pr. Jelena Marić</p>	<p>1279727.32</p> <p>Npomena.ZNAK NAVODNIKA I CRTICE KOD oznaka parcele</p>



РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

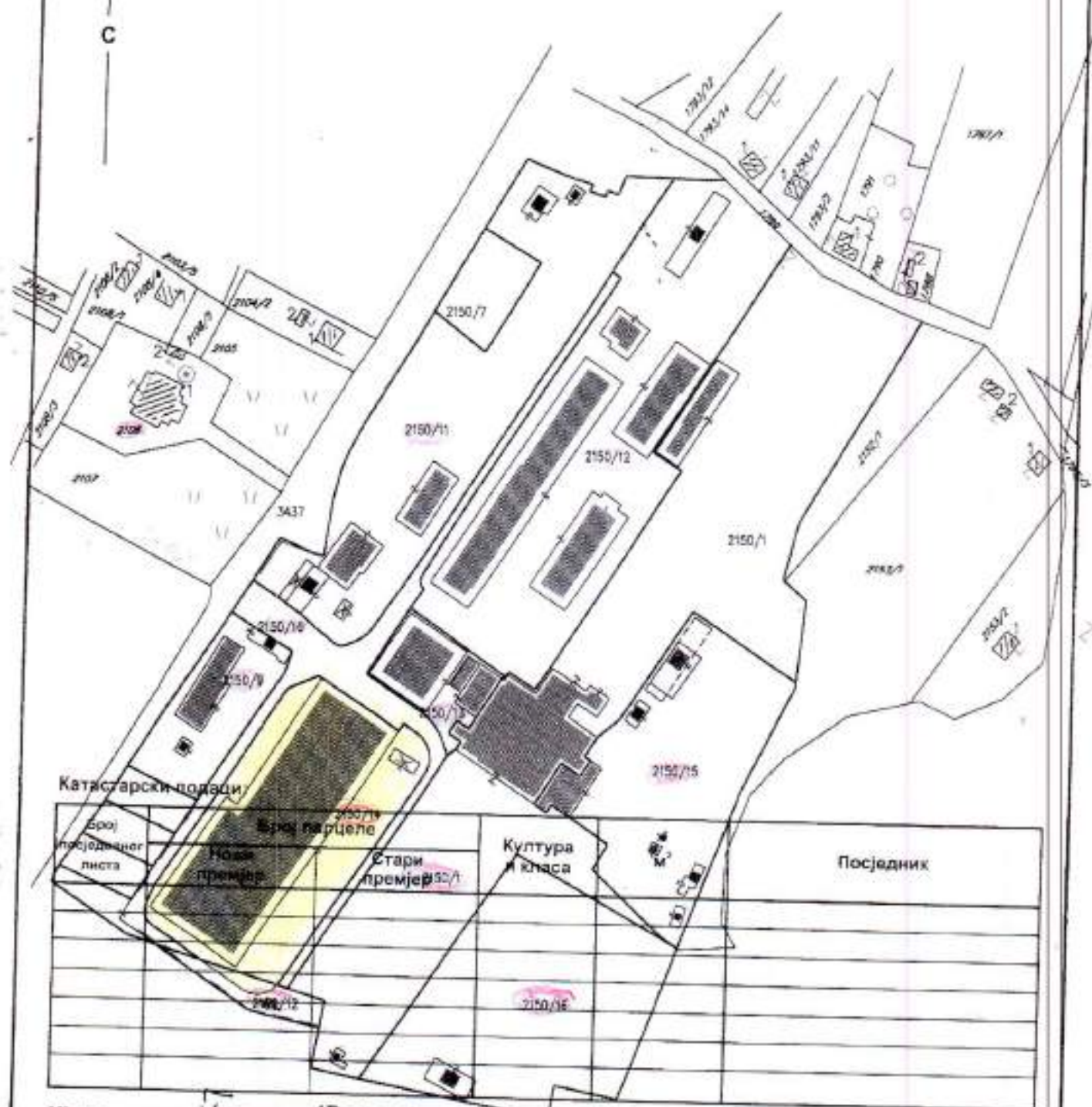
Катастарска општина:

Број плана:

Подручна јединица

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1:2500



Мјесто и датум: Ургинча 15.09.2029

Израдио:

Онлайн:



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: 08.040/059-1068/10

Датум: 13.06.2022. године

На основу члана 8. став 8. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 74/17), а на захтјев вјештака Драгосављевић Драгана из Бањалуке, ул. Српских устаника бр. 48Д, министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Драгану (Милана) Драгосављевић из Бањалуке, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, 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 13.06.2022. године.

Образложење

Драган Драгосављевић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, поднио је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/059-1068/10 од 13.06.2012. године, именован за вјештака из грађевинско-архитектонске области, те да му 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.

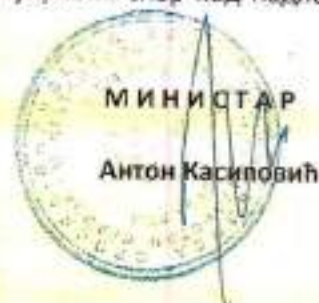
Цијенећи све наведено одлучено је као у диспозитиву рјешења.

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.



DRAGOSAVLJEVIĆ DRAGAN

magistar inženjer građevinarstva

VJEŠTAK za građevinsko-arhitektonsku oblast

B A N J A L U K A

Ulica srpskih ustanika br. 48D

Mob. **065 512 339**

E-mail: dragosavljevic.d@gmail.com



PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
POSLOVNOG PROSTORA PDZ-br.47 ETAŽNO VLASNIŠTVO "NISKOGRADNJA"
d.o.o. LAKTAŠI NA 1-spratu STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE P0+P+2 (UPISANO
U PODULOŽAK br.22) U CENTRU LAKTAŠA, ULICA KARADORĐEVA br.63 NA
PARCELI k.o.-br.227 UPISANOJU LIST NEPOKRETNOSTI br.1058 k.o. LAKTAŠI



Banjaluka, oktobar 2024. g. line



Handwritten signature of Dragoslav Dragović.

1. UVOD

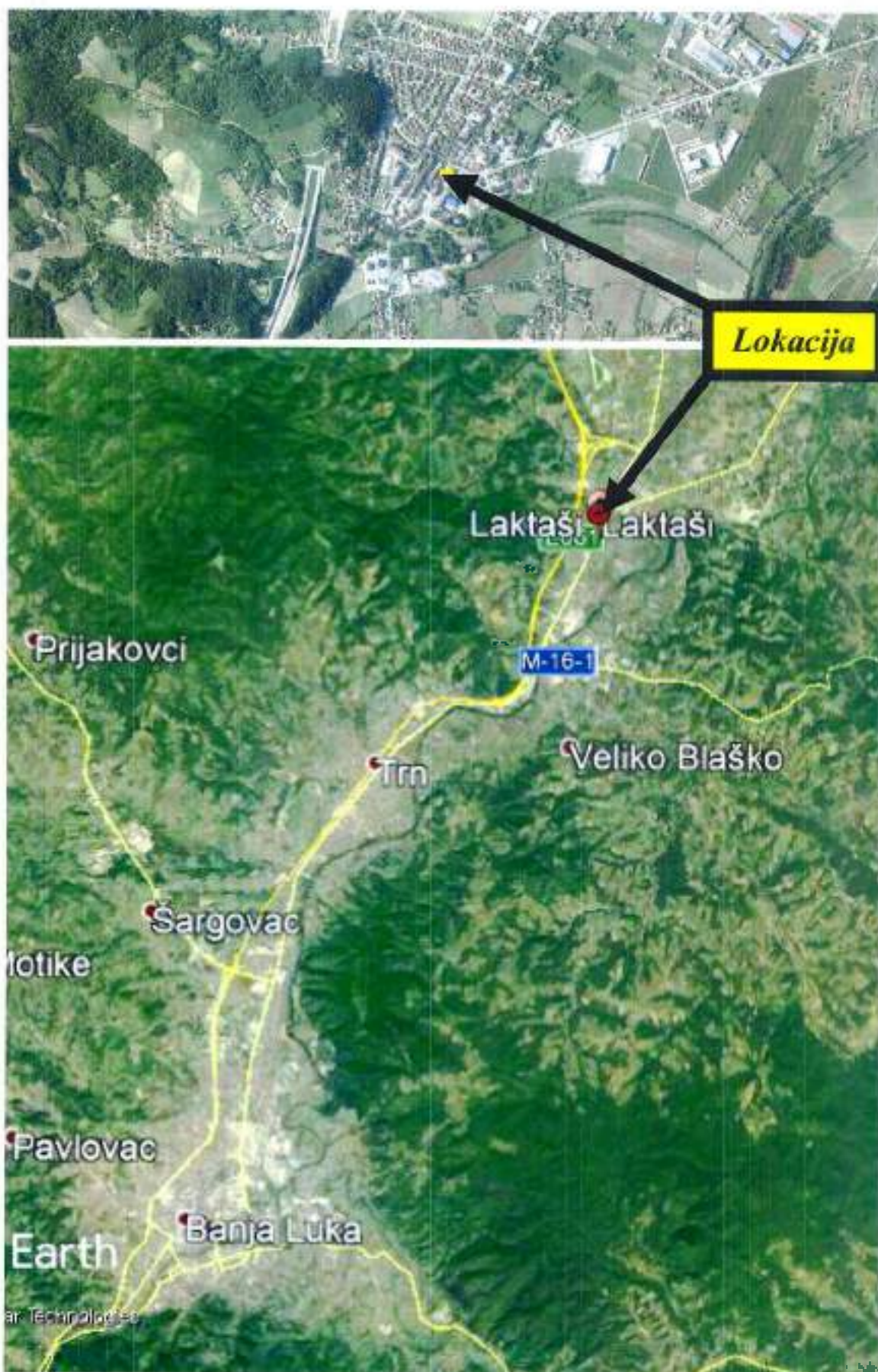
IZJAVA PROCJENITELJA	Izjavljujem da je procjena urađena u skladu sa standardima: - RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Red Book); - IVS (International Valuation Standards 2020); - TEGoVA (The European Group of Valuers Association, Blue Book)
SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI	Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi obezbjeđenja hipotekom.
STANDARD VRIJEDNOSTI	Standard vrijednosti je fer vrijednost. Tržišna vrijednost 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. Fer vrijednost, kao računovodstveni koncept, je definisana u IFRS-standardima (<i>International Standards for Financial Reporting</i>) i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji imovina može biti razmijenjena ili obaveza izmirena između voljnih strana koje su djelovale u saznanju, razborito i bez prisile. Fer vrijednost se generalno koristi za izvještavanje u tržišnoj i netržišnoj vrijednosti u svim finansijskim izvještajima. Tržišna vrijednost imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i fer vrijednost.
IZVOR INFORMACIJA (navođenje svih dokumenata, internet strana, datum ohilaska i razgovora)	Ohilazak predmetne lokacije izvršen je dana 04.10.2012 godine, zatim dana 05.09.2016.godine, dana 10.02.2021.godine i ponovo dana 10. 0.2024 godine Od naručioca je dobijena dokumentacija vezana za nekretninu: • List nepokretnosti br 1058 od dana 10.10.2024.godine <i>kopiju u prilogu</i> . Izvršenim uvidom u navedenu dokumentaciju sam zaključio: • Osnovni objekat je stalni sa odobrenjem za građenje u zu poslovni prostor je provedeno etažno vlasništvo ... Obavljen je uvid na licu mjesta u poslovnom prostoru sa potrebnim snimanjem <i>(vidi praviće fotografije u prilogu procjene)</i> i obavljen razgovor sa naručiocem o svim detaljima koji su vezane za istu.
OBRAZLOŽENJE MOGUĆIH METODA PROCJENE	PRINOSNA METODA: Metoda prinostnog pristupa, je metoda kapitalizacije dobiti ili metoda vrednovanja prihoda. Metoda prinostnog 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. TROŠKOVNA METODA: Bazirana je na izračunavanju troškova gradnje. Pogodna je za one slučajeve kadu ne postoje podaci o cijjenama postignutim kod

	<p>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 spekulativan, te je prilagođen za različite vrste imovine. Ova metoda pristupa procjene Tržišne vrijednosti daje uvid u građevinsku vrijednost nekretnine.</p> <p>UPOREĐIVA METODA:</p> <p>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 premetovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, ili su iznešene na tržište za prodaju. U slučaju da ne raspolazemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.</p>
PRETPOSTAVKE, OGRANIČAVAJUĆE OKOLNOSTI	<p>Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti, potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: vrijednost u razmijeni na parcijalnoj osnovi i vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmijeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicitna vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integrisanog dijela postrojenja ili preduzeća, a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene. Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka vrijednosti u razmijeni.</p>
KVALIFIKACIJA PROCJENITELJA	<p>Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske broj 08/040/059-1068/10 od dana 13.06.2022.godine produžen mu je mandat vještaka za građevinsko-arhitektonsku oblast na period od 6.godina</p> <p><i>(kopija rješenja u prilogu)</i></p>

2. PREDSTAVLJANJE PODATAKA

OBJEKAT	poslovni prostor P.D.Z.-b 47
PARCELA	k.č.-b 227 upisana u List nepokretnosti br 1058 k.o. Laktaši
ETAŽNO VLASNIŠTVO	"NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši
NAMJENA	kancelarijski prostor
UPOTREBNA DOZVOLA	ima
LOKACIJA	Isprat novije stambeno-poslovne zgrade Po1P12 u strogom centru Laktaša na uglu Karadordeve ulice i Ulice Kuzarske <i>(izuzetna lokacija)</i> .





MAKROLOKACIJA

Opština Laktaši se nalazi u zapadnom dijelu Republike Srpske, odnosno Bosne i Hercegovine, na prostoru između opština Banjaluka, Gradiška, Srbac, Prnjavor i Čelinae. Područje opštine prostire se na 44° između 47° i 59° sjeverne geografske širine i 17° između 11° i 28° istočne geografske dužine. Rijeka Vrbas koja protiče sredinom njene teritorije dijeli je na župski (desna obala Vrbasa) i polkozarsko-ljevcanski dio (lijeva obala). Administrativno je podijeljena u 11 mjesnih zajednica sa 37 sela u kojima na ukupnoj površini od 38.838 hektara živi oko 40.000 stanovnika. U svim granicama opština funkcioniše od kada je osnovana 1955.godine. Najveći rast broja stanovnika nastao je pod uticajem ratnih dešavanja tako da 2006.godine (po procjeni) Opština ima 40.743 stanovnika, što je za oko 35 % više nego kod poslednjeg popisa iz 1991.godine (29.832 stanovnika).

Opština Laktaši pripada Banjalučkoj regiji koja je najveća u Republici Srpskoj. Prisutne su nepovoljne tendencije u odnosima broja rođenih i stagnacija i broja umrlih (stalan odnos) što negativno utiče i na prirodni priraštaj stanovništva. Kroz centralni dio opštine prolazi magistralni put M-16 (Banjaluka - Gradiška - Okučani koji ima izlazak na autoput Ljubljana - Beograd - Zagreb), kao glavna regionalna saobraćajnica, koja spaja sjeverne i južne dijelove ove regije. Drugi važan putni pravac, koji spaja zapadne i istočne krajeve Republike Srpske, je magistralni put M-16,1 Kladnice - Derventa. Izgrađen je i dio autoputa I-661, dionice od Gradiške do Kladnice, u ukupnoj dužini od oko 42 km, koji treba da omogući bržu i kvalitetniju vezu sa autoputom Zagreb-Beograd, a time i Evropa (u planu je da Republika Hrvatska gradi dionicu autoputa od Gradiške do Okučana) a sa ovom dionicom se preko Mahovljanske petlje spaja i novoizgrađeni autoput Doboj - Banjaluka. Opština Laktaši ima povoljan poslovni ambijent koji je stimulirao razvoj privatnog preduzetništva stvoren je u drugoj polovini osamdesetih godina XX-vijeka. Od tada, pa do danas, neprestano raste broj preduzeća i radnji, broj zaposlenih, ukupan prihod i debit. Veliku podršku za poslovne aktivnosti, opština Laktaši i dalje afirmiše uređenjem industrijskih i poslovnih zona. Postoji zona za metalno-prerađivačku industriju u neposrednoj blizini Laktaša, skladišno-trgovačka poslovna zona u Trnu i industrijska zona uz magistralni put Kladnice - Prnjavor.




U predhodnom razvijnom periodu opština je postala poznata po privatnom preduzetništvu. Najveći broj preduzeća djeluje u sferi trgovine, proizvodnje (drvena, tekstilna, prehrambena industrija, elektro i metalna), građevinarstva i usluga. Prisustvo velikih svjetskih i regionalnih kompanija ukazuje na atraktivnost opštine kao investicione destinacije (www.laktasi.bizt).

MIKROLOKACIJA	<p>Opis susjedstva: U okruženju poslovnog prostora su nekretnosti i poslovne i stambene namjene u prvoj zoni Laktaša.</p> <p>Dostupan javni prevoz: autobus, željeznica na oko 15 km, aerodrom Maturski na oko 3-4 km.</p> <p>Dostupnost trgovinama i sličnim sadržajima:</p> <p>U široj okolini objekta se nalaze svi potrebni sadržaji za ugodan rad i boravak (trgovački objekti, škole, Dom zdravlja, stadion i sportska dvorana, park i rekreativni sadržaji, ...)</p> <p>Parking: javnih parking mjesta ima ispred zgrade</p> <p>Ukupni kvaliteta susjedstva: odličan (komercijalno područje, poslovno područje, širi centar grada)</p> <p>Karakteristike parcele: Oblik: nepravilna parcela</p> <p>Ieren: ravan</p> <p>Dostupna infrastruktura: nekretnost je opremljena sa svom javnom infrastrukturom uključujući vodu / kanalizaciju / PTT / grijanje / rasvjeta / niskonaponska mreža itd</p> <p>Zagađenost: nije uočeno</p> <p>Pristupni putevi: preko zajedničkog stepeništa na javnu površinu</p> <p>Trenutna konkurencija: srednja</p> <p>Kontaminacija: nije uočeno prisustvo opasnih materijala i zagađenja tla</p>
KRAĆAK OPIS NEPOKRETNOSTI	<p>Predmetni poslovni objekat je čvrste novije gradnje - skeletni sistem sa komplet obloženosti fasadom i ravnim krovom. Fasada bravarija je eloksirana aluminijaska ostakljena termoizolacionim staklom i sa trakastim zavjesama. unutrašnja vrata su drvena, podovi su obloženi kamenom i keramičkim pločicama, unutrašnji zidovi su omalterisani i komplet obrađeni (dijelom su obloženi keramičkim pločicama), plafoni su spuštani tipa H-D sa ugrađenim elementima rasvjete...</p>
VRIJEME IZGRADNJE	2005. godina
SPRATNOST	1 sprat stambeno-poslovnog objekta P+P+2
ODRŽAVANJE OBJEKTA	dobro
SADRŽAJ OBJEKTA	2 prostorije sa pratećim WC-om sa predprostorom
INSTALACIJE I OPREMA U OBJEKTU	Imaju priključci (sa komplet pratećim razvodom) električne energije, telefona, vode i kanalizacije na komunalnu infrastrukturu, izveden je sistem klimatizacije...

NETO POVRŠINA	32,00 m ²
---------------	----------------------

VANJSKO UREĐENJE I INFRASTRUKTURA	Prostor oko zgrade je komplet uređen i sa izvedenom svom pratećom javnom infrastrukturom u centru Laktaša:
-----------------------------------	--



	<p> https://www.realitica.com/hr/listing/2230687 Prodajem Poslovni Prostor, Starčevica Vrsta: Prodajni Poslovni Prostor Područje: Banja Luka Lokacija: Starčevica Adresa: Skopje Stepanovića, Banja Luka Cijena: 616.000 Mjesta: 1 Stanbena Površina: 20 m² Klima: Uredaj Opis: Banja Luka, Starčevica Bulevar Skopje Stepanović (preko puta „OŠ Branko Radičević“), prodaje se poslovni prostor ukupne površine 20 m² u prizemlju. Prostor čine: jedna veća prostorija i toalet. Ispred zgrade se nalazi besplatan parking. Prostor je kompletno renoviran prije 6 mjeseci i prilagođen za poslovanje „Fast food“. U cijenu je uključena potpuna oprema za već razradeni posao. Atraktivna lokacija mu dodatno daje na značaju. Dokumentacija (predmetne nekretnosti) uredna. Više detalja na: kontratnekretnosti.ba Oglašio: KONTRAT Nekretnosti Mobilni: 065-565-614 E-mail: kontrat@kontratnekretnosti.ba Oglas broj: 2230687 Poslavljen: 10. Feb. Završna Promjena: 5 Tags: Nekretnosti Starčevica Prodaja Poslovnih Prostora Starčevica Nekretnosti Banja Luka Prodaja Poslovnih Prostora Banja Luka </p>
C3	  

Poređenje – komparacija predmetnog i naprijed prikazanih uporednih poslovnih prostora:

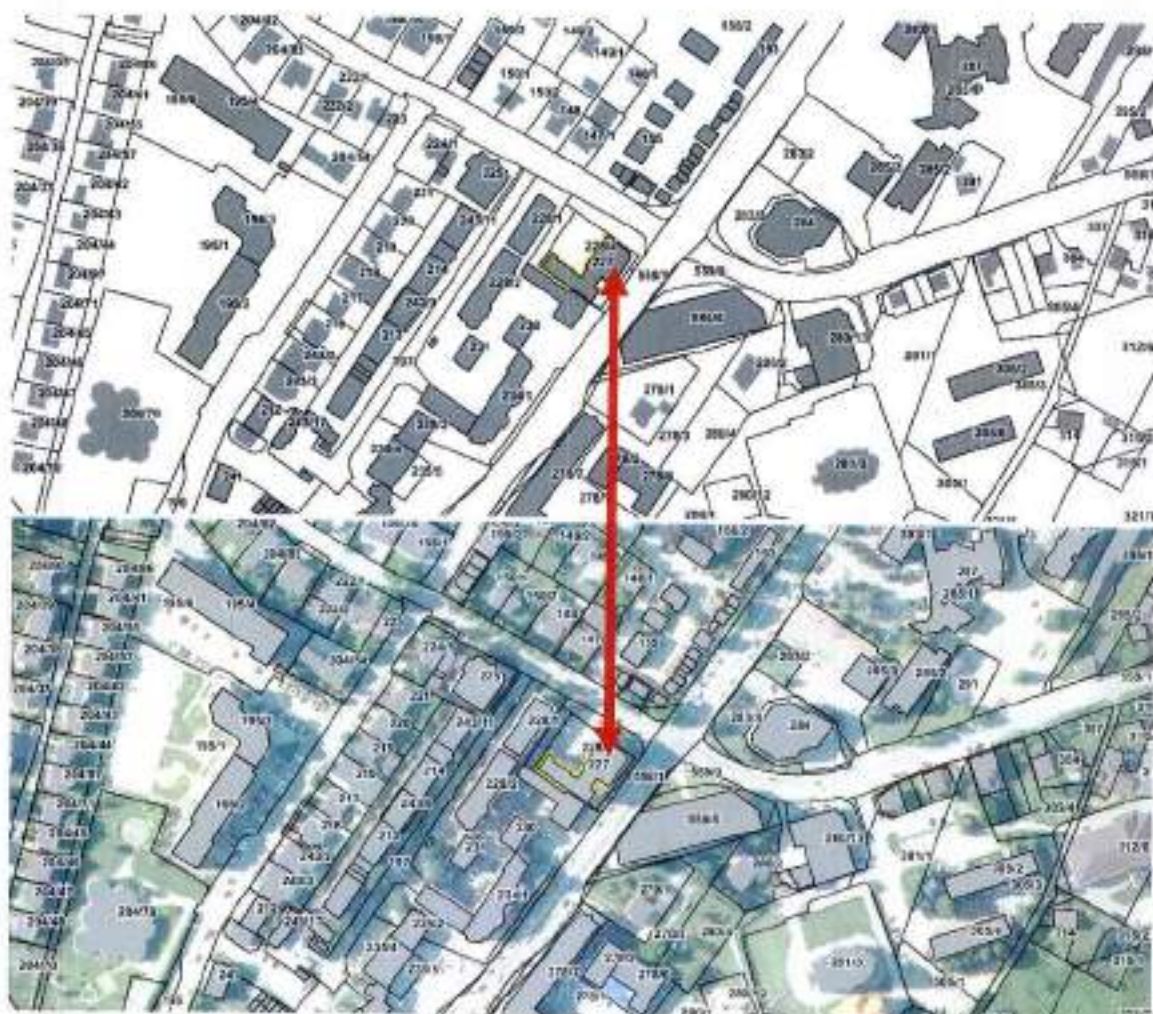
USPOREDBA	Primarna nekretnost	Poređenje C1	Poređenje C2	Poređenje C3	
Lokacija	Laktaši - Centar Laktaši	Laktaši - Trn P+1-M P+0	Gradiška - "MOŠI" P	Banjalučka - Starčevica P	
Neto korisna površina	32,00 m²	513,00 m²	21,00 m²	20,00 m²	
Oglašena cijena KM		1.466.873	55.741,00	90.000,00	Prosjeak
Cijena KM/m²		2.916,00	2.654,00	4.500,00	3.357,00
Umanjenje - OGILAS		- 05 %	- 05 %	- 05 %	
Lokacija	25 %	45 %	40 %	25 %	
Ukupna površina	10 %	20 %	09 %	09 %	

Spratnost	10 %	10 %	07 %	07 %	
Stanost	10 %	10 %	10 %	10 %	
Kvalitet	20 %	29 %	29 %	29 %	
Dodatne karakteristike	25 %	30 %	40 %	23 %	
Poređenje u %		139 %	130 %	103 %	<i>Prosjeck</i>
Ponderisana jedinična cijena KM/m ²		4.053,00	3.450,00	4.635,00	4.046,00

SADAŠNJA TRŽISNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEPOKRETNOSTI:				
Nepokretnost	Status legalnosti	Neto korisna površina	Cijena po metodi uporedne prodaje	Vrijednost po metodi uporedne prodaje
POSLOVNI P.	DA	32,00 m ²	4.046,00 KM/m ²	129.472,00 KM
Zaokružena tržišna vrijednost na dan 11.10.2024.godine				129.000,00 KM

U tržišnu vrijednost je uračunat P D V.

PODOBNOŠĆ (ADEKVATNOST) ZA HIPOTEKU:	
Da li predmetna nekretnina ima nezbiyeden pristup sa javne površine?	Poslovni prostor ima izlaz na javnu površinu preko zajedničkih stepenica zgrade koje izlazi na javnu površinu u strogom centru Laktaša
Da li je predmetna nekretnina u skladu sa važećim usvojenim zakonima, da li je za nju izdata građevinska dozvola i upotrebna dozvola (ako je potrebna za takvu vrstu nekretnine) i ostalo – u zavisnosti od vrste nekretnine?	Poslovni prostor je etažno vlasništvo u legalno izgrađenoj zgradi... Za poslovni prostor je uknjiženo etažno vlasništvo kroz poduložak u J.N.
Da li je vlasnik predmetne nekretnine u mogućnosti da koristi zemljište za redovnu upotrebu objekta i pod kojim uslovima?	Vlasnik poslovnog prostora nesmetano zajednički koristi prateće zemljište sa ustalim vlasničkim lokali i stanova u zgradi
Da li je predmetna nekretnina nezavisna od susjednih nekretnina u pogledu instalacija i ostalih elemenata, tj. da li je moguće nezavisno i odvojeno funkcionisanje u slučaju prodaje, spe-cifično za tržište: da li je moguće zaključiti, na osnovu lokacije ili bilo koje druge karakteristike predmetne nekretnine, da se za predmetnu nekretninu neće pronaći zainteresovani kupac?	U slučaju prodaje poslovni prostor može nezavisno i odvojeno funkcionisati a instalacije za poslovni prostor su odvojene... Za predmetni poslovni prostor se može naći zainteresovani kupac uzimajući u obzir odličnu lokaciju u strogom centru Laktaša...
Osnovni pravni status (vlasništvo, opterećenja, dohijeljena ili povučena određena prava na nekretnosti) uz naglašavanje eventualnih restrikcija (ako ih ima) bez provjeravanja?	Poslovni prostor je etažno vlasništvo i na istom trenutno nema upisanih hipoteka /vidi List nepokretnosti u prilogu/...
NAJEKONOMIČNJA UPOTREBA	Poslovni prostor se može koristiti za vlastite potrebe a može se i izdati u zakup



REKAPITULACIJA IZVJEŠTAJA O PROCJENI:

Vrsta procjene	re-procjena
Datum obilaska	04.10.2012.godine - 05.09.2016.godine - 10.02.2020.godine - 10.10.2024.godine
Datum izrade	10.10.-11.10.2024.godine
Datum procjene	11.10.2024.godine
Naručilac procjene	"NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktasi
IDENTIFIKACIJA:	
Katastarska opština	k.o. Laktasi
Zemljišno-knjižna evidencija	k.o.-br 227 upisana u List nepokretnosti br 1058
Katastarska evidencija	k.o. Laktasi
Vlasnik i posjednik	"NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktasi
Tereti	nema
PODACI O NEKRETNOSTI:	
Adresa nekretnosti	Ulica Karadordjeva br 63
Naselje	Centar
Grad / opština	Laktasi
Zona	I-zona
OPIS NEKRETNOSTI:	

Tip nekretnine	Poslovni prostor
Vrsta nekretnine	Kancelarijski prostor
Namjena	poslovna
Površina objekta	32,00 m ²
Opšte stanje	dobro
LEGALNOST NEKRETNOSTI	legalna
PROCJENJENA VRIJEDNOST:	
Metoda uporedne prodaje	129.000,00 KM ili 63.956,65 €
USVOJENA METODA:	Komparativna metoda – metoda uporedne prodaje
OBRAZLOŽENJE USVOJENE METODE:	
Smatram sam da je najrelevantnija za procjenu metoda uporedne prodaje – komparativna metoda jer se predmetni poslovni prostor nalazi na odličnoj lokaciji i imao sam ranije dovoljno relevantnih uporednih pokazatelja ali u širem okruženju, jer iz bližeg okruženja (Laktaši) nisam našao dovoljno relevantnih uporednih nekretnosti, a i istu preporučuje ABRIS.	

IZJAVA PROCJENITELJA:

- *** Izjavljujem da je procjena urađena u skladu sa standardima procjenjivanja;
- *** Nemam nikakvih trenutnih niti mogućih interesa na nepokretnost koja je predmet procjene te bilo kakvih interesa u smislu uključених 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 ću 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 uz uvažavanje lokalnih aspekata;
- *** Moja naknada ni na koji način ne zavisi o zaključku o vrijednosti nepokretnosti;
- *** Posjedujem osiguranje od profesionalne odgovornosti, u skladu sa zakonom (Polisa osiguranja broj 90047574 izdata od strane "MF Mikrofin osiguranje" na osiguranu sumu od 100.000,00 KM do dana 30.06.2025.godine);
- *** Imovina je vrednovana kao da nije opterećena dugovima;
- *** Za sve informacije i podatke u nepokretnosti, koje sam dobio od strane naručioca procjene, isti preuzima odgovornost;
- *** Informacije, procjene i mišljenja, koje sadrži Izvještaj / Elaborat se odnose samo na pitanje vrednovanja i ne smiju biti upotrebljavane izvan tog konteksta;
- *** Izvještaj / Elaborat o izvršenoj procjeni vrijednosti nepokretnosti je posvjetljive prirode kako za procjenjivača vrijednosti, tako i za namjeranog korisnika, pri čemu procjenjivač ne preuzima nikakvu odgovornost za oslanjanje treće strane na izvještaj;
- *** U postupku procjenjivanja sam se oslanjao na tvrdnje, informacije i podatke koje sam pribavio;
- *** Vlasnik ovog Izvještaja / Elaborata ili njegove kopije nema prava javnog objavljivanja dijela ili cijelog ovog elaborata, niti ga smije upotrebljavati za jednu drugu namjenu bez pismene dozvole procjenitelja;
- *** Vještak nije dužan svjedočiti na sudu ili učestvovati pri pregovorima u vezi sa sadržinom ovog izvještaja, ukoliko to nije posebno dogovoreno;
- *** 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 i poznavanje zakonitosti tržišta nekretnosti.

NAPOMENA:

- Za procijenjenu nekretninu postoji poznato i aktivno tržište a cijene su stabilne.

Z A K L J U Č A K

Trenutna tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora kao posebnog dijela zgrade br.47 etažno vlasništvo "Niskogradnja" d.o.o. Laktaši upisano u poduložak br.22 na dijelu I-sprata stamb.-poslovne zgrade Po+P+2 u strogom centru Laktaša, Karađorđeva ulica br.63 na parceli k.č.-br.227 upisanoj u List nepokretnosti br.1058 k.o. Laktaši (prema naprijed izloženoj procjeni metodom uporedne prodaje) iznosi:

129.000,00 KM

INFORMACIJA: U skladu sa zakonom o posredovanju u posredovanju nekretnosti

Procjena je izvršena prema uvidu na licu mjesta, shodno važećim propisima i normativima, kao i na osnovu pregleda tržišnih cijena poslovnih prostora u ranijem periodu na ovom području a sve kako iz uočavaju međunarodnih standarda, tako i lokalnih specifičnosti za procjenu nekretnosti.

Ovo vještačenje je urađeno u 3-rih istovjetna primjerka od kojih se 2-ara dostavljaju naručiocu a treći u digitalnoj formi čuva ovaj vještak.

Uvid i procjenu izvršio vještak:

Dragosavljević Dragan, mag.ing.grad.

Banjaluka, 11.10.2024.godine









РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА
ПОДРУЧНА ЛЕГИЈАНА ЛАКТАНИ

Геодезија бр. 1046
Регистар катастар Бања Лука
Геодезија бр. 1046
Датум: 12.12.2014

У складу са Законом о катастру и катастр. Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске" број 6/12), на захтјев нискоградња издаје се

ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ - ИЗВОД

број: 1058

А лист

Подаци о земљишту

Број парцеле	Број парцеле	Број парцеле	Плоштина	Површина (m ²)	СП	Датум издана	Број листова
227	1	1	5	Ст.Посл.Згр.	Службени послови	553	

Укупно: 553 м²

Б лист

Подаци о имаоцу права на земљишту

Име или назив имаоца права	Врста права	Обим права
Адреса, мјесто		
НОСИОЦИ ПРАВА ЗАЈЕДНИЧКЕ СВОЈИНЕ на парцели бр.227	Заједничка својина	1/1

А1 лист

Подаци о згради и посебним дјеловима зграде

Број парцели	Број парцеле	Плоштина	Број зграде	Објект	Основа зграде	Посебан дјелови	Површина (m ²)	Датум издана	СП
1	227	0	1	1	Грађевинска дозвола	2005	553		
22	227	0	1		Пословни простор у приземљу	47	132		

Б1 лист

Подаци о имаоцу права на згради и посебним дјеловима зграде

Име или назив имаоца права	Врста права	Обим права	Број парцели
Адреса, мјесто			
НОСИОЦИ ПРАВА ЗАЈЕДНИЧКЕ СВОЈИНЕ на парцели бр.227	Заједничка својина	1/1	1

Б1 лист

Подаци о изводу права на зграду и посебним дејеловима зграде

Својина	Посебни дејелови зграде	Врста права	Одговарајући број	Број
1000000000	ПРЕКОТРАЈЕ ДО ОДЛУКАТА И ЕИ.УБ.П.И.А. СРЕДНА ЛАКТАШ. САР. ПОДРЕТА ОД	Својина	11	32

В лист

Терени и ограничења

Својина	Број	Врста	Посебни дејелови	Дејелови	Врста права	Врста права и одговарајући број
Лист терена и ограничења зграде, терена и одговарајући број						

Извод из овог ЛИСТА је израђен на основу плана 2. етапе 1 и етапе 2. Због тога извода из зграде
исама, премера и коришћења података катастра непокретности и извода извода из зграде
гласних Републике Српске" број 92/09) и тачно 2. етапе 1. података 2. Одлуке о зградској намени
коришћења података премера и пружања услуга Републике уградње за зградске и зградско-проектне
изводе "Службени гласник Републике Српске, број 18/12" у износу од 30 KM

Овај извод је израђен на основу зградског плана зграде за НЕПОКРЕТНОСТ.

Штеф Петровић
Татјана Смиљковић Петровић



РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

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

Број: 08.040/059-1068/10

Датум: 13.06.2022. године

На основу члана 8. став 8. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 74/17), а на захтјев вјештака Драгосављевић Драгана из Бањалуке, ул. Српских устаника бр. 48Д, министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Драгану (Милана) Драгосављевић из Бањалуке, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, 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 13.06.2022. године

Образложење

Драган Драгосављевић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, подnio је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/059-1068/10 од 13.06.2012. године, именован за вјештана из грађевинско-архитектонске области, те да му 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.

Цијенови се наведени 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. Именовањем,
2. Архива.

