

NISKOGRADNJA D.O.O. LAKTAŠI

JEDINSTVENI PROSPEKT II (DRUGE) 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

Mobilni telefon: **065 981 404**



PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI VLASNIKA "NISKOGRADNJA" d.o.o. LAKTAŠI U GORNJEM KLAKARU KOD BRODA NA PARCELAMA k.č.-br.188, k.č.-br.205, k.č.-br.210, k.č.-br.211 I k.č.-br.212 UPISANIM U POSJEDOVNI LIST br.481 I U ZEMLJ.-KNJIŽNIULOŽAK br.1 k.o. KLAJAR GORNJI



Banja Luka, decembar 2021. godine

VJEŠTAK:

1. UVOD

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

Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske br.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 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, čime sam ovlaštena i za procjene vrijednosti nepokretnosti.

Predmet vještačenja je revidovana procjena trenutne tržišne vrijednosti kompleksa nepokretnosti (poslovno-proizvodni i prateći pomoćni objekti ciglane sa zalihama opekarske gline na pripadajućem dijelom uređenom građevinskom i ostalom pratećem zemljištu) vlasništvo "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši u Gornjem Klakaru kod Broda na parcelama k.č.-br.188, k.č.-br.205, k.č.-br.210, k.č.-br.211 i k.č.-br.212 upisanim u Zemljišno-knjižni uložak br.1 i u Posjedovni list br.481 k.o. Klakar Gornji.

Izlaskom na lice mjesta dana 14.08.2021.godine izvršen je uvid predmetnih nepokretnosti, snimljeno stanje (uz fotografisanje, fotografije u prilogu) i uzeti svi dostupni podaci za izradu procjene kako slijedi, uz reviziju na traženje od 10.12.2021.godine..

IZJAVA PROCJENITELJA	*** Izjavljujem da je procjena urađena u skladu sa standardima: - RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Red Book); - IVS (International Valuation Standards 2021); - TEGoVA (The European Group of Valuers Association, Blue Book) *** Izjave i uviđaji činjeničnog stanja nepokretnosti u ovom izvještaju su tačne i ispravne; *** Nemam nikakvih trenutnih niti mogućih interesa na nepokretnost koja je predmet procjene te bilo kakvih interesa u smislu uključenih stranaka u ovom poslu; *** Nemam nikakvih pristrasnosti u smislu nepokretnosti koja je predmet ove procjene niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj posao; *** Angažman u ovom poslu nije zavisio od toga da li ćz sačiniti Izvještaj /Elaborat o procjeni vrijednosti po unaprijed utvrđenim ili eventualno dogovorenim rezultatima; *** Analiza, mišljenje i zaključak kao i kompletan Izvještaj /Elaborat sačinjeni su u skladu sa važećim domaćim i međunarodnim propisima za ovu oblast; *** Moja naknada ni na koji način ne zavisi o zaključku o vrijednosti nepokretnosti; *** Lično sam izvršio pregled i uviđaj predmetne nepokretnosti i validne dokumentacije koja je kao cjelina predmet i sastavni dio ovog Izvještaja; *** Niko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene; *** Posjedujem osiguranje od profesionalne odgovornosti, u skladu sa zakonom;
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 14.08.2021.godine. Od naručioca je dobijena vlasnička dokumentacija vezana za nekretninu, kao i "Izvještaj o procjeni vrijednosti opekarske gline na lokalitetu Gornji Klakar – Brod za potrebe »Niskogradnja« d.o.o. Laktaši" koji je avgsta 2021.godine uradio "GMB Inženjering" d.o.o. Banjaluka koji u ovoj revidovanoj procjeni nije korišten. 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	<p>PRIHODOVNA 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 umanjjenih za moguće troškove i rizike.</p> <p>TROŠKOVNA METODA: Bazirana je na izračunavanju troškova gradnje. Pogodna je za one slučajeve kada ne postoje podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od zakupa. Kod izračunavanja ukupne vrijednosti nekretnine troškovima 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>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.</p>
PRETPOSTAVKE, OGRANIČAVAJUĆE OKOLNOSTI	<p>*** Za sve informacije i podatke o nepokretnosti, koje sam dobio od strane naručioca procjene, isti preuzima odgovornost;</p> <p>*** Imovina je vrednovana kao da nije opterećena dugovima;</p> <p>*** Informacije, procjene i mišljenje, koje sadrži Izvještaj / Elaborat se odnose samo na pitanje vrednovanja i ne smiju biti upotrebljavane izvan tog konteksta;</p>

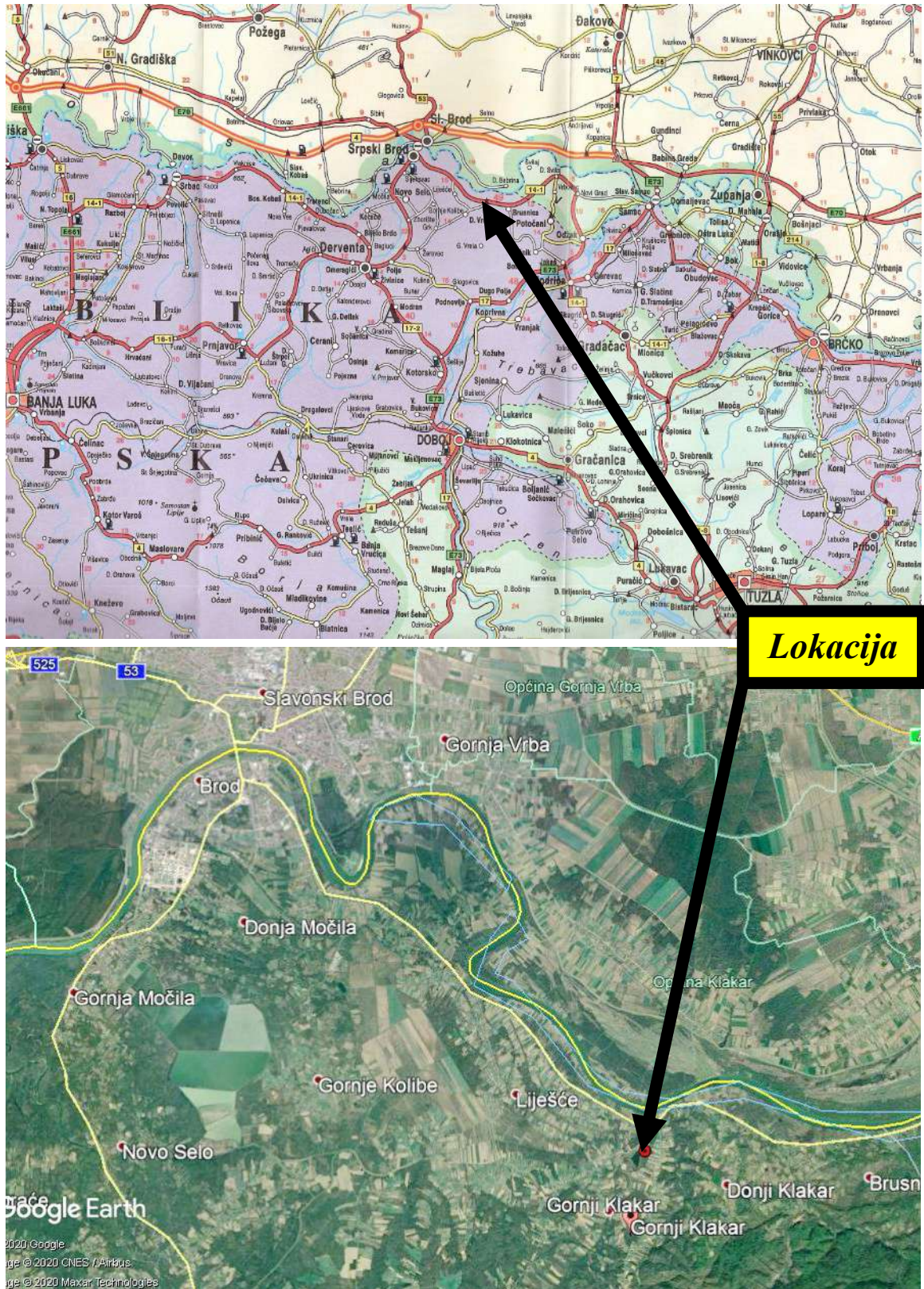
	<p>*** Izvještaj/Elaborat o izvršenoj procjeni vrijednosti nepokretnosti je povjerljive prirode kako za procjenjivača vrijednosti, tako i za namjeravanog korisnika, pri čemu procjenjivač ne preuzima nikakvu odgovornost za oslanjanje treće strane na izvještaj;</p> <p>*** U postupku procjenjivanja sam se oslanjao na tvrdnje, informacije i podatke, koje sam pribavio od predstavnika vlasnika, građevinskih preduzeća, agencija za prodaju nepokretnosti i upravnih organa – opštinskih / gradskih u kojima se nalazi procijenjeno i uporedivo vlasništvo i poreske uprave RS;</p> <p>*** Vlasnik ovog Izvještaja/Elaborata ili njegove kopije nema pravo javnog objavljivanja dijela ili cijelog ovog elaborata, niti ga smije upotrebljavati za ijednu drugu namjenu bez pismene dozvole procjenitelja;</p> <p>*** Vještak nije dužan svjedočiti na sudu ili učestvovati pri pogađanju u vezi sa sadržinom ovog izvještaja, ukoliko to nije posebno dogovoreno;</p> <p>*** Vrednovanje je davanje stručnog mišljenja o vrijednosti određenog prava na nepokretnost, pri čemu je procjena vrijednosti samo informacija naručiocu o vrijednosti prava nepokretnosti, uzimajući u obzir namjenu procjene i vrstu procijenjene vrijednosti. Osnov za formiranje stručnog mišljenja su: znanje, iskustvo, te poznavanje zakonitosti tržišta nekretnina.</p>
--	---

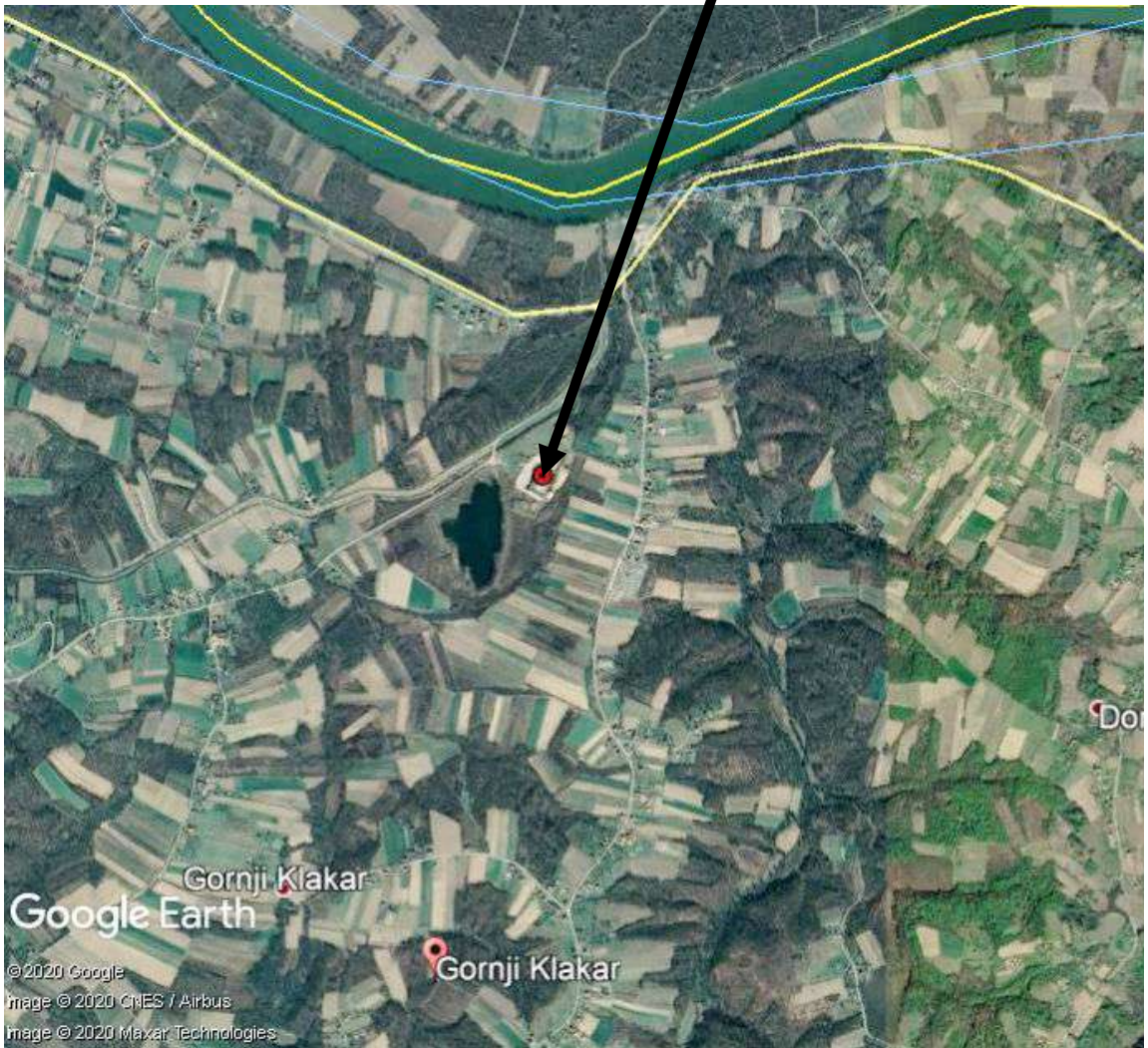
2. OPŠTI PODACI

OBJEKTI:	poslovno – proizvodni ... *** "poslovna zgrada u privredi", 12 „pomoćnih zgrada u privredi“ i „elektroenergetski objekat“
STATUS:	<i>stalni</i>
NAMJENA:	proizvodnja ciglarskih proizvoda
TLOCRTNA POVRŠINA OBJ.:	5.249,00 m ² - poslovna zgrada u privredi <u>2.431,00 m² - pomoćne zgrade u priv. x/2 i el.-en. obj.</u> <u>7.680,00 m² UKUPNO</u>
SPRATNOST:	P i P+0 / dio: P+1 /
VRIJEME IZGRADNJE:	pretežno oko 1974-1975.godine
ODOBRENJE UŽE LOKACIJE:	br. 06-353-117/73 od 15.12.1973.godine
ODOBRENJE ZA GRAĐENJE:	br. 06-351-165/73 od 28.12.1973.godine
UPOTREBNA DOZVOLA:	br. 06-360-7/74 od 01.07.1975.godine
VRIJEME SANACIJE:	pretežno oko 2009.godine
PARCELE:	k.č.-br.188, k.č.-br.205, k.č.-br.210, k.č.-br.211 i k.č.-br.212 upisane u P.L.-br.481 i u Zk.ul.-br.1 k.o. Klakar Gornji
LOKACIJA:	Gornji Klakar, opština Brod *** uz mag. put M-14.1
POVRŠINA ZEMLJIŠTA:	93942 + 67389 + 11921 + 8288 + 3483 = 185.023,00 m² * građevinsko zemljište ispod objekata 7.680,00 m ² * građevinsko zemljište oko objekata 86.262,00 m ² * ostalo neplodno zemljište, njive, livade... 91.081,00 m ²
VLASNIŠTVO:	"NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši

3. KRATAK OPIS PREDMETNOG KOMPLEKSA NEPOKRETNOSTI

Lokacija predmetnog kompleksa Tvornice opekararskih proizvoda je u mjestu Gornji Klakar na oko 15 km od Broda i blizu magistralnog puta M-14-1, desno:





Radi se o kompleksu građevinskih objekata za proizvodnju ciglarskih proizvoda i to u naravi većem poslovno-proizvodnom objektu, 12 manjih pomoćnih objekata i elektroenergetskom objektu trafostanice a u čijem sastavu se nalaze i dijelovi opreme potrebne za proizvodnju ciglarskih proizvoda kao neodvojivi dijelovi od objekta (peć, sušara...), kao i prateća rudna bogatstva za šta je neophodno dobijanje državnih koncesija pa nije uobzireno u procjeni:



Krug oko objekata je uređen do nivoa do može služiti planiranoj namjeni (ima oko 5000 m² kruga pod asfaltom preko odgovarajuće podloge i sa riješenom odvodnjom, ostalo dijelom nasuto, dijelom zelenilo) kruga oko proizvodnih objekata ciglane:





Svi građevinski objekti zajedno nemaju alternativnu upotrebu, ali bi se pojedini objekti mogli eventualno iskrostiti i za neku druge upotrebe (*npr.* otvorena skladišta, zatvorena skladišta...). Predmetno zemljište koristi se kao izvor sirovine, odnosno gline za proizvodnju ciglarskih proizvoda /Ugovor o koncesiji ne postoji, zemljište je vlasništvo 1/1 a po ranijoj izjavi predstavnika vlasnika, pravo korištenja su dobili još rješenjem od 15.12.1973.godine/ a zalihe gline na predmetnom zemljištu su /prema ranijoj izjavi tada prisutnog gospodina Uroša Aulića/ procjenjene tada na oko 30.godina:



Uknjiženi su sljedeći objekti kompleksa za proizvodnju opekarskih proizvoda:

UKNJIŽENI OBJEKAT	Tlocrtna uknjižena bruto površina /m ² /
PROIZVODNA HALA	5.249,00
ZGRADA MALOPRODAJE	1.327,00
SKLADIŠTE prijema gotove robe	240,00
PRIRUČNO SKLADIŠTE	41,00
SKLADIŠTE zapaljivih materijala	187,00
PORTIRNICA	141,00
PRIJEMNO ODJELJENJE	23,00
SKLADIŠTE crne metalo	15,00
NADSTREŠNICA za sirovine	26,00
NADSTREŠNICA za postrojenja	25,00
PORTIRNICA	35,00
KOMPRESORSKO POSTROJENJE	334,00
SKLADIŠTE materijala	14,00
TRAFOSTANICA	23,00
Ukupno:	7.680,00

Predmetni objekti su ranije bili devastirani */uglavnom u toku ratnih dešavanja/* ali su kasnije komplet adaptirani uz potrebnu sanaciju koja je između ostalog uključivala i sljedeće:

- pjeskarenje (do čistoće SA 2,5) i antikorozivna zaštita rešetkastih nosača (2x temeljni alkidni premaz i 2x pokrivni alkidni premaz sa ukupnom debljinom filma 130 µm), vjetrovnih vezova sekundarne konstrukcije i stubova na objektima;
- krovopokrivački i limarski radovi na sanaciji objekata ciglane (radovi demontaže oštećenih elemenata, djelomične popravke, postavljanje novih panel ploča ispunjenih mineralnom vunom, limarski radovi...);
- staklorezački radovi – zamjena polupanog i oštećenog stakla...

Trenutno stanje predmetnih poslovno-proizvodnih i pomoćnih objekata sa pratećim dijelom uređenim građevinskim i ostalim zemljištem kompleksa za proizvodnju opekarskih proizvoda jasno je vidljivo sa fotografija snimljenih na licu mjesta:







4. VRIJEDNOST PREDMETNOG KOMPLEKSA NEPOKRETNOSTI

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

OBJAVLJENI UPOREDNI OGLAS ZA NEPOKRETNOSTI U ŠIREM OKRUŽENJU:	
C1	<p>Realitica Lokacija ili [</p> <p>Prodajem Poslovni Prostor, Gradiška-Bosanska Gradiška, Gradiška Područje</p> <p>Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor Područje: Gradiška-Bosanska Gradiška Cijena: €450.000 Godina Gradnje: 1991 Stambena Površina: 518 m²</p> <p>Opis: Prodajem skladišnu halu P+0 vanjskih gabarita cca 18,50x21,00 m sa poslovnim dijelom P+1 vanjskih gabarita 18,57,00 m. Sastoji se od neto 460,04m² prostora u prizemlju i neto 101,64 m² kancelarijskog prostora sa pratećim sadržajima na spratu-galeriji hale. Instrukcija objekta je montažna sistem "Vegrad" Velenje sa rasponom konstrukcije 17,00m i uzdužnim rasterom 10,00 i 6,00m. Temeljne stope: AB, međuspratna konstrukcija je AB prefabrikovana. Ispuna je od celkon blokova, pokriva je Al-lim. Fasadna bravarija je al-eloksirana sa termozolirajućim staklom 4+12+4 cm. Sanitarni čvorovi su klasično uređeni. Stepene su unutrašnje obložene kamenim pločama, podovi u hali su industrijska u kancelariji itisoni i ker. pločice. Trenutno radi kao veleprodaja mješovite robe. Kont.tel.066/222/477.0 cijeni se može razgovarati za ozbiljne kupce.</p> <p>Oglasio: Dragana Registarski broj: 22123 Mobitel: 00387 6622477 Telefon: 051815847</p> <p><input type="button" value="Kontaktiraj Oglašivača"/></p> <p>Oglas Broj: 237572 Zadnja Promjena: 10 Aug, 2020</p>
C2	<p>Prodajem Poslovni Prostor, Trn</p> <p> Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor Područje: Laktaši Lokacija: Trn Cijena: €487.200 Godina Gradnje: 2003 Stambena Površina: 705 m² Zemljište: 2.120 m²</p> <p> Opis: Laktaši, Trn... Prodaje se poslovni objekat površine 705 m², spratnosti P i jednim dijelom P+1 na zemljištu ukupne površine 2120 m². U prizemlju se, pored prodajno-skladišnog prostora (površine 400 m²), nalaze: predulaz, 2 mokra čvora, 2 kupatila, priručna ostava, salon (prodajni prostor) i diskont (prodajni prostor) ukupne površine 173 m². Na spratu se nalazi: 6 kancelarija, čajna kuhinja, hodnik i 2 mokra čvora ukupne površine 132 m². U objektu je izvedena unutrašnja hidrantska mreža a oko objekta vanjska hidrantska mreža. U objektu su urađeni i alarmni i protivpožarni sistem. Objekat je spojen na gradski vodovod i ima vlastito grijanje na lož ulje. Objekat posjeduje građevinsku i upotrebnu dozvolu.</p> <p>CIJENA 950.000 KM</p> <p>Više detalja na: http://www.bs-invest.eu</p> <p>Oglasio: Petar Mobitel: 0038765/832-155 Telefon: 0038765/832-155</p> <p><input type="button" value="Kontaktiraj Oglašivača"/></p> <p>Oglas Broj: 2179720 Zadnja Promjena: 26 Aug, 2020</p>

C3



Prodajem Poslovni Prostor, Mahovljani

Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor
 Područje: Laktaši
 Lokacija: Mahovljani
 Cijena: €600.000
 Godina Gradnje: 2007
 Spavaćih Soba: 7
 Stambena Površina: 600 m²
 Zemljište: 3.000 m²

Opis: Laktaši, Mahovljani. Poslovni objekat - Motel ukupne površine 600m², spratnosti P+1+M i placa 3000m². Objekat je naravljen 2007. godine i sadrži: 2 sale za ručavanje - restoranski prostor, mokri čvor, kuhinja, 2 velike terase. Na mansardi su 5 odvojenih soba i jedan apartman sa posebnim ulazom. U sklopu objekta su i dvije velike garaže. Objekat posjeduje centralno grijanje - kombinacija plin, drvo. Takođe je cijeli objekat klimatizovan. Objekat ima i građevinsku i upotrebnu dozvolu.

Više detalja na: <http://www.kvadratnekretnine.ba>

Oglasio: [KVADRAT Nekretnine](#)
 Mobitel: 065/666-644

Oglas Broj: 1186782
 Zadnja Promjena: 17 Aug, 2020
 Tags: [Nekretnine Mahovljani](#) | [Prodaja Poslovnih Prostora Mahovljani](#) | [Nekretnine Laktaši](#) | [Prodaja Poslovnih Prostora Laktaši](#)

Poređenje – komparacija predmetne sa naprijed prikazanim uporednim nepokretnostima:

USPOREDBA	Primarna nekretnina	Poređenje C1	Poređenje C2	Poređenje C3	
Lokacija	Klakari - Brod	Gradiška – Gradsko po.	Trn – Laktaši	Mahovljani – Laktaši	
Bruto površina	7.680,00 m ²	647,50 m ²	705,00 m ²	600,00 m ²	
Oglašena cijena KM		880.124,00	952.880,00	1.173.498,00	<i>Prosjek</i>
Cijena KM/m ²		1.359,00	1.351,00	1.956,00	1.555,00
Umanjenje- OGLAS		- 05 %	- 05 %	- 05 %	
Lokacija i položaj	30 %	21 %	23 %	22 %	
Površina	15 %	05 %	05 %	05 %	
Spratnost	10 %	14 %	14 %	15 %	
Pristup i vanjsko uređ.	10 %	10 %	09 %	08 %	
Starost	10 %	09 %	08 %	07 %	
Kvalitet	15 %	15 %	15 %	10 %	
Dodatne karakteristike	05 %	20 %	20 %	14 %	
Opšti utisak	05 %	05 %	05 %	04 %	
Poređenje u %		94 %	94 %	80 %	Prosjek
Ponderisana jedinična cijena KM/m ²		1.277,00	1.270,00	1.565,00	1.371,00


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 PREDMETNIH NEPOKRETNOSTI:			
NEPOKRETNOST	Bruto površina	Cijena po metodi uporedne prodaje	Vrijednost po metodi uporedne prodaje
Posl.-proizvodni prostori	7.680,00 m ²	1.371,00 KM/m ²	10.529.280,00 KM

U tržišnu vrijednost je uračunat P.D.V.

Kao kontrolna za poslovne objekte urađena je **PROCJENA PO METODI PRIHODA:**

Prikupljeni podaci o ranijem izdavanju sličnih nepokretnosti u širem okruženju (za bliže okruženje nisam uspio naći prihvatljive uporedne objekte pa su uzeti podaci sa podrčja Brčkog jer je za isti bila najveća ponuda za izdavanje iz šireg okruženja a za relativno veće površine objekata) prema informacijama skinutim sa internet sajtova a kako slijedi:

OGLAS ZA IZDAVANJE	Cijena, napomena...
 <p>Iznajmljujem Poslovni Prostor, Brčko</p> <p>Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam Područje: Brčko Cijena: €513 Kupatila: 1 Stambena Površina: 128 m² Parking Mjesta: 2 Novogradnja Čuvajte se prevara: NE vršite IBAN uplate</p> <p>Opis: Poslovni prostor pored glavnog magistralnog puta Brčko-Lončari. Sastoji se od jedne velike prostorijesa sanitarnim čvorom. Ispred je parking prostor , a iza prostor za skladištenje robe do kojeg je omogućen prilaz kamionima. ID:82/ENL Osobe koje kupuju ili iznajmljuju posredstvom naše agencije ne plaćaju nikad proviziju niti bilo koje druge troškove.</p> <p>Agencija "EMPORIUM NEKRETNINE" Vam se zahvaljuje na povjerenju!</p> <p>EMPORIUM NEKRETNINE Agencija za poslovanje nekretninama</p>	7,84 KM/m ²

	<h3>Iznajmljujem Poslovni Prostor, Brčko</h3> <p>Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam Područje: Brčko Energetski Razred: A+ Cijena: €2.300 Kupatila: 1 Stambena Površina: 800 m² Čuvajte se prevara: NE vršite IBAN uplate</p> <p>Opis: Izdaje se hala otvorenog prostora površine 800m², visina 5m. - 4.5000 KM. 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:356/TF</p> <p>Oglasio: EKSKLUZIVA NEKRETNINE Upozorenje: Mobitel nije verificiran. Mobitel: 066/712-554 Telefon: 00387/49/211-156</p> <p>Kontaktiraj Oglašivača</p> <p>Oglas Broj: 1097900 Zadnja Promjena: 8 Oct, 2020 Tags: Stanovi Brčko Duži Najam Poslovnih Prostora Brčko</p>	<p>5,62 KM/m²</p>
	<h3>Iznajmljujem Poslovni Prostor, Brčko</h3> <p>Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam Područje: Brčko Cijena: €5.100 Čuvajte se prevara: NE vršite IBAN uplate</p> <p>Opis: Nova i kompletno opremljena hala površine 2000 m² i visine 7 m na placu od 9000 m² posjeduje upotrebnu dozvolu i tehničke uslove. Objekat je izgrađen 2003 kompletno je opremljen i namjenjen je za proizvodnju, skladište, regalno skladište. U sklopu hale se nalazi kancelarijski prostor površine 220 m² koji je raspoređen na 4 kancelarije, sanitarni čvor i kotlovnicu u prizemlju i 4 kancelarije, sanitarni čvor i čajna kuhinja na spratu. Sa zadnje strane hale je nadstrešnica površine 500 m² i visine 7 m, predviđena za skladištenje. Objekat ima vlastiti bunar i trafo stanicu. ID: 344/TF</p> <p>Oglasio: EKSKLUZIVA NEKRETNINE Upozorenje: Mobitel nije verificiran. Mobitel: 066/712-554 Telefon: 00387/49/211-156</p> <p>Kontaktiraj Oglašivača</p> <p>Oglas Broj: 1056800 Zadnja Promjena: 8 Oct, 2020 Tags: Stanovi Brčko Duži Najam Poslovnih Prostora Brčko</p>	<p>4,99 KM/m²</p>






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 vršite IBAN uplate

Opis: Za dodatne informacije obratiti se na kontakt tel: 066/712-558 ili 049/211-156. Nova i kompletno opremljena poslovna hala površine 2000 m² koja se nalazi na placu površine 9000 m². Objekat je izgrađen 2003 god, i posjeduje vlastitu trafo stanicu i arterski bunar. Sama poslovna hala je površine 2000 m² i visine 7 m i namjenjena je za proizvodnju, skladište, regalno 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 kotlovnica, a na spratu 4 kancelarije i sanitarni čvor. Kancelarije su opremljene etažnim grijanjem, PVC stolarija, klima uređaji, laminatni podovi itd. Sa zadnje strane a u sklopu objekta se nalazi nadstrešnica površine 500 m² i visine 7 m koja je predviđena za skladištenje. Iza objekta su dvije odvojene prostorije visine 7 m takode predviđene za skladište ili posebne potrebe proizvodnje. Objekat je ograđen i ima uređen i omogućen kružni tok za cirkulaciju i zadržavanje kamiona. ID:190/GT

Više detalja na: <http://www.ekskluziva-nekretnine.co...>

Oglasio: **EKSKLUZIVA NEKRETNINE**
Upozorenje: **Mobitel nije verificiran.**
Mobitel: 066/712-554
Telefon: 00387/49/211-156

Kontaktiraj Oglašivača

Oglas Broj: 354954
Zadnja Promjena: 8 Oct, 2020

5,02 KM/m²

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

NEKRETNINA	Cijena iz oglasa KM/m ²	K O R E K C I J E				Korigovana cijena KM/m ²
		Oglasi	Veličina	Opšti dojam, mogućnosti i ostalo – prateće	Lokacija, položaj	
Brčko 1 - Lončari	7,84	- 05 %	- 10 %	+ 25 %	- 05 %	8,23
Brčko 2	5,62	- 05 %	- 07 %	+ 35 %	- 05 %	6,63
Brčko 3	4,99	- 05 %	- 04 %	+ 45 %	- 05 %	6,54
Brčko 4 – gradsko pod.	5,02	- 05 %	- 04 %	+ 45 %	- 05 %	6,58
PROSJEK	5,87			+ cca 19 %		7,00

Obračun tržišne vrijednosti po okvirnoj prinosnoj - prihodovnoj metodi:

Opis pozicije za procjenu prinosnom metodom	Bruto površina m ²	Za izdavanje <i>bruto</i> m ²	Zakupnina KM/m ² mjesečno	Vrijednost /KM/
Poslovno-proizvodni prostori	7.680,00	7.680,00	7,00 KM/m ²	53.760,00 KM
Mjesečni prihod /KM/				53.760,00 KM
Godišnji prihod /KM/				645.120,00 KM
Godišnji troškovi održavanja /%/			2,00 %	- 12.902,00 KM
Administrativni troškovi /%/			3,00 %	- 19.354,00 KM
Rizik neplaćanja zakupa /%/			5,00 %	- 32.256,00 KM
Ukupni godišnji profit /KM/				580.608,00 KM
Stopa kapitalizacija /%/	<i>usvojeno</i> 8,00 %			
Ostatak vijeka korištenja objekta	(2009.god.)	60 – 12 =	cca 48.godina	
KOEF. KAPITALIZACIJE	12,189	<i>multiplikator</i>		
Tržišna vrijednost /KM/				7.077.031,00 KM

U tržišnu vrijednost je uračunat P.D.V.

REZIME DOBIJENIH REZULTATA PO DVIJE METODE PROCJENJIVANJA:

U daljnji rezime će biti naveden za vrijednost objekata zaokruženi iznos dobijen po primarno izabranoj i najviše korištenoj metodi uporedne prodaje (**10.529.280,00 KM**) bez obzira što je po kontrolnoj metodi prihoda (7.077.031,00 KM) dobijen iznos preko 30 % manji što je u krajnjim granicama prihvatljivosti a posljedica je dijelom privredne neaktivnosti ali i toga što po međunarodnim standardima koeficijenti kapitalizacije faktički nisu prilagođeni našim tržišnim kretanjima.

VRIJENOST GRAĐEVINSKOG I PRATEĆEG ZEMLJIŠTA SA UREĐENJEM:

- Okvirno: m² 185.023,00 x *prosječno* 20,00 KM/m² = **3.700.460,00 KM**

REKAPITULACIJA:

- Vrijednost poslovno-proizvodnih objekata 10.529.280,00 KM
- Vrijednost građevinskog i ostalog zemljišta sa uređenjem 3.700.460,00 KM

=====

SVEUKUPNO: **14.229.740,00 KM**

=====

Zaokružena tržišna vrijednost kompleksa na dan 10.12.2021.godine **14.230.000,00 KM**

=====

LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:

/ tržišna vrijednost u uslovima ubrzane prodaje /

Radi se kompleksu nepokretnosti koji služi svojoj namjeni ali ima malu mogućnost za prilagođavanje drugim namjenama i teže ga je prodati zbog veće vrijednosti pa se isti može prodati samo u sklopu poslovanja:

14.230.000,00 KM - 30 % = **9.961.000,00 KM**

KALKULACIJA VRIJEDNOSTI OSIGURANJA / <i>novonabavna građevinska vrijednost</i> /:				
Poslovna zgrada u privredi	m ²	5.249,00	900,00 KM/m ²	4.724.100,00 KM
Pomoćne zgrade u priv. x12 i traf.	m ²	2.431,00	700,00 KM/m ²	1.701.700,00 KM
UKUPNO:				6.425.800,00 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.

Z A K L J U Č A K

Trenutna revidovana tržišna vrijednost predmetnog kompleksa nepokretnosti vlasništvo "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši u Gornjem Klakaru, opština Brod - blizu magistralnog puta M-14.1 na parcelama k.č.-br.188, k.č.-br.205, k.č.-br.210, k.č.-br.211 i k.č.-br.212 upisanim u Zemljišno-knjižni uložak br.1 k.o. Klakar Gornji (prema naprijed izloženoj procjeni) iznosi:

14.230.000,00 KM

(SLOVIMA: četrnaestmilionadvjestatridesethiljada konvertibilnih maraka)

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

Ovo vještačenje je urađeno u 3/tri/ istovjetna primjerka od kojih se 2/dva/ dostavljaju naručiocu.

Vještačenje – procjenu uradila *vještak*:

Malić Milja, ing. građ.

Banjaluka, 10.12.2021.godine