

NISKOGRADNJA D.O.O. LAKTAŠI

JEDINSTVENI PROSPEKT III (treće) 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

Mob. **065 981 404**

PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI VLASNIŠTVO "NISKOGRADNJA" d.o.o. LAKTAŠI U GLAMOČANIMA, OPŠTINA LAKTAŠI IZMEĐU M-16 /AUTOPUT/ I R-480 /STARA GRADIŠKA CESTA/ NA PARCELI k.č.-br.1395/2 UPISANOJ U ZEMLJIŠNOKNJIZNI ULOŽAK br.1379 I L.N.-br.790 k.o. GLAMOČANI



VJEŠTAK:
Matije

Banjaluka, mart 2022.godine

1. UVOD

Ovo vještačenje – procjenu sam uradila na traženje "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši (tel. 051/348-000; fax. 051/313-973; vl. Ćubić Ljubomir - mob. 065/512-119; Ćubić Đurđa - mob. 065/644-628; Marčeta Zorica - mob. 065/005-602; 065/914-682; Irena – mob. 065/009-307).

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-arhitektonске struke, za oblast građevinarstvo na prvi period od 6.godina a što je produženo informacijom broj 08.020/704-66/16 objavljenom 15.09.2016.godine na sajtu Ministarstva Pravde Republike Srpske.

Predmet vještačenja je procjena trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti (kompleks benzinske pumpe sa pratećim mašinskim instalacijama na pripadajućem komplet uređenom građevinskom zemljištu i sa svom pratećom infrastrukturom) vlasništvo "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši u Glamočanima, opština Laktaši između magistralnog puta M-16 – "autoputa" i regionalnog puta R-480 – "Stare gradiške ceste" na parceli k.č.-br.1395/2 upisanoj u Zemljišno-knjižni uložak br.1379 i u List nepokretnosti br.790 k.o. Glamočani.

Izlaskom na lice mjesta dana 09.03.2022.godine izvršila sam uvid predmetne nepokretnosti, snimila stanje (uz fotografisanje, fotografije u prilogu) i uzela sve dostupne podatke za izradu procjene kako slijedi.

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) *** 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 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; *** Moja naknada ni na koji način ne zavisi o zaključku o vrijednosti nepokretnosti; *** Lično sam izvršila 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 09.03.2022.godine. Od naručioca je mejlom dobijena vlasnička dokumentacija vezana za nekretnine / <i>vidi kopije u prilogu</i> . 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>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 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 građenja odbija se iznos amortizacije, a dodaje se cijena zemljišta koja pripada toj nekretnini, troškovi komunalnih doprinosa i ostali troškovi. Ovaj pristup bazira se na postojećim sredstvima, manje je špekulativan, te je prilagođen za različite vrste imovine. Ova metoda pristupa procjene Tržišne vrijednosti daje uvid u građevinsku vrijednost nekretnine.</p> <p>UPOREDNA METODA: Ova metoda urađena je za procjenu vrijednosti zemljišta. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, ili su iznešene na tržište za prodaju. U slučaju da ne raspoložemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.</p>
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 prcijenjeno 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 prcijenjene vrijednosti. Osnov za formiranje stručnog mišljenja su: znanje, iskustvo, te poznavanje zakonitosti tržišta nekretnina.</p>
--	---

2. OPŠTI PODACI

OBJEKAT:	poslovni
STATUS:	stalni
NAMJENA:	benzinska stanica <i>sa pratećim sadržajima</i>
VANJSKI GABARITI OBJEKATA:	cca 18,00 x 5,33 m - poslovni objekat cca 9,00 x 9,00 + 9,00 x 9,00 m - nadstrešnice
SPRATNOST OBJEKTA:	Su+P+M - poslovni objekat benzinske stanice P+0 - nadstrešnice uz poslovni objekat b.s.
UPOTREBNA DOZVOLA:	br.05-361-83/99 od 25.01.2000.godine
VRIJEME IZGRADNJE:	1999.godina
VRIJEME ADAPTACIJE:	2021.godina
PARCELA:	k.č.-br.1395/2 upisana u Zemljišno-knjižni uložak br.1379 i u List nepokretnosti br.790 k.o. Glamočani
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:	5.632,00 + 96,00 = 5.728,00 m ²
LOKACIJA:	Glamočani, opština Laktaši - između mag. puta M-16 /"autoput"/ i reg. puta R-480 /"stara gradiška cesta"/
VLASNIŠTVO:	"NISKOGRADNJA" d.o.o. LAKTAŠI

3. KRATAK OPIS NEPOKRETNOSTI

Lokacija nepokretnosti je u mjestu Glamočani, opština Laktaši, 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

Opština Laktaši se nalazi u zapadnom dijelu Republike Srpske, odnosno Bosne i Hercegovine, na prostoru između opština Banjaluka, Gradiška, Srbac, Prnjavor i Čelinac. 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 potkozarsko-lijevčanski dio (lijeva obala Vrbasa). Administrativno je podijeljena u 11 mjesnih zajednica sa 37 sela u kojima na ukupnoj površini od 38.838 hektara živi oko 40.000 stanovnika. Našavši se od pamtivjeka na važnim putevima (još od doba Rimljana) opština Laktaši je veoma komunikaciono atraktivna, što je bitno uticalo na njen razvoj i mentalitet njenih stanovnika, koji su prije nego stanovništvo okolnih planinskih predjela počeli da se mijenjaju i napuštaju tradicionalne oblike narodnog života i kulture usvajajući brže sve nove promjene. Vezano Lijevčem poljem za veliki prostor plodne Panonske nizije, područje opštine Laktaši oduvijek je predstavljalo prostor u kojem se istovremeno može osjetiti bogati kolorit Balkana, te preplitanje istoka i zapada. Ovo područje presjecaju važni putevi: Banjaluka – Gradiška – Okučani (izlazak na auto-put Beograd – Zagreb), zatim Klačnice – Prnjavor, te Laktaši – Srbac, a međunarodni aerodrom Banjaluka udaljen svega 3 km od opštinskog središta, što ovom području čini bliske evropske i svjetske metropole. Podaci o naseljenosti ovog područja datiraju još iz starijeg kamenog doba, čiji počeci sežu od oko 150.000 godina p.n.e. Arheološka nalazišta iz tog vremena su smještena po niskim brežuljcima pored rijeka. Imajući u vidu nivo privrednog razvoja na prostorima bivše SFRJ ova opština je spadala u red nerazvijenih i zauzimala na rang listi razvijenosti 87.mjesto između 109 opština u BiH ali druga polovina osamdesetih godina je početak stvaranja t.z.v. “Laktaškog privrednog čuda” zbog velikih investicionih ulaganja čime širom otvara vrata privatnom preduzetništvu i taj trend je zadržan i do danas. U današnjim granicama, sa naseljima koja su pripadala drugim opštinama i srezovima, po istom popisu, ukupno je imala 25.516 stanovnika (ovaj podatak daje nam mogućnost upoređivanja kretanja stanovnika u dužem periodu). U ovim granicama opština funkcioniše od 1955.godine, kada je osnovana. Broj stanovnika Opštine imao je period stagnacije od 1961.do 1971. godine i blagi porast zabilježen kod popisa 1981.godine i 1991.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. Prema broju stanovnika u 1991.godini, Opština zauzima 8. mjesto u regiji Banjaluka, a 18. mjesto u Republici Srpskoj. Prema procjeni broja stanovnika u 2000.godini Laktaši su na 5.mjestu u regiji a na 11.mjestu u Republici Srpskoj. Gustina naseljenosti područja opštine je iznad prosjeka BiH i Republike Srpske, a povećana je sa 77 stanovnika/km²; u 1991. godini na 104 stanovnika/km² u 2005.godini ili za 35 % što je, najvećim dijelom, rezultat povećanih migracionih kretanja uslovljenih ratnim dešavanjima. Smanjuje se udio stanovništva starosti do 19 godina (sa 38,7 % u 1971.godini na 29,4 % u 1991.godini) i stalan porast stanovništva u starosnoj grupi 20-65 godina (sa 54,7 % na 58,9 %) i starosnoj grupi preko 65 godina (sa 6,6 % na 11,7 %). Prisutne su nepovoljne tendencije u odnosima broja rođenih (stagnacija) i broja umrlih (stalan porast) što negativno utiče i na prirodni priraštaj stanovništva. Zahvaljujući povoljnom geostrateškom položaju i postojećoj saobraćajnoj infrastrukturi, opština Laktaši je dobro povezana sa susjednim opštinama i širim okruženjem. Kroz centralni dio opštine prolazi magistralni put M-16 (Banjaluka - Gradiška - Okučani, 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 Klačnice - Derventa. Izgrađen je i dio autoputa E-661, dionice od Gradiške do Klačnica, u ukupnoj dužini od oko 42 km, koji treba da omogući bržu i kvalitetniju vezu sa autoputom Zagreb-Beograd, a time i Evropom (Republika Hrvatska će graditi dionicu autoputa od Gradiške do Okučana). Sa ovom dionicom (Gradiške - Klačnica) se preko Mahovljanske petlje spaja i autoput Doboj–Banjaluka. (izvor: Wikipedia)

Lokacija predmetne Benzinske stanice "Fortuna Oil" je u mjestu Glamočani, opština Laktaši - između magistralnog puta M-16 /"autoput"/ i regionalnog puta R-480 /"stara gradiška cesta"/ i to blizu spoja istih /dobra lokacija/ a uz Hotel "Čubić" /sa magistralnog puta je spoj desno-desno iz pravca Banjaluke a sa regionalnog puta je dvosmjerna benzinska pumpa uz vezu magistralnog i regionalnog puta preko benzinske stanice/:



Poslovni objekat benzinske stanice Su+P+M (suteran je orjentisan prema regionalnom putu R-480 a prizemlje prema magistralnom putu M-16) se sastoji od prodavnice, sanitarnog čvora i kotlovnice sa pratećim komuunikacijama u suterenu; prodavnice i ranijeg caffe-bara u prizemlju; kancelarijskog prostora u mansardi /uz ostale manje prateće sadržaje/. Objekat je slobodnostojeći građen kao AB skeletna konstrukcija sa AB-temeljima, nosivim zidovima od blok-opeke ukrućenim AB vertikalnim i horizontalnim serklažima, AB-pločama i viševodnom drvenom krovnom konstrukcijom, pokrov bojeni profilisani lim. Stepenice su AB unutrašnje obložene kamenim pločama. Fasada je komplet obrađena. Fasadna bravarija je eloksirana ostakljena izo-staklom 4+6+4 mm, kao i veći dio unutrašnje. Podovi su pretežno kamene ploče i antiklizne keramičke pločice. Unutrašnji zidovi su komplet omalterisani i obrađeni, u sanitarnim čvorovima obloženi su keramičkim pločicama od poda do plafona. Zidne površine u caffe-baru komplet su bile obrađene u sklopu enterijera, uključujući šank sa retropultom ... Imaju priključci (sa pratećim razvodom) električne energije, vode, kanalizacije i telefona na komunalnu infrastrukturu, izvedeno je etažno radijatorsko grijanje sa vlastitom kotlovnicom na električnu energiju (u suterenu), imaju klima-uređaji, ima protivprovalni i protivpožarni sistem, ima video-nadzor, izvedene su komplet gromobranske instalacije....

Nadstrešnice (x2) su izvedene kao metalne rešetkaste konstrukcije na AB-stubovima, pokrov profilisani bojeni lim (sve uklopljeno sa poslovnim objektom). Visina je oko 5 m.

U sklopu **vanjskog uređenja** izvedene su sve manipulativne površine i parkiralište za vozila, kao i pješačke površine. Saobraćajnice su projektovane i izvedene za teški saobraćaj (uključno-isključne trake prema magistralnom i regionalnom putu i interne saobraćajnice). Manipulativni prostor na kome se vrši pretakanje goriva izveden je kao AB-ploča sa dilatacijama na odgovarajućoj podlozi. Ostale manipulativne površine su asfaltirane preko sloja 40 cm tampona uz odgovarajuće ivičnjake i riješenu odvodnju preko dovoljnog broja slivnika. Uz saobraćajnice su izvedeni trotoari. Izvedena je vanjska stupna rasvjeta visine oko 6 m sa po 2 rasvjetna tijela duž uključnih i isključnih traka. Dio površine je ozelenjen sa pratećim hortikulturama ...

U sklopu **mašinskih instalacija** ugrađena su 4 čelična rezervoara cilindričnog oblika od po 100 m³ (2 pregrađena) – ukupno 400 m³ i 4 mjerna uređaja za istakanje goriva (sa po 3 pištolja sa obe strane što ukupno iznosi 24 pištolja) + 1 brza pumpa za dizel + automat za ulje-vodu-zrak + punjenje AD Blu tečnosti, a koji su povezani crnim šavnim cijevima. Rezervoari su zaštićeni trajno hidroizolacijom od korozije. Rezervoari su ankerisani čeličnim pojasevima ubetoniranim u temelje. Ugrađene su odgovarajuće sonde.



OKVIRNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA SA PRATEĆIM NADSTREŠNICAMA:

Poslovni objekat:	Su	96,00 m ²
		P	96,00 m ²
		M	96,00 m ²
Nadstrešnice:		2 x (9,00 x 9,00) = 162,00 m ²

4. VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI

Kao primarna izabrana je procjena po METODI UPOREDNE PRODAJE:

UPOREDNI PRIKAZ prometa i ponuda za prodaju benzinskih stanica u ranijem periodu:



Cijena: 1 150 000 KM

Stambeni	prostor	: 415	m ²
Zemljišna	parcela	: 1359	m ²
Broj etaža/sprat : 3			

Poštovani kupci, na prodaju je Benzinska pumpa firme HR-Company koja se nalazi u naselju Tomina, na Magistralnom putu M- 15, Prijedor - Sanski Most - Ključ i jedina je tog tipa u pravu Sanskog Mosta do Ključa.

Benzinska pumpa, sa neophodnim mašinskim instalacijama za točenje nafnih derivata, je izgrađena na parceli ukupne površine 1.359,00 m² (sa mogućnosti proširenja), koja je locirana i nalazi se na urbanom području u naselju Tomina, udaljena 8 km od Sanskog Mosta, sa direktnim ulazom i izlazom na Magistralni put M-15, Prijedor – Sanski Most – Ključ. Pristup benzinskoj pumpi je dvosmjerni što je veoma značajno. Uz objekat je obezbjeđen parking prostor za više automobila.

Lokacija benzinske pumpe se nalazi u naselju Tomina, pa se može smatrati kao i pumpa u naseljenom mjestu. Na lokaciji je riješena vanjska odvodnja i ugrađena su vanjska rasvijetna tijela. Parcela ima 75,00 m lica prema Magistralnom putu.

Objekat Benzinske pumpe je Prizemni objekat, dimenzije 24,30 x 12,30 + 6,00 x 12,36 m i nastrešnica dimenzija 12,00 x 9,00 m.

Ukupna bruto površina objekta benzinske pumpe je 404,18m² i nastrešnice 108,00 m².

Objekat je slobodno stojeći samostalni objekat koji je u funkciji, koristi ima upotrebnu vrijednost. Poslovni objekat Benzinska pumpa, je u potpunosti završen sa izvršenim tehničkim prijemom i upotrebnom dozvolom, sa namjenom za snabdijevanje vozila tečnim gorivima i za odmor vozačau restoranu, kuhinjom, te mini pekarom za vlastite potrebe i prodaju proizvoda putnicima, skladišta, ostava sanitarija.

Objekat je gradjen na klasičan način, Prizeman, skeletna Armiranobetonska konstrukcija, ozidan šupljom blok ciglom vanjskih zidova debljine 25,00 cm na A.B. trakastim temeljima 25 x 45 cm, sa temeljnim stopama za stubove dimenzija 1,75 x 1,75 m. Fasada je završena na svim stranama, na nivou obložena termoizolatorom i ravnim limom u boji.

Podzemne cisterne za gorivo su locirane unutar parcele i omogućen im je poseban prilaz sa posebnim pristupnim putem i povezane su sa pumpnim stanicama podzemnim instalacijama. Pumpa ima tri rezervoara (3 x 30t= 90 t) i koristi se za tri vrste goriva sa tri mjerna uređaja za obostarno istakanje goriva sa ukupno 12 pištolja za ispunjenje goriva u korisnike. Sve postojeće i nove instalacije su u funkciji i u fazi su korištenja. Održavanje instalacija i uređaja su u skladu sa zahtjevima za održavanje i pregledom tj. atestima za tehničku ispravnost. Na parceli su ugrađeni odgovarajući separatori za prečišćavanje oborinskih i otpadnih voda sa površina saobraćajnica. Postoje mogućnost kupovine dodatnih 2000m² zemljišta uz benzinsku pumpu.

"NESTRO PETROL" a.d. Banjaluka je ranije bio u fazi ugovaranja kupovine kompleksa benzinske stanice sa pripadajućim uređenim građevinskim zemljištem, mašinskim instalacijama i pratećom infrastrukturom) vlasništvo "GAS-PETROL" d.o.o. Mrkonjić Grad pored magistralnog puta M-16 dionica Banjaluka–Crna Rijeka, sa lijeve strane u Dabracu na parceli k.č.-br.9/25-3 upisanoj u Posjedovni list br.160 k.o. Dabrac:



Prema raspoloživim podacima ugovorena cijena je bila *oko* 2.150.000,00 KM a osnovni podaci o površinama dati su iz dokumentacije kako slijedi:

РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ИМУЊИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
 Подручна јединица М.Г.Г.Г.Д.
 Катастарска општина ДАБРАЦ
 Број плана

СКИЦА СНИМАЊА бр.
 Пријавни лист бр. 20... год.
 Тајмн. записник - свеска ... стр. ...
 Нив. записник - свеска ... стр. ...

Копија - КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
 Шкало 1:1000
 Изворник: прикупљено из приватног листа к.ч. 9/25-3

Катастарска подаци:

Број катастарске парцеле	Вид земљишта	Површина у хајдучкој мери	Површина у квадратним метрима	Број парцела	Површина у квадратним метрима
9/25-3	Земљиште	25,00	2500,00	1	2500,00

Начин и датум: М.Г.Г.Д. бр. 9/25-3 од 2010. год.

Проведено:
 - на плану без висинске представе 200 год.
 - на плану са висинском представом 200 год.
 - на нивелационим скицама 200 год.
 ред. бр. скица дет. рачунања површина

Примедба: је утврђено да катастарска снимња израђена у складу са прописом 1.

Снимао: М.Г.Г.Д. Дабрац
 Дабрац 11. 11. 2010 год.

1. Миливојевић Невојко
 Миливојевић Н.С.
 Београд

РЕПУБЛИКА СРПСКА
Министарство за просторно уређење,
грађевинарство и екологију

Бања Лука, Трг Републике Српске бр. 1

Број: 15-361-782/10
Датум: 18.11.2010.год.

Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију Бања Лука, рјешавајући по захтјеву Митровић Жељка из Бања Луке, за издавање одобрења за употребу изграђене бензинске станице у насељу Дабрац, општина Мркоњић Град, уз магистрални пут М-16 Бања Лука - Јајце, на основу члана 105. Закона о уређењу простора („Службени гласник Републике Српске“, бр. 84/02 – пречишћени текст, 14/03, 112/06 и 53/07) и члана 190. Закона о општем управном поступку („Службени гласник Републике Српске“, бр. 13/02), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

I Даје се одобрење за употребу изграђене бензинске станице у насељу Дабрац, општина Мркоњић Град, на земљишту које је означено као к.ч. бр. 9/25-3, 9/25-4, 9/31 и 9/35 к.о. Дабрац, општина Мркоњић Град, уз магистрални пут М-16 Бања Лука - Јајце, за које радове је инвеститор Жељко Митровић из Бања Луке, извођач радова Темп д.о.о. Бања Лука, а који су изведени на основу рјешења о накнадном одобрењу за грађење број: 15-361-261/10 од 25.08.2010. године, издатог од стране овог Министарства.

II Саставни дио овог рјешења је Извјештај Комисије за технички преглед од октобра мјесца 2010. године, сачињен и овјерен од стране Института за грађевинарство д.о.о. Бања Лука, Пословни центар „ИГ“ Требиње.

Образложење

Митровић Жељка из Бања Луке обратио се овом Министарству захтјевом за технички преглед и издавање одобрења за употребу изграђене бензинске станице у насељу Дабрац, општина Мркоњић Град, уз магистрални пут М-16 Бања Лука - Јајце.

Уз захтјев, инвеститор је доставио фотокопију одобрења за грађење број: 15-361-261/10 од 25.08.2010. године, рјешење Министарства унутрашњих послова, Центар јавне безбједности Бања Лука, број: 08-ДП-4-215-1231/10 од 14.10.2010. године којим се даје сагласност на спроведене мјере заштите од пожара, коначну сагласност број: 03-345-1776/2000 од 04.09.2000. године издата од Министарства саобраћаја и веза, Републичка дирекција за путеве Бања Лука, обавијештење о сагласности број: 03-345-3270-1/09 од 13.08.2009. године издато од Јавно предузеће „Путеви Републике Српске“ и рјешење о

електроенергетској сагласности број: 1094-05-2/10 од 05.05.2010. године издато од ЗП „Електрокрајина“ а.д. Бања Лука.

Поступајући по постављеном захтјеву странке, Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију је својим рјешењем број: 15-361-782/10 од 19.10.2010. године послове вршења техничког прегледа изведених радова на изграђеној бензинској станици у насељу Дабрац, општина Мркоњић Град уз магистрални пут М-16 Бања Лука - Јајце, повјерило Институту за грађевинарство, Пословни центар „ИГ“ Требиње.

Рјешењем директора Института за грађевинарство д.о.о. Бања Лука, Пословни центар „ИГ“ Требиње, број: 305-1/10 од 21.10.2010. године именована је Стручна комисија за технички преглед изведених радова на наведеној бензинској станици.

Након извршеног техничког прегледа Комисија је сачинила Извјештај о извршеном техничком прегледу. У извјештају, након оцјене квалитета изведених радова, Комисија је дала приједлог да се приме изведени радови на изградњу бензинске станице Дабрац на дionici магистралног пута М 16 Бања Лука - Јајце, обзиром да је констатовано да су изведени у складу са инвеститивно-техничком документацијом, важећим прописима, техничким нормативима, препорукама и стандардима, да се дозволи кориштење изграђеног предметног објекта и да се изди употребна дозвола за изграђени објекат.

На основу изложеног и приједлога комисије за технички преглед, рјешено је као у диспозитиву овог рјешења, примјеном чл. 107. и 114. Закона о уређењу простора.

Ово рјешење је коначно у управном поступку, те против њега није допуштена жалба, али се може покренути управни спор подношењем тужбе Окружном суду у Бања Луци, у року од 30 дана од дана пријема овог рјешења. Тужба се у два истоветна примјерка таксирана са износом од 200 КМ судске таксе предaje суду непосредно или му се шаље поштом, а може се изјавити и на записник код надлежног суда или ма ког другог редовног суда.

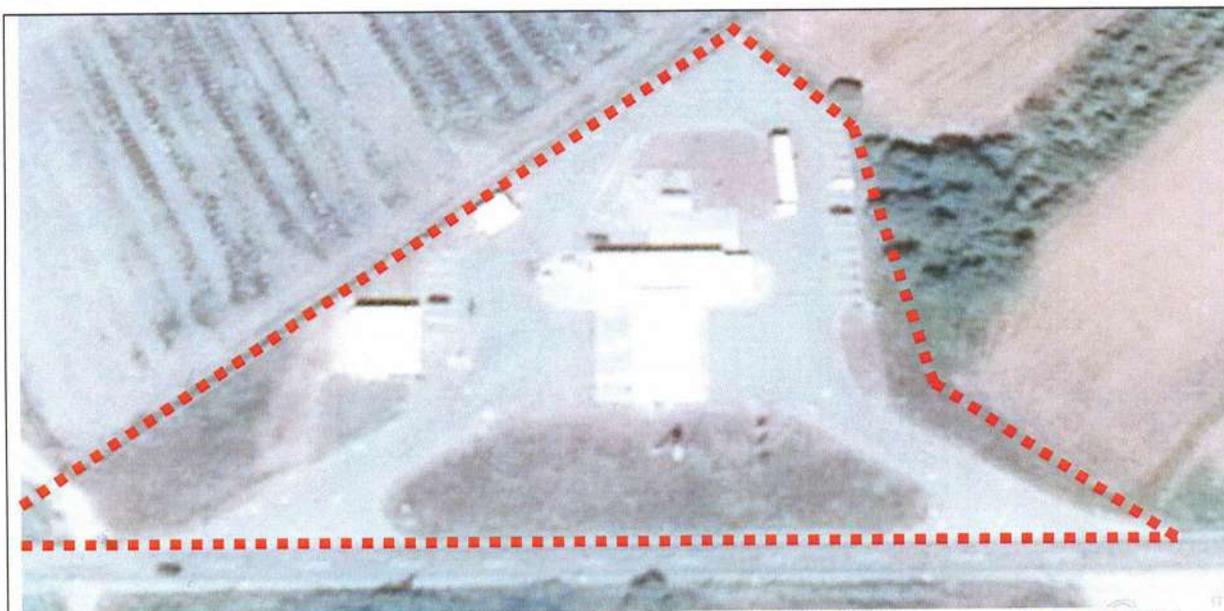
Уз тужбу се прилаже ово рјешење у оригиналу или препису.

- Доставити:
1. Инвеститору;
 2. Општини Мркоњић Град;
 3. Републичкој управи за инспекцијске послове РС;
 4. Евиденцији;
 5. а/а



Kompleks benzinske stanice sa pripadajućim uređenim građevinskim zemljištem, mašinskim instalacijama i pratećom infrastrukturom vlasništvo "DONES" d.o.o. Banjaluka pored magistralnog puta M-14 dionica Kozarska Dubica - Gradiška, sa lijeve strane na izlazu iz Kozarske Dubice, Ulica Kralja Petra I Oslobođioca b.b. na parceli k.č.-br.326/25 upisanoj u Zemljišno-knjižni uložak br.1165 k.o. Kozarska Dubica je kupio "NESTRO PETROL" a.d. Banjaluka polovinom 2014.godine za cijenu oko 1.400.000,00 KM a osnovni elementi predmetne nekretnine su bili sljedeći:

OBJEKAT:	poslovni
STATUS:	stalni
NAMJENA:	benzinska stanica <i>sa pripadajućim sadržajima</i>
VANJSKI GABARITI:	20,25 x 7,50 m - poslovni objekat benz. stanice 5,00 x 4,40 m - pomoćni poslovni objekat 19,50 x 10,00 m - nadstrešnica benzinske stanice
SPRATNOST:	P
VRIJEME IZGRADNJE:	2007-2009.godina
ODOBRENJE ZA GRAĐENJE:	br. 05/1-361-112/09 od 05.11.2009.godine
UPOTREBNA DOZVOLA:	br. 05/1-361-135/2-09 od 31.12.2009.godine
PARCELA:	k.č.-br.326/25 upisana u Zemljišnoknjižni uložak br.1165 k.o. Kozarska Dubica /stari premjer/ što po novom većim dijelom premjeru odgovara k.č.-br.332/4 upisanoj u List nepokretnosti br.1528 k.o. Kozarska Dubica-2
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:	4.804,00 m ² /stari premjer/ 161,00 + 22,00 + 4.538,00 = 4.721,00 m² /novi pr./
LOKACIJA:	Kozarska Dubica, pored mag. puta M-14 na izlazu iz Kozarske Dubice, Ul. Kralja Petra I Oslobođioca /lijevo/
RANIJE VLASNIŠTVO:	"DONES" d.o.o. Banjaluka



Tabelarni prikaz odnosa uporednih i predmetne nepokretnosti /komparacija/:

NEKRETNINA	Cijena iz oglasa KM	K O R E K C I J E				Korigovana cijena KM
		Oglasi	Pristup i mogućnosti	Opšti dojam i opremljenost	Lokacija	
Tomina – S. Most	1.150.000,00	- 5 %	+ 90 %	+ 90 %	+ 90 %	4.197.500,00
Dabrac – M.Grad	2.150.000,00	0 %	+ 40 %	+ 20 %	+ 50 %	4.515.000,00
Koz. Dubica	1.400.000,00	0 %	+ 50 %	+ 70 %	+ 90 %	4.340.000,00
<i>P R O S J E K</i>						4.350.833,00
Zaokružena tržišna vrijednost na dan 18.03.2021.godine						4.350.000,00 KM

U tržišnu vrijednost je uključen PDV

Kontrolna procjena po okvirnoj **TROŠKOVNOJ METODI:**

Gradevinsko zemljište		m ² 5.728,00 x 150,00 =	859.200,00 KM
POSLOVNI OBJEKAT:	Su	m ² 96,00 x 3.000,00 =	288.000,00 KM
	P	m ² 96,00 x 3.500,00 =	336.000,00 KM
	M	m ² 96,00 x 2.500,00 =	240.000,00 KM
NADSTREŠNICE benzinske pumpe		m ² 162,00 x 1.500,00 =	243.000,00 KM
Mašinske instalacije benz. pumpe		p a u š a l n o	870.000,00 KM
Vanjsko uređenje i infrastruktura		m ² 5.470,00 x 250,00 =	1.367.500,00 KM
U K U P N O :			4.203.700,00 KM

Zaokružena tržišna vrijednost na dan 18.03.2021.godine **4.200.000,00 KM**

U tržišnu vrijednost je uključen PDV

REZIME DOBIJENIH REZULTATA PO DVIJE METODE PROCJENJIVANJA:

U zaključku će shodno preporukama „Agencije za bankarstvo RS“ biti naveden zaokruženi iznos dobijen po primarno izabranoj metodi uporedne prodaje – komparativnoj metodi (**4.350.000,00 KM**) a koji je za *oko* 3,5 % viši od iznosa dobijenog po drugoj – kontrolnoj troškovnoj metodi (4.200.000,00 KM) što je u granicama prihvatljivosti.

LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:

/ tržišna vrijednost u uslovima ubrzane prodaje /

Radi se kompleksu benzinske stanice sa većom pratećom uređenom površinom za izlaz na dvije saobraćajnice što je dobra lokacija a prodaja je zbog veće vrijednosti moguća u dužem periodu uz dobro oglašavanje:

$$4.350.000,00 \text{ KM} - 30 \% = 3.045.000,00 \text{ KM}$$

Zaokružena likvidaciona vrijednost na dan 18.03.2022.godine **3.000.000,00 KM**

KALKULACIJA VRIJEDNOSTI OSIGURANJA - novonabavna građevinska vrijednost objekata sa pratećim mašinskim instalacijama (bez lokacije, bez troškova odobrenja...) iznosi:

$$288,00 \times 1.800,00 + 162,00 \times 600,00 + 800.000,00 = \mathbf{1.415.600,00 \text{ KM}}$$

IZJAVA O NEZAVISNOSTI:

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

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

Z A K L J U Č A K

Trenutna tržišna vrijednost predmetnog kompleksa nepokretnosti vlasništvo "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši u Glamočanima kod Laktaša između magist. puta M-16 – "autoputa" i region. puta R-480 - "Stara gradiška cesta" na parceli k.č.-br.1395/2 upisanoj u Zemljišno-knjižni uložak br.1379 k.o. Glamočani (prema naprijed izloženoj procjeni metodom uporedne prodaje) iznosi:

4.350.000,00 KM

(SLOVIMA: četirimilijonatristadesetihiljada 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 a sve uz uvažavanje međunarodnih standarda, ali i lokalnih specifičnosti za procjenu vrijednosti nepokretnosti.

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

Vještačenje – procjenu izradila vještak:

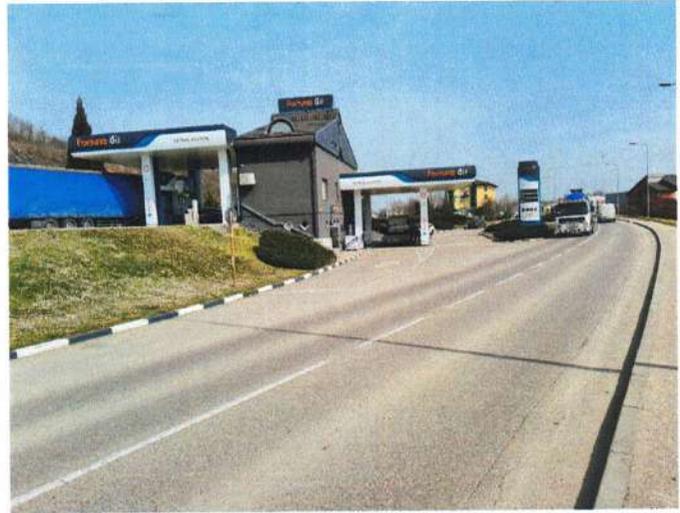
Malić Milja, ing. građ.



Banjaluka, 18.03.2022.godine



Glamocani - opština Laktasi



Prilaz sa regionalnog puta R-480 - Stara gradiska cesta



SATELITSKI SNIMAK objekta benzinske pumpe



Donji nivo benzinske stanice do R-480



Poslovni objekat Su+P+M sa 2 nadstresnice benzinskih stanica



Nadstresnica za izdvojeni automat dizel-goriva, AD Blu tecnost i kompresor za



Nadstresnica uz poslovni objekat benzinske stanice sa gornje strane



Kancelarijski prostor u mansardi poslovnog objekta Su+P+M





Gornji nivo benzinske stanice do M-16



Suteren prodajni prostor



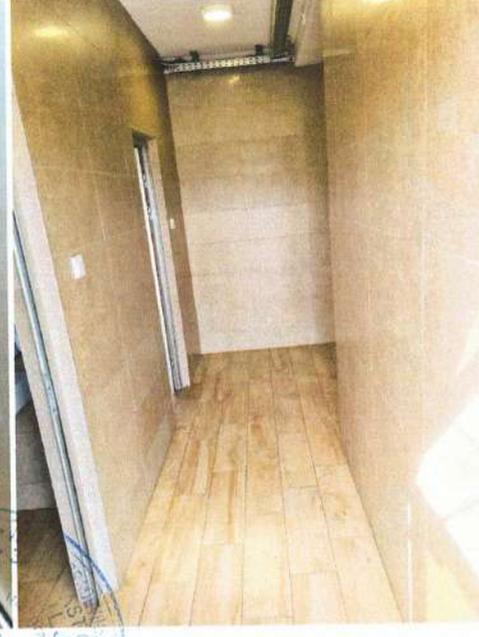
Suteren poslovnog objekta Su+P+M - dio unutrašnjosti



Suteren - prostorija za kotlovnicu



Suteren - WC sa predprostorom



Hodnik sanitarnog cvora u sutereu



WC-i sa predprostom u sutereu



Dio vanjskog uredjenja i saobraćajnica na gornjem



Automati za istakanje goriva ispod nadstresnice sa



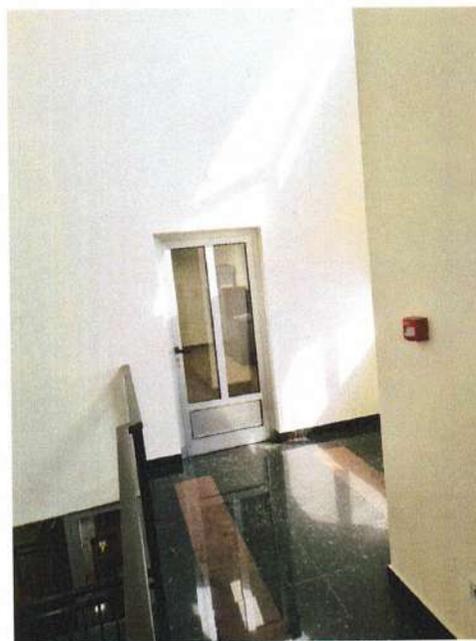
Prizemlje poslovnog prostora Su+P+M - prodajni



Prodajni prostor u prizemlju posl. objekta Su+P+M



Unutrasnje stepeniste u poslovnom objektu Su+P+M



Hodnik u mansardi posl. objekta Su+P+M



Mansarda - WC sa predprostorom



Mansarda - kancelarijski prostor



Isključenja sa autoputa prema predmetnoj benzinskoj



2005 - Ukopane cisterne za gorivo



2005 - Dio unutrasnjosti caffe-bara u prizemlju



2005 - Isključna traka sa



2005 - Poslovni objekat sa



2015 - Glamocani, opština



2005 - Unutrasnje stepeniste za



2005 - Benzinska stanica



2005 - Pogled na predmetni



Benzinska stanica



2009 - Benzinska stanica - dio do



2005 - Automati za istakanje



2005 - Unutrasnje stepeniste za



2015 - Benzinska puma



2005 - Brza puma za dizel i



2005 - Poslovni objekat,



2005 - Poslovni objekat Su+P+M2005 - Pogled sa priključne trake



2005 - Caffè-bar u dijelu



2005 - Prodavnica u suterenu



2005 - Prodavnica u prizemlju



2005 - Kancelarijski prostor u



2015 - Pogled sa autoputa -



Maj 2012. godine - Pogled sa



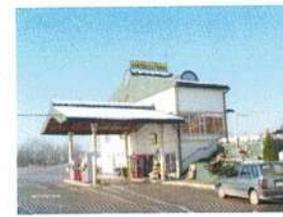
2015 - Caffè-bar u dijelu



Decembar 2009. godine - Pogled na



2005 - Automati za istakanje



2005 - Strana objekta prema



2005 - Suterren - detalj



2005 - Sanitarni cvor u mansardi



2005 - Krovna konstrukcija



2015 - Mansarda - dio



2015 - WC sa predprostorom uz



2015 - Prodavnica u prizemlju



2015 - WC sa predprostorom u



2015 - Suterren - sanitarni cvor



2015 - Unutrasnje stepeniste

REPUBLIKA SRPSKA
OPŠTINA LAKTAŠI

Opštinski sekretarijat za urbanizam,
stambeno-komunalne poslove i građevinarstvo

Broj: 05-361-83/99
Datum: 25.01.2000. godine

Opštinski sekretarijat za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i građevinarstvo opštine Laktaši, na prijedlog Komisije za tehnički pregled i prijem izvedenih radova na objektu, a na osnovu člana 115. Zakona o uređenju prostora ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 19/96, 25/96, 10/98 i 23/98) i člana 202. Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list SFRJ", broj: 47/86) d o n o s i

RJEŠENJE
o odobrenju upotrebe

DOZVOLJAVA SE PGP "NISKOGRADNJA" Laktaši, da može staviti u upotrebu i na korištenje benzinska pumpa sa pratećim sadržajima (bife, prodajni i kancelarijski prostor) i nadstrešnicu, objekat spratnosti S+P+M, na zemljištu označenom kao k. č. broj: 1395/2 k.o. Glamočani.

Obrazloženje

Komisija za tehnički pregled i prijem izvedenih radova na objektu navedenom u dispozitivu rješenja čiji je investitor PGP "NISKOGRADNJA" Laktaši, obrazovano od strane JU Instituta za ispitivanje materijala i konstrukcija RS Banja Luka, rješenjem broj: V-L-37/99 od 13.05.1999. godine, a na osnovu Ugovora o povjeravanju poslova tehničkog pregleda objekata na teritoriji opštine Laktaši u svom izvještaju broj: V-L-37/99 od 20.12.1999. godine, predložila je da se izvedeni radovi prime, dozvoli korištenje i izda upotrebna dozvola za benzinsku pumpu sa pratećim sadržajima (bife, prodajni i kancelarijski prostor) i nadstrešnicu, pa je riješeno kao u dispozitivu rješenja.

Pored zapisnika Komisije za tehnički pregled u spis je priloženo i:

- rješenje o odobrenju izgradnje broj: 02-361-60/97 od 09.03.1998. godine,
- rješenje o sanitarnoj saglasnosti na upotrebu objekta broj: 04-510-149/99 od 18.05.1999. godine,
- saglasnost za korištenje Centra javne bezbjednosti Odjeljenje za zaštitu od požara i PTZ Banja Luka broj: 10-06/4-839 od 30.07.1999. godine.
- mišljenje za upotrebu objekta, Republičke direkcije za puteve br. 750/99 od 03.06.1999. godine.

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu za urbanizam stambeno-komunalne djelatnosti, građevinarstvo i ekologiju Banja Luka u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Žalba se predaje putem ovog organa pismeno ili usmeno na zapisnik i taksira se sa 10.00 KM administrativne takse.

Taksa u iznosu od 10,00 KM naplaćena po tarifnom broju 16. Odluke o izmjenama Tarife o opštinskim administrativnim taksama.

DOSTAVLJENO:

1. FGP "NISKOGRADNJA" Laktaši
2. Inspekciji
3. Evidenciji
4. Arhivi



SECRETAR

prof. dipl. ing. građ.

Датум ажураности података:

05.03.2022

Тип евиденције: Катастар некретнина (КН)

Град/општина: Лакташи

Катастарска општина: Гламочани

Парцела

Број парцеле Број листа Површина

1395/2 790 5728 м²  Детаљно

Носиоци права на парцели

Назив

Удио права

НИСКОГРАДЊА Д.О.О ЛАКТАШИ.

1/1

Дијелови парцеле

Број парцеле Начин коришћења

Површина

1395/2 Бензинска пумпа

96 м²

1395/2 Остало неплод.земљ.

5632 м²

Зграде/дијелови зграде - Нема података

Носиоци права на згради/дијелу зграде - Нема података



Politička opština:

LAKTAŠI

Katastarska opština:

GLAMOČANI

NAR i RZ BROJ: 26/22

ZK uložak: 1379

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	1395/2	AUTO PUT; Ostalo neplod.zemlj. Benzinska pumpa	---	57	28	Vidi A2 list, rbr 1
		--- 56 32				
		--- 00 96				
2.	1395/7	AUTO PUT; Posl.zgrada u privredi Ostalo neplod.zemlj.	---	61	64	Vidi A2 list, rbr 2
		--- 05 38				
		--- 56 26				

B

Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 Tip:Prava svojine DOO„NISKOGRADNJA„,LAKTAŠI, Adresa: ; JMB: 0000001316435 Primljeno:19.8.2008. Dn-2256/08. Na zahtjev stranke, a na osnovu člana 42. stav 1 Zakona o građevinskom zemljištu , uknjižuje se pravo svojine na nekretnine u A listu, Upisano:22.10.2008. Zemljišnoknjižni referent:Jelisavka Vujinović	

C

Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
26.	Pr. 15.04.2020. godine DN: 361/20 Na osnovu Ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenog dana 24.03.2020. godine kod notara Slavice Kuzmanović a ovjereno pod brojem OPU: 185/2020, zabilježuje se postojanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora na parceli označenoj kao k.č. br. 1395/2, između "Niskogradnja" d.o.o. Laktaši kao zakupodavca i "Leburić-Komerc" d.o.o. Prnjavor kao zakupca, ne period od 5 godina, Upisano: 12.05.2020. godine		
29.	Primljeno: 25.03.2021.godine DN 286/21 Na osnovu Ugovora o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama, zaključenog dana 25.03.2021.godine kod notara Lejle Kosić, pod brojem OPU 243/2021, uknjižuje se založno pravo (hipoteka) prvog slobodnog reda, na nekretninama upisanim u A listu i to na k.č.br. 1395/7 kao svojina Korisnika okvira/Dužnika/Založnog dužnika "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši sa 1/1 dijela, a radi obezbjeđenja ukupnog novčanog potraživanja koje Založni povjerilac MF Banka a.d. Banja Luka ima prema Dužniku "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši, po osnovu Aneksa 1 Ugovora o okviru za finansijsko praćenje broj 207-0079/2019 od 24.03.2021.godine i Ugovora o okviru za finansijsko praćenje broj 207-	4000000	

0079/2019 od 23.05.2019.godine u iznosu od 4.000.000,00 KM (slovima: četiri miliona konvertibilnih maraka) sa rokom trajanja okvira do 23.05.2024.godine, uz kamatnu stopu koja iznosi 7,50 % godišnje za kratkoročne kredite; 7,99% na godišnjem nivou za dugoročne kredite do 36 mjeseci; za dugoročne kredite preko 36 mjeseci 7,99%+6M EURIBOR, na godišnjem nivou; za prekoračenja po transakcionom računu- kamatna stopa 7,50% na godišnjem nivou; revolving kredit-kamatna stopa 7,50 % na godišnjem nivou; plativa garancija-provizija 0,40%, minimum provizija 50,00 KM; činidbena garancija-provizija 0,50%, minimum provizija 50,00 KM, te ostalim uslovima regulisanim po osnovu Aneksa 1 Ugovora o okviru za finansijsko praćenje broj 207-0079/2019 od 24.03.2021.godine i Ugovora o okviru za finansijsko praćenje broj 207-0079/2019 od 23.05.2019.godine, sa pravom podvrgavanja neposrednom prinudnom izvršenju, u korist:

MF Banka a.d. Banja Luka

Zabilježuje se :

-zabrana otuđenja i daljeg opterećenja predmetne nekretnine bez pismene saglasnosti Založnog povjerioca.

-činjenica da Založni dužnik bez saglasnosti Banke neće vršiti bilo kakve faktičke i pravne promjene na predmetnoj nekretnini.

-da Založni dužnik neće raspolagati neizbrisanim hipotekama u slučaju da su iste upisane u javni registar nekretnina i da će ishodovati brisanje prethodnih hipoteka odmah po izmirenju obaveza koje su predmet tih hipoteka i po dobijanju brisovne dozvole, te da na taj način vlasnik nekretnine nije ovlašćen raspolagati neizbrisanom hipotekom.

-pristajanje Založnog dužnika/vlasnika nekretnine na zabranu zadržavanja prvenstvenog reda za novu-neupisanu hipoteku.

Upisano: 26.03.2021.godine

Šef područne jedinice: 



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

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА

Подручна јединица Лакташи

Општина: ЛАКТАШИ
Катастарски срез: БАЊА ЛУКА
Катастарска општина: Гламочани
Број: 21.26-952.1-1-772/2022
Датум: 09.03.2022

На основу члана 32. Закона о премјеру и катастру непокретности ("Службени гласник Републике Српске", број 34/06, 110/08 и 15/10), на захтјев нискоградња доо издаје се

ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ - ПРЕПИС

број: 790/16

А лист

Подаци о кориснику на земљишту			
Матични број	Индикације корисника	Сједиште или пребивалиште или адреса	Дио посједа
0000001316435	НИСКОГРАДЊА Д.О.О ЛАКТАШИ.	КАРАЂОРЂЕВА 63 ЛАКТАШИ	1/1

Подаци о земљишту								
Број парцеле		Број зграде	План Скица	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења	Површина м2	Приход	СП Примједба
основни	подброј							
1395	2	1	5	АУТО ПУТ	Бензинска пумпа	96	0.00	156/2009
1395	2		5	АУТО ПУТ	Остало неплод.землј.	5632	0.00	156/2009
1395	7	2	5	АУТО ПУТ	Посл.зграда у привреди	538	0.00	156/2009
1395	7		5	АУТО ПУТ	Остало неплод.землј.	5626	0.00	156/2009
1459	2		8 14	ЈАЛАК	Ливада 2.класе	225	1.36	156/2009
1459	4		8 14	ЈАЛАК	Ливада 2.класе	213	1.29	156/2009
1459	5		8 14	ЈАЛАК	Ливада 2.класе	200	1.21	156/2009
1459	6		8 14	ЈАЛАК	Ливада 2.класе	104	0.63	156/2009
1459	7		8 14	ЈАЛАК	Ливада 2.класе	3	0.02	156/2009

Укупно: 12637 4.51

А1 лист

Подаци о кориснику на згради				
Матични број	Индикације корисника	Дио посједа	Број подул.	Примједба
	Сједиште или пребивалиште или адреса			
0000001316435	НИСКОГРАДЊА Д.О.О ЛАКТАШИ. КАРАЂОРЂЕВА 63 ЛАКТАШИ	1/1	0	

Подаци о згради и посебним дијеловима зграде								
Број подул.	Број парцеле		Број зграде	Објекат Бр. улаза	ПДЗ Год. изг.	Начин коришћења Врста објекта и основ изградње	Површина м2 Спратност	СП
	основни	подброј						
0	1395	2	1		0	Бензинска пумпа са дозволом	96 ПР	156/2009
0	1395	7	2		0	Посл.зграда у привреди са дозволом	538 ПР	156/2009

Ц лист

Подаци о теретима									
Рбр.	Број парцеле		Број зграде	ПД	Начин кор.	Површина	Датум	Ограничење	Опис
	основни	подброј							
2	1459	2	0		152	225	22/12/2003	Терети	
3	1395	7	2		530	538	03/08/2004	Терети	
3	1395	7	0		329	5626	03/08/2004	Терети	УГИС ЗАЛОЖНОГ ПРАВА У КОРИСТ РАИФФЕИСЕНБАНК ДД БИХ САРАЈЕВО У ИЗНОСУ ОД 3.200.000,00 КМ.Р.Ј.БР./П 845/04 ОД 14.7.2004 Г.Б.ЛУКА

Накнада за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и члана 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и вршење услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске", број 34/98 и 72/05), у износу од 30 КМ.

Шеф подручне јединице:

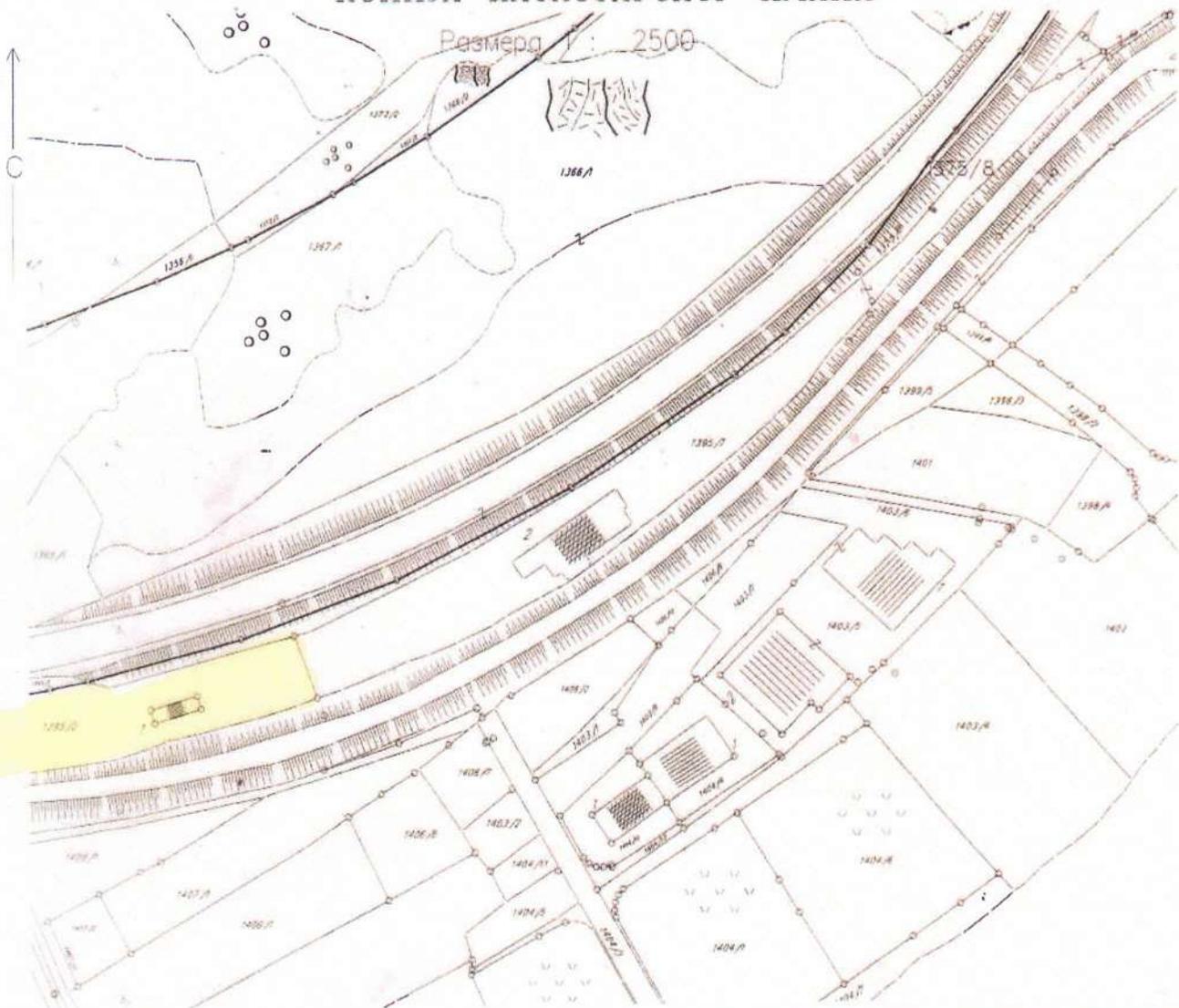
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Катастарска општина: **ГЛАМОЧАНИ**
Број плана: **5**
Посједовни лист: **730**

Подручна јединица: Лакташи

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размера 1 : 2500



Накнада за ову копију плана наплаћена је на основу члана 2. Одлуке о висини накнада за коришћење података премијера. ("Службени гласник РС", бр.34/98) у износу од 10,00 КМ и 7,00 КМ за идентификацију по парцели.

Број парцеле		Култура и класа	Површина	Посједник
стари	нови			
	1395/2			

Лакташи дана : 9. 3.2022
Израдио : *Ђино Вукотић*

Објерба *[Signature]*



РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail mor@mor.vladars.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 16/05 и 55/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе 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 грађевинарство, на период од 6 година.
2. Именована ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која 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 депоноваће 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 вјештака грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Малић Миља именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област грађевинарство.

Узимајући у обзир напријед 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:
-Именованом;
-Евиденцији;





РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

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

Број: 08.020/704-66/16

Датум: 15.09.2016. године

МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ-н/р министра
МИНИСТАРСТВО УПРАВЕ И ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ- н/р министра
ВИШИ ПРИВРЕДНИ СУД – н/р председника
ОКРУЖНИ СУДОВИ 1-5 – н/р председника
ОКРУЖНИ ПРИВРЕДНИ СУДОВИ 1-5 – н/р председника
ОКРУЖНА ТУЖИЛАШТВА 1-5 – н/р главног окружног тужиоца
ОСНОВНИ СУДОВИ 1-19 – н/р председника
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ- н/р директора
АГЕНЦИЈА ЗА БАНКАРСТВО РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ- н/р директора
АГЕНЦИЈА ЗА ОСИГУРАЊЕ РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ- н/р директора

ПРЕДМЕТ: Информација у вези поступка обнове рјешења о именовану вјештака,
доставља се.-

Поштовани,

У протеклом периоду у Министарству правде Републике Српске заприкљен је одређен број упита од стране именованих вјештака, који се односе на поступак обнове рјешења о именовану вјештака за лица која су именована у периоду 2010. године, а којима је у рјешењу о именовану наведено да се именују на период од шест година, због истека периода на који су именовани.

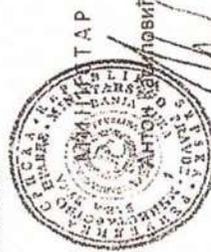
Наведена проблематика односила се и на немогућност поступања пред судовима у Републици Српској, за одређени број вјештака који су именовани у наведеном периоду.

С тим у вези информисало вас да је одредбом члана 12. став 1. Закона о вјештацима Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске" бр. 16/05 и 65/08),

прописано да се, након истека периода од шест година, вјештаку продужава мандат на период од наредних шест година, без подношења захтјева за поновно именовану, осим у случају доношења рјешења из члана 27. Закона (случајеви у којима се вјештака, рјешењем министра, разрешава дужности, и то: ако сам захтијева да буде разрешен, ако буде осуђен на казну затвора за дјело које га чини неподобним за вршење дужности вјештака, ако се накнадно утврди да не испуњава услове из члана 3. Закона, ако су повремене вршење послова вјештачења предвиђене чланом 25. став 1. Закона нарочито озбиљне природе и ако изгуби радну способност за даље вршење дужности вјештака).

Имајући у виду наведено, обавјештавамо вас да ово министарство нема законску основу издавања нових рјешења којима се продужава мандат раније именованим вјештацима, те да се именованим вјештацима, којима истиче шест година од момента именовану, мандат продужава за наредних шест година, под условима прописаним Законом о вјештацима Републике Српске.

Молимо Министарство управе и локалне самоуправе, Агенцију за банкарство Републике Српске и Агенцију за осигурање, да наведену информацију доставе локалним заједницама и институцијама у својој надлежности.



ДОСТАВИТИ:

- Наслову;

- а/а;

