

NISKOGRADNJA D.O.O. LAKTAŠI

JEDINSTVENI PROSPEKT I (PRVE) EMISIJE DUGOROČNIH KORPORATIVNIH  
OBVEZNICA

PRILOG BROJ 2 – PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

# MALIĆ /Ljubo/ MILJA

## inženjer građevinarstva

**VJEŠTAK arhitektonsko-građevinske struke, za oblast GRAĐEVINARSTVO**

BANJA LUKA

Ulica Gundulićeva br.76

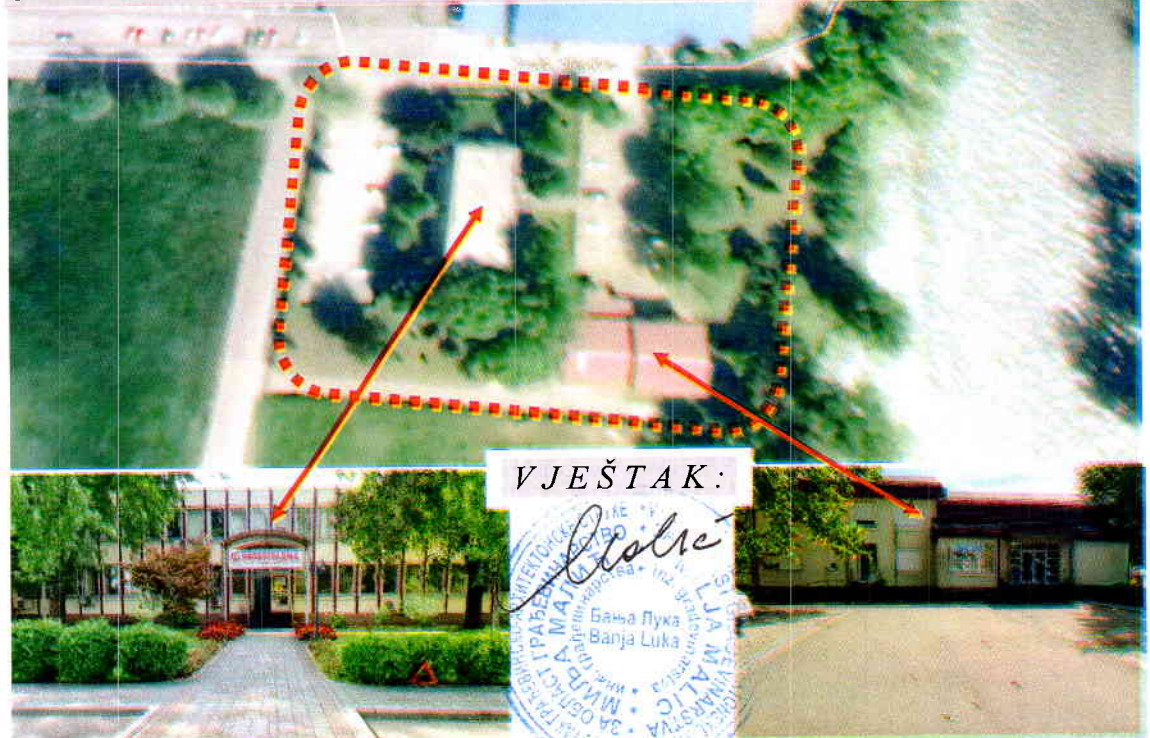
Mod. **065 981 404**

\*\*\*\*\*

NARUČILAC	"NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši (tel. 051/348-000)
DATUM OBILASKA	06.09.2021.godine
DATUM IZRADE	16.12.2021.godine



**PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**  
NEPOKRETNOSTI VLASNIŠTVO "NISKOGRADNJA" d.o.o. LAKTAŠI U BANJA LUCI, UL. BRAĆE PIŠTALJIĆA b.b. PARCELAMA k.č.-br.524/236 I k.č.-br.524/277 UPISANIM U ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ULOŽAK br.7312 k.o. BANJALUKA



Banjaluca, decembar 2021.godine

## 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>/Internacionalni Standardi za Finansijsko Izvještavanje/</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 o 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 obilaska i razgovora)	Obilazak predmetne lokacije izvršen je dana 06.08.2021.godine, uz korekciju na traženje od 17.11.2021.godine zbog korekcije razlike u površinama usljed neusklađenosti dobijenih podataka. Od naručioca je dobijena dokumentacija vezana za nekretninu <i>/kopije u prilogu/</i> : <ul style="list-style-type: none"><li>- Zk.ul.-br.7312 k.o. Banjaluka od dana 02.09.2021.godine;</li><li>- P.L.-br.1561/4 (x2) k.o. Banjaluka-6 od dana 03.06.2019.g.;</li><li>- Kopija katastarskog plana od 03.06.2019.godine;</li><li>- Stara upotrebna i novo odobrenje za rekonstrukciju restorana.</li></ul> Obavljen je uvid na licu mjesta sa potrebnim snimanjem <i>/vidi prateće fotografije u prilogu vještačenja – procjene/</i> i obavljen razgovor sa naručiocem o svim detaljima koji su vezane za istu.
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 umanjenih za moguće troškove i rizike.



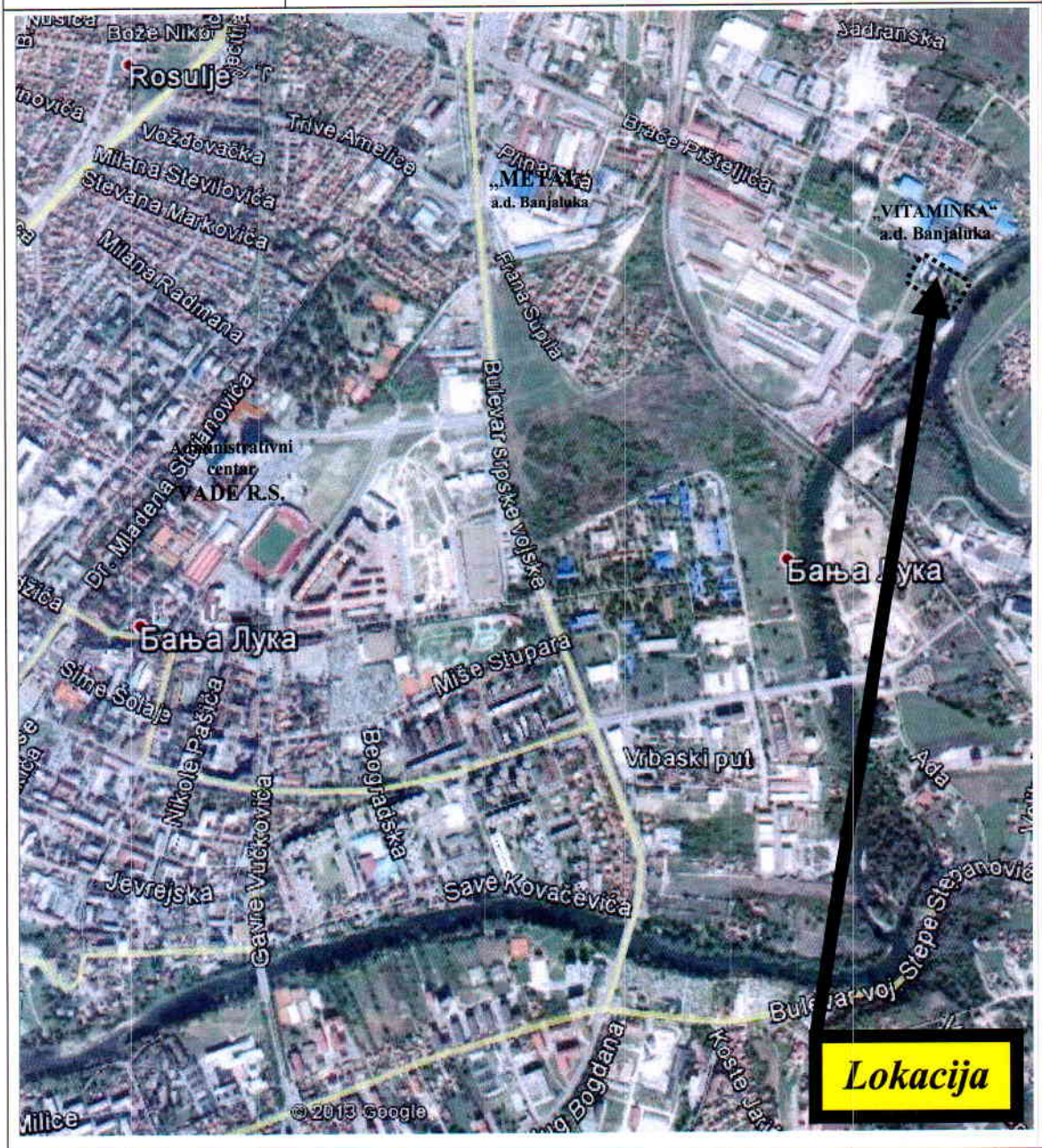
	<p><b>TROŠKOVNA METODA:</b> Bazirana je na izračunavanju troškova gradnje. Pogodna je za one slučajeve kada ne postoje podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od zakupa. Kod izračunavanja ukupne vrijednosti nekretnine troškovima gradnja odbija se iznos amortizacije, a dodaje se cijena zemljišta koja pripada toj nekretnini, troškovi komunalnih doprinosa i ostali troškovi. Ovaj pristup bazira se na postojećim sredstvima, manje je špekulativan, te je prilagođen za različite vrste imovine. Ova metoda pristupa procjene Tržišne vrijednosti daje uvid u građevinsku vrijednost nekretnine.</p> <p><b>UPOREDNA METODA:</b> Ova metoda urađena je za procjenu vrijednosti zemljišta. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, ili su iznešene na tržište za prodaju. U slučaju da ne raspoložemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.</p>
PRETPOSTAVKE, OGRANIČAVAJUĆE OKOLNOSTI	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 implicira 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.
KVALIFIKACIJA PROCJENITELJA	Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske broj 08.040/704-495/10 od 03.11.2010.godine /kopija rješenja u prilogu/ postavljena sam za vještaka građevinsko-arhitektonske struke, za oblast građevinarstvo na prvi period od 6.godina a što je produženo informacijom broj 08.020/704-66/16 od dana 15.09.2016.godine objavljenom na sajtu Ministarstva Pravde Republike Srpske.

## 2. PREDSTAVLJANJE PODATAKA

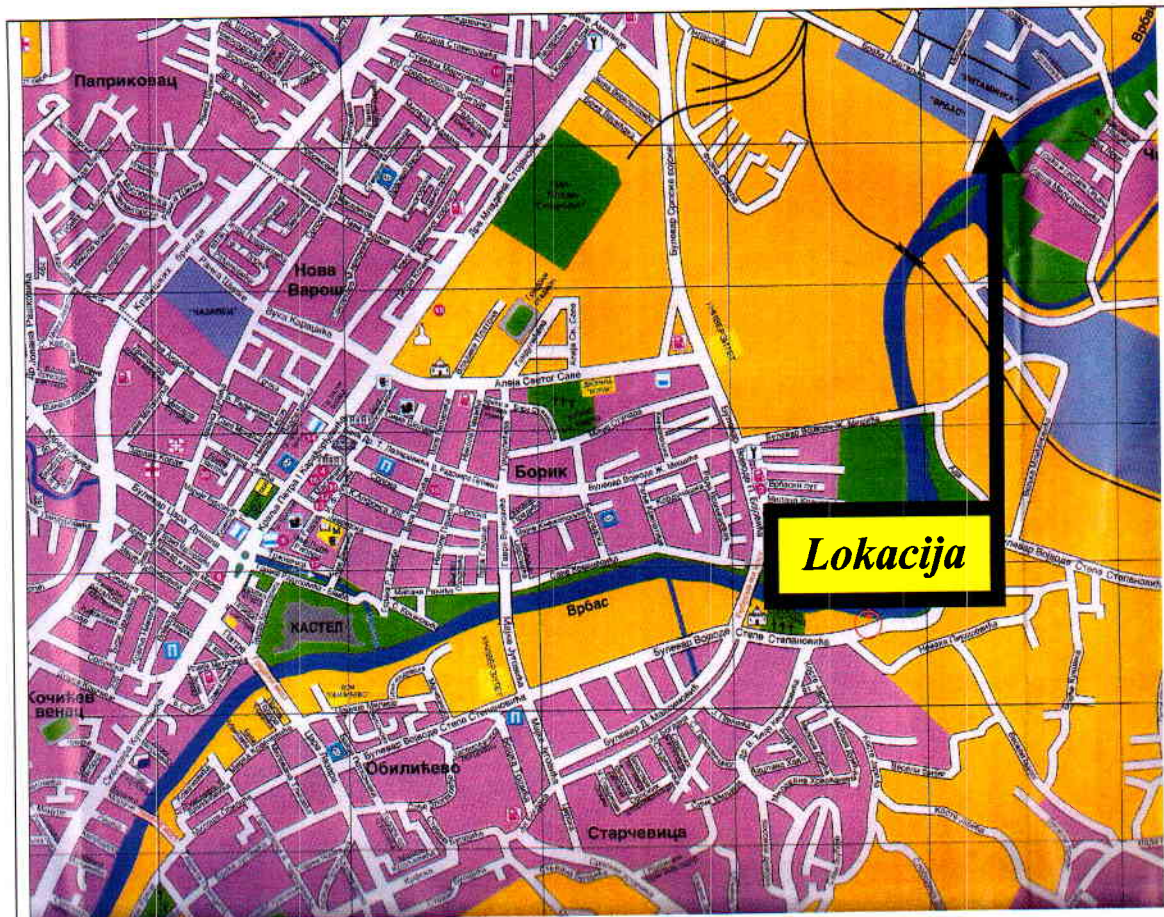
OBJEKTI	poslovni
PARCELE	k.č.-br.524/236 i k.č.-br.524/277 upisane Zk.ul.-br.7312 k.o. Banja Luka /s.p./ što po novom premjeru odgovara dijelu k.č.-br.1459/2 i k.č.-br.1459/9 upisanim u P.L.-br.1561 k.o. Banja Luka 6



POVRŠINA GRAĐ. ZEMLJIŠTA:	3.580,00 + 342,00 = <b>3.922,00 m<sup>2</sup></b> / stari premjer / (716,00 + 7.099,00) + 472,00 = 8.287,00 m <sup>2</sup> / novi premjer /
VLASNIŠTVO	"NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši
NAMJENA	Upravna zgrada - kancelarijski prostori <i>sa pratećim sadržajima</i> Ugostiteljski objekat - apartmani, restoran, kuhinja...
SAGLASNOSTI, ODOBRENJA, DOZVOLE	UPOTREBNA DOZVOLA: br. 04-351-83/73 od 27.09.1973.godine / za restoran / br. 03-360-828/08 od 23.07.2009.godine / za poslovni Su+P+1 / ODOBRENJE ZA GRAĐENJE: br. 03-360-716/07 od 27.12.2007.godine / sanacija, rekonstrukcija inadogradnja ugostiteljskog objekta – ranijeg restorana /
LOKACIJA	banjalučko naselje Kumsale - između kompleksa "NOVA D.I. VRBAS", "VITAMINKA" i rijeke Vrbas *** III-zona ***:







## МАКРОЛОКАЦИЈА

**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 km<sup>2</sup>, 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 US dolara 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 tada SFRJ Banjaluka je bila u grupi razvijenih opština. Po popisu iz 1991.godine na užem području grada je živjelo 143000 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 nalazista 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 banjaska liječilišta. 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, mada nije zanemarljiva ni proizvodnja poljoprivrednih kultura, prije svega, pšenice i kukuruza (Lijevče i Posavina, ali i Potkozarje). Banjaluka graniči sa najznačajnijim šumskim reonima 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 nedaće su je dodatno usložile. Privreda i industrija su se našle u teškoj poziciji. Najveći dio industrijskih kapaciteta nije u funkciji. Privatizacije državnog kapitala u preduzećima odvija se istovremeno sa privatizacijom državnog kapitala u bankama. Izmjena vlasničke strukture i tržišna privrede 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. 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.

Udaljenost od većih regionalnih centara:

Sarajevo:	227 km
Prijedor:	56 km
Brod:	128 km
Zagreb:	187 km
Beograd:	332 km





	<p>su trenutno u funkciji Uprave „NISKOGRADNJA“ d.o.o. sa pratećim sadržajima i pratećim uređenjem uključujući parking.</p> <p><b>Upravna zgrada P+1</b> (<i>bruto</i> cca 746,00 m<sup>2</sup>) je klasične čvrste gradnje – skeletni sistem sa klasičnom fasadom i ravnim krovom. Fasadna bravarija je Al eloksirana ostakljena i sa trakastim zavjesama. Stepenice su unutrašnje AB obložene u kamenu. Podovi su pretežno obloženi laminatima i dijelom keramičkim pločicama. Unutrašnji zidovi i plafoni su omalterisani i obrađeni, dio zidova obložen keramičkim pločicama. Sanitarni čvorovi su komplet uređeni. <i>Objekat je trenutno komplet u upotrebi i nalazi se u dobrom stanju jer je ranije saniran, adaptiran i renoviran.</i> Objekat posjeduje sve potrebne priključke na komunalnu infrastrukturu (električna energija, telefon, voda, kanalizacija), kao i vlastito etažno radijatorsko grijanje (kotlovnica na lož-ulje), više klima-uređaja...</p> <p><b>Ugostiteljski objekat</b> /<i>ranije</i>: "restoran"/ je saniran, rekonstruisan i nadograđen na spratnost podrum (ispod oko ½ dijela objekta) + prizemlje + sprat (ispod oko ½ dijela objekta). U suterenu je smještena arhiva i kotlovnica, u prizemlju, restoran sa kuhinjom i apartmani a na spratu apartmani. Objekat je klasične čvrste gradnje – skeletni sistem sa klasičnom fasadom i drvenom viševodnom krovnom konstrukcijom, pokrov profilisani lim. Fasadna bravarija je PVC ostakljena i sa trakastim zavjesama. Stepenice do apartmana na spratu su unutrašnje obložene u drvetu. Podovi su obloženi klasičnim parketom i keramičkim pločicama, u podrumu zaribani beton. Unutrašnji zidovi i plafoni su omalterisani i obrađeni, dio zidova obložen keramičkim pločicama. Sanitarni čvorovi su komplet savremeno uređeni. Unutrašnja vrata su drvena. Objekat posjeduje sve potrebne priključke na komunalnu infrastrukturu (električna energija, telefon, voda, kanalizacija), kao i vlastito etažno radijatorsko grijanje (kotlovnica na lož-ulje), veliki broj klima-uređaja...</p> <p>Neto površina suterena iznosi 124,03 m<sup>2</sup>, prizemlja 176,48 m<sup>2</sup> (restoran) + 131,60 m<sup>2</sup> (apartmani) i sprata 118,31 m<sup>2</sup> (ukupno <i>bruto</i> cca 612,00 m<sup>2</sup>). <i>Objekat je trenutno dijelom u upotrebi i nalazi se u odličnom stanju.</i></p>
VRIJEME IZGRADNJE	oko 1973.godina
VRIJEME ADAPTACIJE	2007.godina
HORIZONTALNI GABARITI	<b>29,28 x 12,74 m</b> - upravna zgrada <b>24,50 x 12,00 + 12,39 x 3,80 m</b> - ugostiteljski objekat
SPRATNOST	<b>P+1</b> - upravna zgrada <b>Po+P+1</b> - ugostiteljski objekat
SADRŽAJI OBJEKTA	Upravna zgrada - kancelarijski prostori <i>sa pratećim sadržajima</i> Ugostiteljski objekat - apartmani, restoran, kuhinja...
STANJE I ODRŽAVANJE OBJEKATA	dobro

**INSTALACIJE I OPREMA U  
OBJEKTU**

Objekat P+1 posjeduje sve potrebne priključke na komunalnu infrastrukturu (električna energija, telefon, voda, kanalizacija), kao i vlastito etažno radijatorsko grijanje (kotlovnica na lož-ulje), veliki broj klima-uređaja...

Objekat Po+P+1 posjeduje sve potrebne priključke na komunalnu infrastrukturu (električna energija, telefon, voda, kanalizacija), kao i vlastito etažno radijatorsko grijanje (kotlovnica na lož-ulje), veliki broj klima-uređaja...

**VANJSKO UREĐENJE  
I INFRASTRUKTURA**

Pripadajući krug oko objekta je komplet uređen sa asfaltiranim manipulativnim i saobraćajnim i parking površinama preko odgovarajuće podloge, sa ogradom kovanicom, zelenilom, hortikulturama, hladarom uz rijeku Vrbas ...





### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Kao primarna za procjenu predmetne nepokretnosti izabrao sam procjenu po komparativnoj metodi - METODI UPOREDNE PRODAJNE VRIJEDNOSTI kako slijedi:

NAPOMENA:

- Za primarnu procjenu sam izabrala najviše korištenu i najprikladniju metodu uporedne prodaje – komparativnu metodu;
- S obzirom da se radi o većim objektima nisam uspjela naći uporedne prodaje koje su približno slične po svim elementima (naročito po površine jer nema objavljenih ni realizovanih prodaja ni približno slične veće površine) pa su uzeti približno slični primjeri prodaje poslovnih prostora na području Banjaluke a koji su skinuti sa oficijelnog sajta [www.realitica.com](http://www.realitica.com);

Uporedni oglasi o ponudi za prodaju poslovnih prostora u Banjaluci:

C1	<p><a href="http://www.realitica.com/hr/listing/1809475">www.realitica.com/hr/listing/1809475</a>:</p> <div><span style="float: right;">Lokacije ili Pojam: Nekretnine</span></div> <div><h4>Prodajem Poslovni Prostor, Banja Luka</h4><p>Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor Područje: Banja Luka Adresa: Aleja Svetog Save, Banja Luka Cijena: €84.000 Godina Gradnje: 2006 Stambena Površina: 68 m<sup>2</sup></p><p>Opis: Prodaje se poslovni prostor površine 68m<sup>2</sup> u Aleji Svetog Save, naselje Aleja centar.</p><p>Prostor je smješten u prizemlju stambeno - poslovne zgrade građene 2006. godine, a njegovu strukturu čine 2 prostorije na gornjoj etaži, te toalet, a stepeništem se silazi na donju etažu površine 27m<sup>2</sup>. Podovi su obloženi keramikom, a vanjska stolarija je aluminijumska.</p><p>Grrijanje je vlastito na struju, uvedeno je i centralno gradsko grijanje, međutim prostor je objavljen sa istog. Takođe, ima i kltinu.</p><p>Ispred zgrade ima dovoljno parking prostora koji se naplaćuje.</p><p>Prostor ima upotrebnu dozvolu, a pogodan je za različite djelatnosti.</p><p>Cijena poslovnog prostora je 164600 KM.</p><p>Kontakt telefon : 066 / 422-442</p><p>Oglasio: <a href="#">Romina</a> Mobitel: +387 66 200 022 Telefon: +38751 465 333</p><p><a href="#">Kontaktiraj Oglasača</a></p><p>Oglas Broj: 1809475 Zadnja Promjena: 25 Feb, 2021 Tags: <a href="#">Nekretnine Banja Luka</a>   <a href="#">Prodaja Poslovnih Prostora Banja Luka</a></p><p>© 2005-2017 Realitica. All Rights Reserved. <a href="#">O Nama/Kontakt</a></p><p><small>Prečaci: <a href="#">Nekretnine Brijuni</a>, <a href="#">Nekretnine Split</a>, <a href="#">Nekretnine Dubrovnik</a>, <a href="#">Nekretnine Šibenik</a>, <a href="#">Nekretnine Zadar</a>, <a href="#">Nekretnine Zagreb</a>, <a href="#">Nekretnine Črna Gora</a>, <a href="#">Nekretnine Srbija</a>, <a href="#">Nekretnine Hrvatska</a>, <a href="#">Nekretnine Sarajevo</a>, <a href="#">Nekretnine Banja Luka</a>, <a href="#">Nekretnine Beograd</a>, <a href="#">Nekretnine Novi Sadi</a>, <a href="#">Banja Luka</a>, <a href="#">Kladovo</a>, <a href="#">Kladovo</a>, <a href="#">Kladovo</a></small></p></div>
----	---

C2

[www.realitica.com/hr/listing/1925264](http://www.realitica.com/hr/listing/1925264)

### Prodaje se poslovanje - apartman



Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor  
Područje: Banja Luka  
Lokacija: Centar  
Adresa: Marije Bursać, Banja Luka  
Cijena: €164.103  
Stambena Površina: 83 m<sup>2</sup>



Opis: U užem centru grada, kod Sokolskog doma, prodaje se poslovni prostor površine 83,33 m<sup>2</sup>.

Prostor je dvoetažni i obuhvata prizemlje i sprat. Prizemlje zauzima površinu od 21,67 m<sup>2</sup> i sastoji se od jedne prostorije. Na spratu se nalaze dvije prostorije, kupatilo, hodnik i terasa, ukupne površine 61,66 m<sup>2</sup>. Etaže su povezane elegantnim stepeništem sa staklenom ogradom, koja je postavljena i na terasi.

Grijanje prostora je na elektro kotao, a sprovedeno je i podno grijanje. Takođe, ugrađen je i klima uređaj. Podovi su obloženi keramikom, dok je stolarija aluminijumska.



Prostor se nalazi na frekventnoj lokaciji, u stambeno poslovnoj zgradi novije gradnje (2018. godina) koju odlikuje kvalitetna gradnja i moderan izgled. Orientisan je direktno na ulicu koju karakteriše visoka frekvencija prelazaka i saobraćaja tokom cijelog dana, te ima izuzetan potencijal za sve vrste poslovnih djelatnosti. Prostor uspješno posluje kao apartman "stan na dan", potpuno je opremljen kao na fotografijama i kao takav se i prodaje.

U neposrednoj blizini objekta nalazi se nekoliko javnih parkinga.

Cijena 320000 KM.

Kontakt telefon : 066 / 422 - 888

Oglasio: **Bemas**  
Mobilitel: +387 66 200 022  
Telefon: +38751 465 333

[Kontaktiraj Oglašivača](#)



C3

[www.realitica.com/hr/listing/2300666](http://www.realitica.com/hr/listing/2300666)

### Prodaje se poslovni prostor od 88,8m<sup>2</sup> na Mejdanu



Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor  
Područje: Banja Luka  
Lokacija: Mejdan  
Adresa: Carice Milice, Banja Luka  
Cijena: €123.590  
Godina Gradnje: 2016  
Stambena Površina: 88 m<sup>2</sup>



Opis: U srcu naselja Mejdan, na obali Vrbasa, preko puta tvrđave Kastel, u ulici Carice Milice, se izlaze poslovni prostor od 88,8m<sup>2</sup>. Prostor se nalazi u prizemlju stambeno-poslovnog objekta pozicioniranog u gusto zbijenom i vrlo frekventnom dijelu naselja, ali ipak zaklonjen od glavne ceste. Objekat je izgrađen 2016-te godine, vrlo je moderan i ispred njega se nalazi 100m<sup>2</sup> parkinga koji pripada poslovnom prostoru.

Strukturu prostora čini jedna veća prostorija sa jednim staklenim portalnim ulazom i jednim toaletom. Prostor je trenutno rigipsom podeljen na tri prostorije, dvije manje i jednu veću, no može se spojati i dijeliti po želji.

U prostoru je trenutno instalirano centralno grijanje na struju, ali može se grijati po želji, a postoji mogućnost priključivanja na gradski toplovod. Stolarija na prostoru je aluminijumska, a na podu je postavljena keramika.

Ovaj poslovni prostor ima izrazite i optimalne potencijale za pokretanje različitih vrsta poslovnih i trgovačkih djelatnosti, pogodan je za predstavnštva, ali i za poslovnicke javnih ustanova.

Cijena poslovnog prostora je 241000KM,  
Kontakt telefon: 066 422 444



Oglasio: **Bemas**  
Mobilitel: +387 66 200 022  
Telefon: +38751 465 333

[Kontaktiraj Oglašivača](#)



Oglas Broj: 2300666  
Zadnja Promjena: 12 Feb, 2021



Da li je vlasnik predmetne nekretnine u mogućnosti da koristi zemljište za redovnu upotrebu objekta i pod kojim uslovima?	Uz predmetni objekat se u redovnoj upotrebi koristi komplet uređeno dvorište – krug oko objekata koji je komplet u posjedu a samo dijelom u vlasništvu.
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, specifično za tržište: da li je moguće zaključiti, na osnovu lokacije ili bilo koje druge karakteristike predmetne nekretnine, da se za nekretninu neće pronaći zainteresovani kupac?	U slučaju prodaje objekti mogu nezavisno i odvojeno funkcionisati jer su sve instalacije isključivo u službi predmetnih objekata... Za predmetne objekte se može naći zainteresovani kupac ali na duži rok jer se radi o većem iznosu... Po regulacionom planu je moguća izgradnja poslovno-administrativnog objekta P+2 koji bi faktički spojio predmetne objekte.
Osnovni pravni status (vlasništvo, opterećenja, dodijeljena ili povučena određena prava na nekretninu) uz naglašavanje eventualnih restrikcija (ako ih ima) bez provjeravanja?	Na nepokretnosti je i pravo svojine i posjed 1/1 dijela ali na različite površine parcela po starom i novom premjeru (nije usklađeno)... Ima više upisanih tereta – hipoteka / <i>vidi Zk.ul. u prilogu</i> ./
NAJEKONOMIČNIJA UPOTREBA	Objekti se mogu koristiti za vlastite potrebe a eventualno se mogu i izdati u zakup kao cjelina ili po dijelovima.

<b>LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:</b>
<i>/ tržišna vrijednost u uslovima ubrzane prodaje /</i>
Trenutno se ovakvi objekti teže prodaju u cjelini pa je prodaja lakša po eventualnom etažiranju a i preko potencijalne nove gradnje, tako da brza prodaja trenutno teža:
7.750.000,00 KM - 20 % = 6.200.000,00 KM
Zaokružena likvidaciona vrijednost na dan 16.12.2021.godine ..... <b>6.200.000,00 KM</b>

#### 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 uključenih stranaka u ovom poslu;

- \*\*\* Nemam nikakvih pristrasnosti u smislu nepokretnosti koja je predmet ove procjene niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj posao;
- \*\*\* Moja naknada ni na koji način ne zavisi o zaključku o vrijednosti nepokretnosti;
- \*\*\* 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;
- \*\*\* Posjedujem osiguranje od profesionalne odgovornosti, u skladu sa zakonom;
- \*\*\* Imovina je vrednovana kao da nije opterećena dugovima;
- \*\*\* Za sve informacije i podatke o nepokretnosti, koje sam dobila od strane naručioca procjene, isti preuzima odgovornost;
- \*\*\* Informacije, procjene i mišljenje, 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 povjerljive prirode kako za procjenjivača vrijednosti, tako i za namjeravanog korisnika, pri čemu procjenjivač ne preuzima nikakvu odgovornost za oslanjanje treće strane na izvještaj;
- \*\*\* U postupku procjenjivanja sam se oslanjala na tvrdnje, informacije i podatke koje sam pribavila;
- \*\*\* 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 pogađanju 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 nekretnina.

#### **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.



# Z A K L J U Č A K

**Trenutna revidovana tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti vlasništvo "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši u Banjaluci, Ulica Braće Pištalića b.b. na parcelama k.č.-br.524/236 i k.č.-br.524/277 upisanim Zemljišno-knjižni uložak br.7312 k.o. Banjaluka (prema naprijed izloženoj procjeni okvirnom metodom uporedne prodaje) iznosi:**

**7.750.000,00 KM**

(SLOVIMA: sedammilionasedamstopedesethiljada konvertibilnih maraka)

*Procjena je izvršena prema uvidu na licu mjesta, shodno važećim propisima i normativima, kao i na osnovu pregleda mogućih prihoda približno sličnih poslovnih objekata i cijena građevinskog zemljišta sa pratećim uređenim dvorištem u ovom trenutku na ovom području a sve uz uvažavanje međunarodnih standarda za procjenu nekretnina.*

Ovo revidovano vještačenje – procjena /sa korekcijama ranijih tehničkih grešaka/ je urađeno u 3/tri/ istovjetna primjerka od kojih se 2/dva/ dostavljaju naručiocu.

Vještačenje – revidovanu procjenu izradila vještak:



Malić Milja, ing. grad.

Banjaluka, 16.12.2021.godine









Banjaluka, Ulica Brace Pistaljica b.b.



Ulaz u krug sa predmetnim objektima



SATELITSKI SNIMAK predmetnih objekata



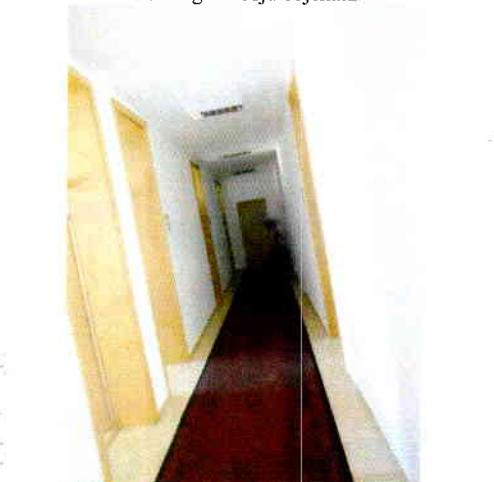
Parking izmedju objekata



Upravna zgrada P+1 - pogled sa parkinga



Ulaz u Upravnu zgradu NISKOGRADNJA



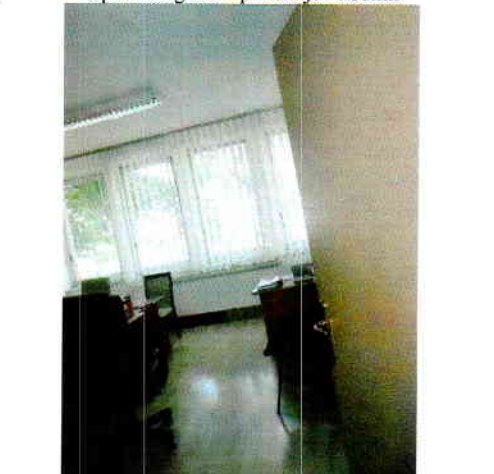
Upravna zgrada - prizemlje - hodnik



Upravna zgrada - prizemlje - ulaz u kancelariju



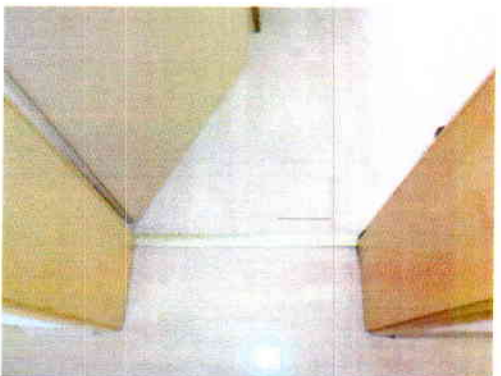
Upravna zgrada - klima-uredjaj u kancelariji u prizemlju



Ulaz u jednu od kancelarija u prizemlju upravne zgrade



Upravna zgrada - P - kancelarija racunovodstva



Detalj untrasnjosti - pod u prizemlju upravne zgrade







Upravna zgrada - prizemlje - WC sa predprostorom



WC sa predprostorom u prizemlju upravne zgrade P+1



Unutrasnje stepenice u upravnoj zgradi P+1



I-sprat upravne zgrade P+1 - dio unutrasnjosti



I-sprat upravne zgrade P+1 - ulaz u kancelariju



WC sa predprostorom na I-spratu upravne zgrade P+1



Upravna zgrada - I-sprat - hodnik



Dio ugostiteljskog objekta - restorana



Ugostiteljski objekat Po+P+1 - ulaz u restoran



Hladara uz lijevu obalu rijeke Vrbas



Parking prostor - dio



Hladara





Poslovno-ugostiteljski objekat Po+P+1



Poslovni objekat Po+P+1 - ugostiteljski



Hol u prizemlju ugostiteljskog objekta



Unutrasnjost restorana u prizemlju



Prizemlje - restoran - detalj unutrasnjosti



Kuhinja



WC u prizemlju uz restoran



Izlaz iz restorana na parking



Parking prostor i vanjsko uredjenje izmedju objekata



Dvorisna strana ugostiteljskog objekta Po+P+1

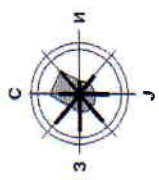


Dio dvorista bocno uz upravnu zgradu P+1



Pogled sa ulice bocno na upravnu zgradu P+1





# ИЗМЈЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА РО " ROTAS" БАЊАЛУКА

## ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

### ЛЕГАЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ▨ ПОСТОЈЕЋИ УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТ
- ▨ ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТ (улица и администрација)
- ▨ ПЛАНИРАНИ ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ
- ① ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД ВОЗИЛА
- ② ПОМОЖНО-ПРОЈАВНИ ПРОСТОР
- ③ УГРБАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- ④ УЛИЧНА ПАРТИЈА
- ⑤ РАЈОНСКИ ДЕ СТОМАРИЈАТА
- ▨ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- ▨ КОСКЕ ПОВРШИНЕ
- ▨ ЗЕМЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ▨ ПОВРШИНИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "ОБЈЕКТ ВРБАШКА"
- ▨ РАЈОНСКА ВРБАШКА

ПРОЈЕКТ БР. 4  
РАЗМЈЕРА : 1 : 1000



УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ - Б.Д.  
БАЊАЛУКА



(4)

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina  
SKUPŠTINA OPŠTINE BANJA LUKA

Uprava za komunalne i urbanističke poslove

Broji 04-351-83/73

Dana, 27.9.1973. godine

Uprava za komunalne i urbanističko-gradjevinarske poslove Skupštine opštine Banjaluka, rješavajući po sahtjevu "Voće" export-import Zagreb, "VITAMINKA" - COUR - PO, Tvornica voćnih sokova i konzervi Banja Luka broj 584/73 od 25.1.1973. godine da se izvrši tehnički pregled i prijem izvedenih radova na investicionom objektu rekonstrukcije i adaptacije Restorana društvene ishrane, a na osnovu člana 34 i 35. Osnovnog zakona za izgradnju investicionih objekata /"Službeni list SFRJ" br. 20/67/, člana 22. Zakona o izgradnji investicionih objekata /"Sl. list SRBH" br. 6/6 i izvještaja Komisije o tehničkom pregledu i prijemu izvedenih radova te člana 202. Zakona o općem upravnom postupku, donosi

### R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE korišćenje i izdaje se upotrebna dozvola za izvedene radove na investicionom objektu rekonstrukcije i adaptacije Restorana društvene ishrane Tvornice voćnih sokova i konzervi "VITAMINKA" Banjaluka, koje radove je isvelo Gradjevinsko preduzeće "Novogradnja" Vranjci ZUP "Usluga" Banjaluka, a se investitora Tvornice voćnih sokova i konzervi "Vitaminka" Banja Luka.

2. Svi nedostaci i primjedbe navedene u izvještaju Komisije o tehničkom pregledu i prijemu izvedenih radova a koji je izvještaj sastavni dio ovog rješenja imaju se otkloniti najdalje do 15.10.1973. godine poslije kojeg roka pregleda radova po primjedbama izvještaja Komisije izvršiće nadzorna služba investitora.

### O b r a z l o ž e n j e

"VOĆE" EXPORT-IMPORT ZAGREB, "VITAMINKA" - COUR-PO, Tvornica voćnih sokova i konzervi Banja Luka kao investitor radova obratila se ovoj Upravi sa sahtjevom da se izvrši tehnički pregled i prijem izvedenih radova na investicionom objektu rekonstrukcije i adaptacije Restorana društvene ishrane Tvornice voćnih sokova i konzervi "Vitaminka" Banjaluka.

Rješenjem ove Uprave pod brojem 04-351-83/73 od 30.1.1973. godine imenovana je Komisija za tehnički pregled od strane Zavoda za studije i projektovanje Banja Luka na investicionom objektu rekonstrukcije i adaptacije Restorana društvene ishrane Tvornice voćnih sokova i konzervi "Vitaminka" Banjaluka. Komisija je izvršila tehnički pregled izvedenih radova dana 5.2.1973. god. te 7.3.1973. godine i 8.4.1973. godine i o svom nalazu sačinila izvještaj sa prijedlogom da se investitoru izda upotrebna dozvola i izvedeni radovi prime sa ustanovljenim primjedbama i nedostacima navedenim u zapisniku koji bitno ne utiču na život i zdravlje ljudi radi čega je Komisija predložila urbanističko-gradjevinarskoj



službi da izda upotrebnu dozvolu investitoru odnosno izvodjaču radova, radi čega je doneseno rješenje od ove Uprave kako je navedeno u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo žalbe Republičkom sekretarijatu za urbanizam i komunalno-stambenu djelatnost Sarajeva.

Žalba se podnosi putem ove Uprave i to u roku od 15 dana računajući od dana prijema ovog rješenja i taksira se sa 10,00 dinara administrativne takse.

Administrativna taksa na osnovu člana 61 i 62. Osnovnog zakona o plaćanju administrativnih taksa priložena je uz zahtjev kao uplatnica u vrijednosti od 287,20 dinara a u korist računa broj 10500-840-3156/002 radi dobivanja odobrenja za upotrebu predmetnog objekta.

Dostavljeno:

- 1. "Vitaninka" Banjaluka
- 2. GP "Novogradnja" Vranje
- 3. Gradj. inspekcija SO-e
- 4. Evidencija
- 5. Arhivi

N A Č E L N I K  
 Uprave za komunalne i urbanističke poslove  
 Karadića Tomislav dipl.ing.gradj.



*Handwritten notes:*  
 Vitaninka  
 1. 10. 1979  
 Beke

DA JE OVAJ PRETISAK - KOPIRAN I VJERNA SVOM IZVORNIKU  
 KOJI SE NAHAĐA U ARHIVI ADMINISTRATIVNE SLUŽBE  
 GRADJEVINSKOG DEPARTAMENTA  
 I OVIJEŠTAVLJEN U ODLJECI ZA  
 PRAVO PRAŠNE POSLOVE



11. 10. 1979  
*Handwritten signature*

19. 10. 1979  
*Handwritten signature*



РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ГРАД БАЊА ЛУКА  
ГРАДОНАЧЕЛНИК  
АДМИНИСТРАТИВНА СЛУЖБА



### Одјељење за просторно уређење

Број: 03-360-716/07  
Дана: 27.12.2007.год.

Одјељење за просторно уређење Административне службе Града Бањалука, рјешавајући по захтјеву „Нискоградње,, д.о.о. Лакташи у предмету за издавање одобрења за легализацију изведених радова на санацији, реконструкцији и надоградњи угоститељског објекта у Улици Браће Пиштељић у Бања Луци , а на основу чл. 90. и 93. Закона о уређењу простора (Сл.гласник РС, бр. 84/02 – пречишћен текст) и чл.190. Закона о општем управном поступку (Сл.гласник РС, бр. 13/02), д о н о с и

### Р Ј Е Ш Е Њ Е

**I ОДОБРАВАЈУ СЕ „Нискоградњи,, д.о.о. Лакташи** као инвеститору, изведени радови на санацији, реконструкцији и надоградњи угоститељског објекта у Улици Браће Пиштељић у Бања Луци , /КП-638,66 м2/, у оквиру услова из урбанистичке сагласности бр. 03-364-1492/07 од 30.10.2007.год., на земљишту означеном као к.ч.бр. 1459/2 к.о. Бања Лука VI (нови премјер) што одговара к.ч. бр. 524/236 и 524/277 к.о. Бања Лука /стари премјер/.

II Саставни дио одобрења је овјерена пројектна документација израђена од стране, „Модул,,д.о.о Бања Лука, бр.4/1/06 из 2007.год. „KIV-ING,, д.о.о. Бања Лука „KS Пројект,, д.о.о. Бања Лука, „ Електро План,, д.о.о. Бања Лука, и „Термо Клима,, д.о.о. Лакташи и условима датим у рјешењу о урбанистичкој сагласности бр. 03-364-1492/07 од 31.10.2007.год.

III Утврђује се висина ренте у износу од 1743,00 КМ.

IV Утврђује се коначна накнада за уређење градског грађевинског земљишта у износу од 3.665,20 КМ.

V Инвеститор је дужан прије почетка коришћења објекта извршити технички преглед и прибавити употребну дозволу.

### Образложење

„Нискоградња,, д.о.о. Лакташи поднио је захтјев овом Одјељењу за издавање рјешења о одобрењу за изведене радове на санацији, реконструкцији и надоградњи угоститељског објекта у Улици Браће Пиштељић, на земљишту означеном као у диспозитиву.

У спису овог предмета поред захтјева, приложена је слиједећа документација:

- Рјешење овог Одјељења о урбанистичкој сагласности бр. 03-364-1492/07 од 30.10.2007.год.
- УТУ бр. 03-364-1492/07 од 30.10.2007.год.
- Копија катастарског плана од 23.11.2007.год.
- Посједовни лист бр.33/3 од 23.11.2007.год.
- Зк. ул. 14235 од 23.11.2007.год.
- Записник од 11.12.2007.год. и уплатнице о извршеној уплати накнаде трошкова уређења у износу од 3.665,20 КМ од 13.12.2007.год.
- Записник и уплатница о извршеној уплати ренте у износу од 1743,00 КМ од 13.12.2007.год. обрачунате по записнику од 11.12. 2007.год.
- Уплатница као доказ да је инвеститор платио износ од 1.210,00 КМ за потребе Катастра од 13.12.2007.год.
- Противпожарна сагласност бр.10-К/Б-4-215-2122 од 26.11.2007.год.
- Сагласност комуналних организација : „Водовода,, а.д. Бања Лука од 27.11.2007.год. РЈ „ Електродистрибуције,, Бања Лука од 27.11.2007 .
- Санитарна сагласност, рјешење бр. 09-510-1518/07 од 24.12.2007.год.
- Пројектна документација израђена од стране : „Модул,,д.о.о Бања Лука, –Главни пројект –архитектура- бр.4/1/06 из 2007.год. „KIV-ING,, д.о.о. Бања Лука,-Главни пројекат водовода и канализације бр.49/07, KS Пројект,, д.о.о. Бања Лука –пројекат конструктивног дијела бр.019/07, „ Електро План,, д.о.о. Бања Лука –Главни електро пројект бр. 0-75/03-07 и „Термо Клима,, д.о.о. Лакташи –Пројекат Машинских инсталација централног гријања, вентилације и климатизације објекта
- Извјештај о извршеној контроли исте од стране Завода за изградњу а.д. Бањалука број: 40-686-11/07 од 22.11.2007.год.

На основу изложеног утврђено је да постоје услови и прописана документација за издавање траженог рјешења, о одобрењу за грађење, одређени одредбама чл. 91. Закона о уређењу простора те је ријешено као у диспозитиву.

**Адм. такса у износу од 41 КМ наплаћена и прописно поништена на захтјеву.**

Против овог рјешења може се изјавити жалба Министарству за просторно уређење, грађевинарство и екологију Бањалука, у року од 15 дана од дана пријема овог рјешења.

Жалба се подноси путем овог Органа и таксира са 10,00 КМ адм. таксе прописане Одлуком о градским административним таксама (Сл.гласник Града Бањалук, бр. 10/01).

ДОСТАВЉЕНО:

1. Именованом
2. Грађ.инспекцији
3. Евиденција
4. Архива







REPUBLIKA SRPSKA  
REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE  
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
PODRUČNA JEDINICA BANJALUKA  
02.09.2021

Politička opština:

BANJALUKA

Katastarska opština:

SP\_BANJALUKA

21.11/7443-5297/21  
NAR I RZ BROJ:

ZK uložak: 7312

## Zemljišnoknjižni izvadak

### A

#### Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	524/236	NEPLODNO, UPRAVNA ZGRADA I RESTORAN sa OK. DVORIŠTEM; Neplodno --- 35 80	---	35	80	Dana 24.12.2009.g. preuzeto iz zk. ul. 14235 K.O. Banja Luka.
2.	524/277	NEPLODNO, DVORIŠTE; Neplodno --- 03 42	---	03	42	Dana 24.12.2009.g. preuzeto iz zk. ul. 14235 K.O. Banja Luka.

### B

#### Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 Tip:Prava svojine "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši, Adresa: ul. Karađorđeva br. 63, Laktaši; JMB: 401179620005 Pr.: 27.02.2008.g. Dn: 1624/08 Na osnovu člana 42 stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske (Službeni glasnik Republike Srpske br. 112/06), uknjižuje se pravo svojine na nekretnine u A listu;	Dana 24.12.2009.g. preuzeto iz zk. ul. 14235 K.O. Banja Luka.

### C

#### Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Pr.: 27.03.2008.g. Dn: 2649/08 N.o. rješenja Osnovnog suda B.luka, broj: 071-0-lp-08-000250 od 19.03.08. uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A listu, a radi obezbjeđenja novč. potr. koje povjerilac ima prema dužniku Niskogradnja doo Laktaši u iznosu od 10.785.500 KM, a koji će biti na raspolaganju na sljedeći način: 1. Kratkoročne kreditne plasmane čiji rok dospelja neće biti duži od 30.04.08. u ukupnom iznosu od 2.200.000 KM prema uslovima pojedinačnih ugovora; 2. Kratkoročne kreditne plasmane i kratkoročne vanbilansne plasmane čiji rok dospelja neće biti duži od 30.10.08. u ukupnom iznosu od 500.000 KM prema uslovima pojedinačnih ugovora; 3. Kratkoročne kreditne plasmane i kratkoročne vanbilansne plasmane (činidbene, plative i carinske garancije) na period do 31.12.08., a sve u promjenljivoj strukturi i ukupnom iznosu od 4.400.000 KM prema uslovima pojedinačnih ugovora; 4. Bankovne garancije (činidbene plative i carinske garancije) čiji je rok važnosti do 30.04.10. u ukupnom iznosu od 1.000.000 KM prema uslovima pojedinačnih ugovora; 5. Bankovne garancije za dobro izvršenje posla u iznosu od 2.685.500 KM prema uslovima pojedinačnih ugovora sa rokom vraćanja do 29.02.08. i drugim uslovima regulisanim Ugovorom br.: OV-10376/04 od 08.07.04., 14.12.04., 11.05.05., 20.04.06., 30.04.07., 01.08.06., 30.10.07., 27.12.07., u korist: RAIFFEISEN BANK, DD BiH Sarajevo - Glavna filijala Banja Luka.	10785500	Dana 24.12.2009.g. preuzeto iz zk. ul. 14235 K.O. Banja Luka.

Dužnik je saglasan da neće teretiti predmetne nekretnine u korist drugih lica za sve vrijeme trajanja gore navedenih kredita, odnosno dok ne izmiri cjelokupno potraživanje, pod prijetnjom krivične odgovornosti.

<p>2. Pr.: 12.11.2009.g. Dn: 9224/09 N.o. ugov. o zasnivanju hipoteke, obrađenog od strane notara Gordane Gerdijan u B. Luci, br.: OPU-1299/09 od 04.08.09. i aneksa ugovora br.: OPU-1957/09 od 11.11.09., uknjižuje se založno pravo na nekr. u A listu, založ. dužnika Niskogradnja doo Laktaši na k.č. 524/236, a radi obezb. novčan. potraži. koje povjerilac ima prema duž. NISKOGRADNJA doo Laktaši i NOVA DI VRBAS doo B.Luka u iznosu od 17.602.500 KM sa rokom važenja ugovora do 30.06.13. po prom. kam. stopi na god. nivou a kako slijedi: Kratkor.kredit sa rokom dosp. 30.09.09. čiji saldo na dan 12.10.09. 440.000 KM prema uslov. pojed. ugovora, a koji koristi Niskogradnja doo, kratko. kred. i vanbilans. plas. (bank. gara.) limit u do 7.100.000 KM sa perio. korišt. do 12 mj. odn. do 15.09.09. a sve prema prom. strukturi zamj. za finansir. tekućeg poslov. korisnika, prema uslov. poj. ugovora zaključenih, odno. koji će se zaključiti, a koji koristi ili će koris. korisnik kredita Niskogradnja doo Laktaši, kredite i plative garan. Banka će odobravati od 12 mj. I cam. garan. period od 15 mj., a činidb. garan. sa rokom 36 mj., sa krajnjim rokom važenja do 30.06.13., činidb., plat. I carinske garan., limit u ukup. iznosu do 2.000.000 KM čiji je rok važnosti do 31.03.11. prema uslov. pojed. ugo., a koji koristi ili će koristiti korisnik kredita, kratkoroč. kredit odobr. koris. kredita NOVA DI VRBAS doo B.Luka sa rokom dospjeća do 31.12.09. čiji je saldo na dan 12.10.09. 1.062.500 KM, prema uslov. pojed. ugo.; Činidbene banko. garan. (tenderske, avanse i za dobro izvršenje posla) sa period. korišt. do 12 mj. do 15.09.10. i rokom važnosti do 30.06.13. limit u ukup. iznosu od 7.000.000 KM, prema uslo. pojed. ugovora, koje koristi ili će koristiti koris. kredita, sa pravom podvrgavanja nepos. prinudnom izvršenju bez odlaganja, a sve u korist: RAIFFEISEN BANK BIH, sa sjedištem u Banjaluci. <u>Zabilježuje se zabrana daljeg otuđenja i opterećenja nekretnina bez pismene saglasnosti povjerioca.</u></p>	<p>17602500</p>	<p>Dana 24.12.2009.g. preuzeto iz zk. ul. 14235 K.O. Banja Luka.</p>
<p>3. PRIMLJENO: 10.08.2009 DNEVNIK: 3090/09 Na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke zaključenog dana 04.8. 2009 godine kod notara Gordane Gerdijan ovjerenog pod br. OPU-1299/2009, uknjižuje se založno pravo na nekretninama upisanim u A listu založnog dužnika NISKOGRADNJA d.o.o. Laktaši i to na k.č.br. 524/236, a radi obezbjeđenja novčanog potraživanja koje povjerilac ima prema dužnicima NISKOGRADNJI d.o.o. Laktaši i NOVA DI VRBAS d.o.o. Banja Luka, u iznosu od 18.600.000,00 KM, a sve po osnovu izmjene i dopune broj 13 Ugovora broj OU-2-030/04 o kreditiranju i poslovnoj saradnji, koje su u originalu sa Ugovorom broj OU-2-030/04 o kreditiranju i poslovnoj saradnji od 26.05.2004. koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Banja Luci dana 13.07.2004 godine pod brojem Ov-10376/4, sa rokom važenja navedenog Osnovnog ugovora do 30.06.2011 godine, promjenljivoj kamatnoj stopi od 8,95% na godišnjem nivou i ostalih uslova navedenih u istom, sa pravom podvrgavanja neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na način da je ono dopušteno protiv svakodobnih vlasnika opterećenih nekretnina, a sve u korist: RAIFFEISEN BANK DD BOSNA I HERCEGOVINA, sa sjedištem u Sarajevu Založnom dužniku se zabranjuje otuđenje i novo opterećenje založenih nekretnina bez pismene saglasnosti povjerioca. UPISANO: 23.12.2009 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI REFERENT: Dragica Babić</p>	<p>18600000</p>	
<p>4. Primljeno: 22.02.2011.godine Broj Dnevnika: 1172/11 Na osnovu Ugovora o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama sačinjenog kod notara Gordane Gerdijan dana 21.02.2011.godine br: OPU-345/11 uknjižuje se založno pravo na nekretninama označenim kao k.č.524/236 i k.č.524/277 u A-listu zk.ul.7312 KO Banja Luka, založnog dužnika NISKOGRADNJA DOO Laktaši, a radi obezbjeđenja novčanog potraživanja koje povjerilac ima prema dužnicima NISKOGRADNJA DOO Laktaši i NOVA DI VRBAS DOO Banja Luka u iznosu od 18.100.000,00 KM (osamnaest miliona sto hiljada KM), sa rokom vraćanja do 30.12.2014.godine, na osnovu pojedinačnih ugovora koje Kreditor zaključuje sa Korisnicima kredita, a sve u skladu sa odredbama Ugovora broj: OU-2-030/04 o kreditiranju i poslovnoj saradnji od 26.05.2004.godine koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Banja Luci dana 13.07.2004.godine broj: OV 10376/4 i odredbama izmjena i dopuna broj: 16 Ugovora broj: OU-2-030/04 o kreditiranju i poslovnoj saradnji od 09.11.2010.godine, u korist: RAIFFEISEN BANK DD BIH Sarajevo, Zabilježuje se podvrgavanje neposrednom prinudnom izvršenju na način da je ono dopušteno protiv svakodobnih vlasnika opterećenih nekretnina kao i zabrana otuđenja i opterećenja založenih nekretnina bez saglasnosti založnog povjerioca. Upisano: 02.03.2011.godine</p>	<p>18100000</p>	<p>Promjenjliva kamatna stopa je 8,95% na godišnjem nivou. vidi C/5 - Izmjena roka upisane hipoteke.</p>



ZEMLIŠNO-KNJIŽNI REFERENT: Nikola Gatarić		
<p>5. &amp;#1055;&amp;#1056;: 25.09.2012. &amp;#1044;&amp;#1053;-4545/12 (21.11/714.1-4958/12)  Na osnovu Aneksa 1 Ugovora o zasnivanju Hipoteke na nekretninama broj OPU-345/2011 od 21.02.2011.g. - sačinjenog i ovjerenog kod notara Gerdijan Gordane u Banjaluci dana 14.09.2012.g. pod broj: OPU-1568/2012, uknjižava se izmjena&amp;#1072; hipotekarnih činjenica već upisanog založnog prava - hipoteke na nekretninama založnog dužnika/korisnika kredita Niskogradnj D.O.O. Laktaši na - k.č. br.524/236 i k.č.br 524/277 u A listu z.k.ul.br. 7312 k.o. Banja Luka, saglasno odredbama Izmjena i dopuna broj 19 Ugovora broj OU-2-030/04 zaključenih 13.09.2012.g. i Aneksa 1 Ugovora o zasnivanju hipoteke na nekretninama broj OPU-345/2011 od 21.02.2011.g kojim se utvrđuje drugačiji način korišćenja sredstava ukupne finansijske podrške i mijenja rok trajanja okvira osnovnog Ugovora OU-2-030/04 o kreditiranju i poslovnoj saradnji od 26.05.2004.g., tako da je utvrđen novi rok važenja 31.12.2015.g., a sve u korist:  RAIFEISEN BANK DD BiH, SARAJEVO,  uz upis zabilježbe prava podvrgavanja neposrednom prinudnom izvršenju na način da je ono dopušteno protiv svakodobnog vlasnika opterećenih nekretnina i zabrane otuđenja i opterećenja na založenih nekretnina bez pismene saglasnosti založnog povjerioca.  Upisano:04.10.2012. Šukalo Vojin.</p>		vidi C/4 - Izmjena činjenica upisane hipoteke VIDI C/6 IZMJENA ČINJENICA.
<p>6. Primljeno: 11.12.2012.godine Broj Dnevnika: 5972/12  Na osnovu Aneksa br. I Ugovora o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama broj OPU-1568/2012 od 14.09.2012.godine sačinjenog i ovjerenog kod notara Gordane Gerdijan u Banja Luci dana 10.10.2012. godine broj OPU-1700/12 uknjižuje se izmjena činjenica već upisanog založnog prava-hipoteke po Ugovoru o zasnivanju založnog prava (hipoteke) OPU-354/2011, broj OPU-1568/2012 od 14.09.2012.godine i sada isti glasi:  Naknade, vrsta kamata, visina kamatnih stopa, uslovi promjenjivosti, kao i način obračuna za svaki pojedinačni proizvod Banke detaljno se utvrđuje u skladu poslovnom politikom Banke, a predmet su pojedinačnih ugovora.  Struktura ukupne finansijske podrške je promjenljiva kategorija, tako da u toku trajanja ugovornog odnosa, a na zahtjev klijenata i pod uslovom da je takav zahtjev izričito odobren od Banke, može doći do promjene strukture, a sve u okviru iznosa ukupno odobrene finansijske podrške za cijelo vrijeme važenja Osnovnog ugovora na osnovu pojedinačnih ugovora koje Kreditor zaključuje sa korisnicima kredita.Rok važenja Osnovnog ugovora se mijenja i kao novi rok važenja utvrđuje 31.12.2015.godine.Shodno mogućnosti produženja roka važenja Osnovnog ugovora, klijenti pristaju da se Ugovor o hipoteci zaključuje sa ciljem da predmetni ugovor bude valjana izvršna isprava i u slučaju prolongacije roka važenja Osnovnog ugovora. Najkasnije 30 dana prije isteka roka važenja Osnovnog ugovora, Banka će pristupiti reviziji ugovornog odnosa sa klijentima, sve u skladu sa odredbama Ugovora broj OU-2-030/04 o kreditiranju i poslovnoj saradnji od 26.05.2004.godine, koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Banja Luci dana 13.07.2004.godine pod brojem OV-10376/04, Izmjenama od 1-18 i Izmjenama i dopuna broj 19. Ugovora broj OU-2-030/04 o kreditiranju i poslovnoj saradnji od 13.09.2012.godine. Ostale odredbe upisanog založnog prava koje se nisu mijenjale ostaju na snazi.  Upisano: 29.01.2013.godine.</p>		Vidi C/5.
<p>8. Pr. 23.01.2014. Broj: 21.11/714.1-318/14  Na osnovu Ugovora o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama kojeg je dana 10.01.2014. godine pod br. OPU-14/2014 sačinila Gordana Gerdijan, notar sa službenim sjedištem u Banja Luci, uknjižuje se založno pravo na nekretninama upisanim u A listu kao k.č. br. 524/236 i k.č. br. 524/277 vlasništvo založnog dužnika "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši s pravom podvrgavanja neposrednom prinudnom izvršenju na način da je ono dopušteno protiv svakodobnog vlasnika, a radi obezbjeđenja novčanog potraživanja kojeg povjerilac "RAIFFEISEN BANK" d.d. Bosna i Hercegovina, Sarajevo ima prema dužniku "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši u iznosu od 22.100.000,00 KM sa promjenljivom kamatnom stopom i rokom važenja do 15.12.2016. godine, u skladu sa odredbama Ugovora br. OU-2-030-04 o kreditiranju i poslovnoj saradnji od 26.05.2004. godine, ovjeren kod Osnovnog suda u Banja Luci dana 13.07.2004. godine pod brojem OV-10376/4, Izmjenama i dopunama br. 1 od 08.07.2004. godine zaključno Izmjenama i dopunama br. 23 od 30.09.2013. godine i Izmjenama i dopunama br. 24 Ugovora br. OU-2-030/40 o kreditiranju i poslovnoj saradnji od 30.09.2013. godine, a sve u korist:  RAIFFEISEN BANK d. d. Bosna i Hercegovina  Zabilježuje se zabrana otuđenja i daljeg opterećenja založenih nekretnina bez pismene saglasnosti založnog povjerioca.  Upisano: 25.03.2014. godine, Davorin Dejanović</p>	22100000	

\* Zvezdica pored broja parcele znači da je plombrana, tj. postoji zahtjev/-i vezan za tu parcelu.



Get podružne jedinice

Handwritten signature and initials.





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

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА

Подручна јединица Бања Лука

Општина: БАЊА ЛУКА  
Катастарски срез: БАЊАЛУЧКИ СРЕЗ  
Катастарска општина: Бања Лука 6  
Број: 21.11-952.1-1-5899/2019  
Датум: 03.06.2019

На основу члана 10. став 1. Закона о одржавању премјера и катастра и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10), на захтјев издаје се

ПОСЈЕДОВНИ ЛИСТ - ИЗВОД  
број: 1561/4

Подаци о посједнику на земљишту										
Матични број		Индикације посједника			Сједиште или пребивалиште или адреса			Дио посједа		
0000001316435		"НИСКОГРАДЊА" Д.О.О. ЛАКТАШИ			ЛАКТАШИ, РЕМАЊИНА 22 БАЊА ЛУКА Лакташи			1/1		
Подаци о земљишту										
Блок	Број парцеле			План Скица	Потес Култура	Класа	Површина м2	Приход	СП Припис	Примједба
	основ.	подбр	згр.							
0	1459	2	1	018 049	ПОСЛОВНА ЗГРАДА кућа и зграда	0	716	0.00	42/2016 1561/4	
	1459	2		018 049	ПОСЛОВНА ЗГРАДА економско двориште	0	7099	0.00	42/2016 1561/4	
							7815	0.00		

Накнада за овај ИЗВОД је наплаћена на основу члана 2. Закона о накнадама вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник РС", број 92/09) и члана 2. Одлуке и висини накнаде за коришћење података премјера и катастра некретнина и вршење услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник РС", број 34/98 и 72/05), у износу од 15 КМ.



Извод подручне јединице:



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

**ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА**

Подручна јединица Бања Лука

Општина: БАЊА ЛУКА  
Катастарски срез: БАЊАЛУЧКИ СРЕЗ  
Катастарска општина: Бања Лука 6  
Број: 21.11-952.1-1-7875/2019  
Датум: 24.07.2019

На основу члана 10. став 1. Закона о одржавању премјера и катастра и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10), на захтјев издаје се

**ПОСЛЕДОВНИ ЛИСТ - ИЗВОД**  
број: 1561/4

Подаци о посједнику на земљишту										
Матични број		Индикације посједника			Сједиште или пребивалиште или адреса			Дио посједа		
0000001316435		*НИСКОГРАДЊА*Д.О.О.ЛАКТАШИ			ЛАКТАШИ, НЕМАЊИНА 22 БАЊА ЛУКА Лакташи			1/1		
Подаци о земљишту										
Блок	Број парцеле			План Скица	Потес Култура	Класа	Површина м2	Приход	СП Припис	Примједба
	основ.	подбр	згр.							
0	1459	9		018 049	ПОСЛОВНА ЗГРАДА економско двориште	0	472	0.00	42/2016 1561/4	
							472	0.00		

Накнада за овај ИЗВОД је наплаћена на основу члана 2. Закона о накнадама вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник РС", број 92/09) и члана 2. Одлуке и висини накнаде за коришћење података премјера и катастра некретнина и вршење услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник РС", број 34/98 и 72/05), у износу од 15 КМ.





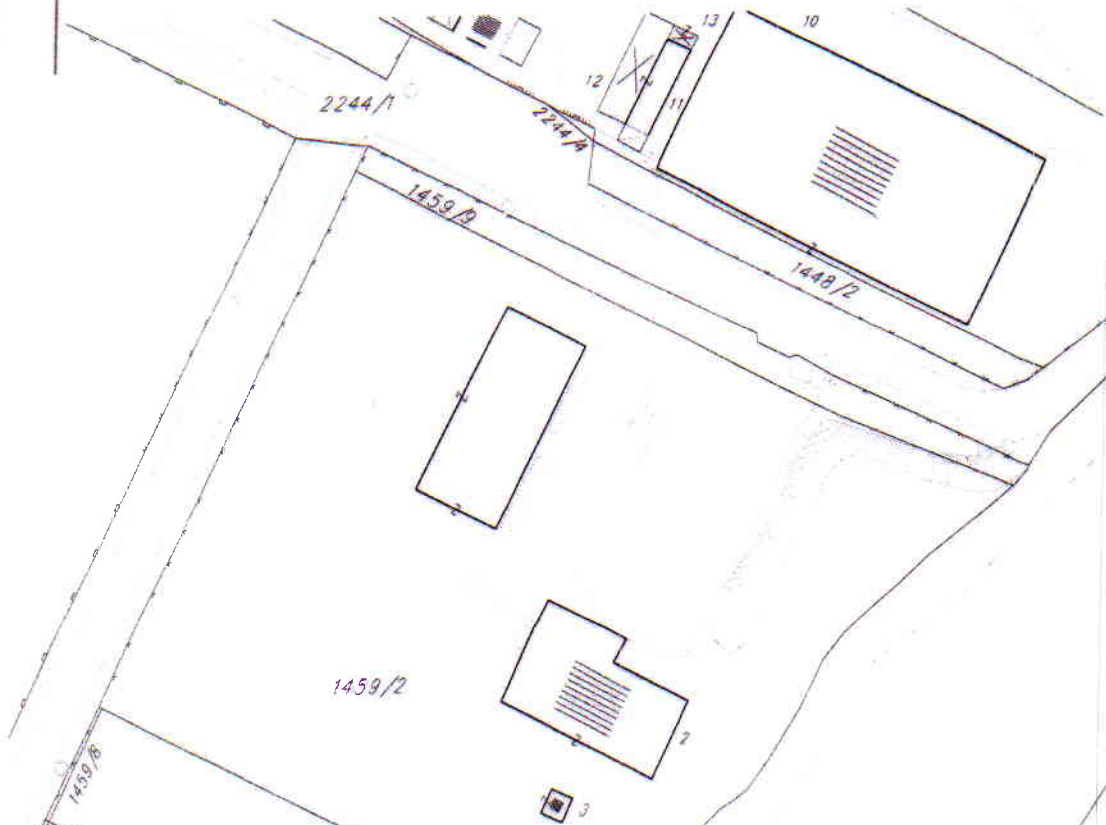
Подручна јединица Б.ЛУКА

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1: 1000

△

C



Катастарски подаци:

Број посједовног листа	Број парцеле		Култура и класа	м <sup>2</sup>	Посједник
	Нови премјер	Стари премјер			
1459/1					
	1459/2	524/238; 524/236; 524/3			
	1459/9	524/226; 524/277			

Мјесто и датум: Б.ЛУКА 24.07.2019.

Израдио:

*Kajetan*



Овјерава:

*Савић*



РЕПУБЛИКА СРПСКА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-850, Е-пошта [mas@mas.vladrs.net](mailto:mas@mas.vladrs.net)

Број: 08.040/704-495/10

Датум: 03.11.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 35/05 и 55/08), а на приједлог Стручне комисије за утврђивање приједлога листа вјештака, министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Малић (Љубо) Миља из Бања Луке, инжењер грађевинарства, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке за област грађевинарства, на период од 6 година.
2. Именована ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака које ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депозити у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

Образложење

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештацима грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Малић Миља именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област грађевинарства.

Узимајући у обзир напријед наведено, одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијану:

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

Достављено:  
-Именованом;  
-Евиденцији;

