



IZVJEŠTAJ/ELABORAT O PROCJENI (TRŽIŠNE) VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI



VRSTA NEPOKRETNOSTI: Poslovni prostori (upravna zgrada i aneks upravne zgrade) i tri garaže sa ostavom

VLASNIK NEPOKRETNOSTI: Mješoviti holding „ERS“ – MP AD Trebinje, ZP „Elektrokrajina“ a.d Banja Luka sa 1/1 dijela

NARUČILAC PROCJENE: Lice ovlašteno za zastupanje pravnog lica koje posluje pod nazivom Mješoviti holding „ERS“ – MP AD Trebinje, ZP „Elektrokrajina“ a.d Banja Luka

LOKACIJA NEPOKRETNOSTI: Ulica Kralja Petra I Karađorđevića broj 95 Banja Luka

SVRHA PROCJENE: Utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti nekretnina

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nepokretnosti iznosi:

15.029.850,00 KM

(slovima: petnaestmilionadvadesetdevethiljadaosamstotinapedeset i 00/100 KM)

Datum: 31.01.2024. godine

Procjenu izvršio:

Milan Subotić, ing. građ.



SADRŽAJ

1. IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI I PODACI O VLASNIŠTVU

2. UVODNE INFORMACIJE

3. OPŠTI PODACI

3.1. Izjava vještaka

3.2. Datum i svha procjene

3.3. Korišteni dokumenti

3.4. Izvori informacija i korištena Zakonska regulativa i dokumentacija

3.5. Pretpostavke, ograničavajuće okolnosti

3.6. Licenca i ovlaštenje procjenitelja

4. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

4.1. Makrolokacija i mikrolokacija

4.2. Karakteristike prostora, konstrukcija, površina i struktura

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

5.1. TROŠKOVNA METODA

5.2. DOHODOVNA METODA

5.3. KOMPARATIVNA METODA

6. UKUPNA VRIJEDNOST-REKAPITULACIJA

7. ZAKLJUČAK

8. PRILOZI

8.1. Fotografije nekretnina

8.2. Djelimično rješenje RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine

8.3. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5226/1 od 25.01.2024 godine

8.4. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5227/1 od 25.01.2024 godine

8.5. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5229/1 od 25.01.2024 godine

8.6. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5230/1 od 25.01.2024 godine

8.7. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5231/1 od 25.01.2024 godine

8.8. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5232/1 od 25.01.2024 godine

8.9. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5233/1 od 25.01.2024 godine

8.10. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5234/1 od 25.01.2024 godine

8.11. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5235/1 od 25.01.2024 godine

8.12. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5236/1 od 25.01.2024 godine

8.13. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5224/1 od 25.01.2024 godine

8.14. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5225/1 od 25.01.2024 godine

8.15. Usporedni primjeri prodajnih cijena nekretnina

8.16. Rješenje vještaka i certifikat.



1. IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI I PODACI O VLASNIŠTVU

Naručilac procjene	Lice ovlašteno za zastupanje pravnog lica koje posluje pod nazivom Mješoviti holding „ERS“ – MP AD Trebinje, ZP „Elektrokrajina“ a.d Banja Luka
Vlasnik nepokretnosti	Mješoviti holding „ERS“ – MP AD Trebinje, ZP „Elektrokrajina“ a.d Banja Luka sa 1/1 dijela
Vrsta nepokretnosti	Poslovni prostori (upravna zgrada i aneks upravne zgrade) i tri garaže sa ostavom
Svrha procjene	Utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti
Datum obilaska nepokretnosti	04.01.2024. godine
Datum izrade Izvještaja/Elaborata procjene	31.01.2024. godine
Dokumentacija dostavljena na uvid	- Djelimično rješenje RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5226/1 od 25.01.2024 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5227/1 od 25.01.2024 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5229/1 od 25.01.2024 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5230/1 od 25.01.2024 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5231/1 od 25.01.2024 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5232/1 od 25.01.2024 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5233/1 od 25.01.2024 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5234/1 od 25.01.2024 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5235/1 od 25.01.2024 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5236/1 od 25.01.2024 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5224/1 od 25.01.2024 godine - Izvod iz knjige uložених ugovora broj 5225/1 od 25.01.2024 godine

2. UVODNE INFORMACIJE

Predmet ovog elaborata je procjena trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti i to: poslovnih prostora - upravne zgrade i aneksa upravne zgrade i tri garaže sa ostavom, a prema delimičnom rješenju RUGIPP-a broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine, te prema Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5226/1 od 25.01.2024 godine, Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5227/1 od 25.01.2024 godine, Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5229/1 od 25.01.2024 godine, Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5230/1 od 25.01.2024 godine, Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5231/1 od 25.01.2024 godine, Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5232/1 od 25.01.2024 godine, Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5233/1 od 25.01.2024 godine, Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5234/1 od 25.01.2024 godine, Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5235/1 od 25.01.2024 godine, Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5236/1 od 25.01.2024 godine, Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5224/1 od 25.01.2024 godine, Izvodu iz knjige uložениh ugovora broj 5225/1 od 25.01.2024 godine.

Pravo vlasništva nad navedenim nepokretnostima ima Mješoviti holding „ERS“ – MP AD Trebinje, ZP „Elektrokrajina“ a.d Banja Luka sa 1/1 dijela.

Odnosno, predmet ovog elaborata je utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti i to:

PODACI O NEKRETNINAMA KOJE SU PREDMET PROCJENE			
TIP NEKRETNINE:	Poslovni prostori i tri garaže sa ostavom		
ULICA:	Kralja Petra I Karadordevića	BROJ:	95
MJESTO:	Banja Luka	POSTANSKI BROJ:	78 000
ENTITET:	Republika Srpska	KANTON:	-
ZK/LN/KUU:	Djelimično rješenje RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine Izvodi iz knjige uložениh ugovora broj 5226/1, 5227/1, 5229/1, 5230/1, 5231/1, 5232/1, 5233/1, 5234/1, 5235/1, 5236/1, 5224/1, 5225/1 svi od dana 25.01.2024 godine		
OZNAKA ZEMLJISTA NA KOM SU IZGRAĐENI PREDMETNI POSLOVNI OBJEKTI:	-	Novi premjer	Stari premjer
	k.č. broj	3742/0	16/50
		3740/0	16/28
		3739/0	16/52
		3738/4	16/51

Odnosno, predmet ovog elaborata je utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti slijedećih nepokretnosti:

UPRAVNA ZGRADA:

1. Na parceli označenoj kao k.č. broj **3739/0 k.o. Banja Luka 7**, na adresi Kralja Petra I Karadorđevića broj 95, Banja Luka, na objektu izgrađenom 1961 godine, koji je saniran i rekonstruisan 1970-1975 godine, potom 1990 godine, pa 2009 godine i 2023 godine; spratnosti Pr+4; osnov izgradnje rješenje broj 05-NF-110/1 61, predstavljen je poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 235 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5226/1), poslovni prostor galerija ukupne površine 206 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5227/1), poslovni prostor na drugom spratu ukupne površine 208 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5229/1), poslovni prostor na trećem spratu ukupne površine 209 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5230/1) i poslovni prostor na četvrtom spratu ukupne površine 157 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5231/1).

Na parceli označenoj kao k.č. broj **3740/0 k.o. Banja Luka 7**, na adresi Kralja Petra I Karadorđevića broj 95, Banja Luka, na objektu izgrađenom 1961 godine, koji je saniran i rekonstruisan 1970-1975 godine, potom 2009 godine i 2023 godine; spratnosti Pd+Pr+5; osnov izgradnje rješenje broj 05-NF-110/1 61, predstavljene su pomoćne prostorije – podrum površine 183,57 m² (prema djelimičnom rješenju RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine), stubište površine 29,77 m² (prema djelimičnom rješenju RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine), poslovni prostor na prvom spratu ukupne površine 346 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5232/1) poslovni prostor na drugom spratu ukupne površine 351 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5233/1) poslovni prostor na trećem spratu ukupne površine 355 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5234/1) i poslovni prostor na četvrtom spratu ukupne površine 351 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5235/1) i poslovni prostor na petom spratu ukupne površine 71 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5236/1).

ANEKS UPRAVNE ZGRADE:

2. Na parceli označenoj kao k.č. broj **3742/0 k.o. Banja Luka 7**, na adresi Kralja Petra I Karadorđevića broj 95, Banja Luka, na objektu izgrađenom 1961 – 1970 godine, koji je saniran i rekonstruisan 1970-1975 godine, potom 1990 godine, pa 2009 godine i 2023 godine; spratnosti Pr+1; osnov izgradnje rješenje broj 03-360-527/03, predstavljen je poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 223 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5224/1) i poslovni prostor na prvom spratu ukupne površine 275 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5225/1).

TRI GARAZE SA OSTAVOM:

3. Na parceli označenoj kao k.č. broj **3738/4 k.o. Banja Luka 7**, na adresi Kralja Petra I Karadorđevića broj 95, Banja Luka, na objektu izgrađenom 1970 godine, koji je saniran i rekonstruisan 2009 godine; spratnosti Pr; osnov izgradnje rješenje broj 05-NF-110/1 61, predstavljene su garaže ukupne površine 75,97 m² (tri odvojene garaže i ostava-prema djelimičnom rješenju RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine).

NAPOMENE:

- Upravnu zgradu čini blok međusobno povezanih poslovnih zgrada, koje su takođe povezane i sa aneksom upravne zgrade.
- Kompletno građevinsko zemljište na kom su izgrađeni navedeni poslovni objekti, označeno kao k.č. broj 3739/0 k.o. Banja Luka 7, k.č. broj 3740/0 k.o. Banja Luka 7, k.č. broj 3742/0 k.o. Banja Luka 7, k.č. broj 3738/4 k.o. Banja Luka 7, se nalazi pod objektima, tako da zemljište za redovnu upotrebu objekata nije predmet ove procjene.
- U ovoj procjeni priloženo je ukupno dvanaest izvoda iz knjiga uloženih ugovora, koji se odnose na etažirane poslovne prostorije predmetnih objekata. Za podrumске prostorije, garaže sa ostavom i stubište RUGIPP ne izdaje izvod iz knjige uloženih ugovora. Podrumске prostorije, garaže sa ostavom i stubište jesu predmet ove procjene, a površine navedenih dijelova su preuzete iz djelimičnog rješenja RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine, i utvrđene mjerenjem na licu mjesta.

**OBRAČUN KORISNE POVRŠINE POSLOVNIH PROSTORA, POMOĆNIH PROSTORIJA-
PODRUMA, STUBIŠTA I GARAŽA SA OSTAVOM**

R.Br.	Opis		Korisna neto površina (m ²)
-	1.UPRAVNA ZGRADA (k.č. 3739/0 i k.č.3740/0)		-
1.1.	k.č. 3739/0 – Poslovni prostor u prizemlju		235
1.2.	k.č. 3739/0 – Poslovni prostor galerija		206
1.3.	k.č. 3739/0 – Poslovni prostor na drugom spratu		208
1.4.	k.č. 3739/0 – Poslovni prostor na trećem spratu		209
1.5.	k.č. 3739/0 – Poslovni prostor na četvrtom spratu		157
1.6.	k.č. 3740/0 – Pomoćne prostorije - podrum		183,57
1.7.	k.č. 3740/0 – Stubište		29,77
1.8.	k.č. 3740/0 – Poslovni prostor na prvom spratu		346
1.9.	k.č. 3740/0 – Poslovni prostor na drugom spratu		351
1.10.	k.č. 3740/0 – Poslovni prostor na trećem spratu		355
1.11.	k.č. 3740/0 – Poslovni prostor na četvrtom spratu		351
1.12.	k.č. 3740/0 – Poslovni prostor na petom spratu		71
	UKUPNO UPRAVNA ZGRADA	Poslovni prostori	2.489
		Podrum	183,57
		Stubište	29,77
	UKUPNO		2.702,34
-	2. ANEKS UPRAVNE ZGRADE (k.č. 3742/0)		-
2.1.	k.č. 3742/0 – Poslovni prostor u prizemlju		223
2.2.	k.č. 3742/0 – Poslovni prostor na prvom spratu		275
	UKUPNO ANEKS UPRAVNE ZGRADE		498
-	3. TRI GARAŽE I OSTAVA (k.č. 3738/4)		-
3.1.	k.č. 3738/4 – Tri garaže i ostava		75,97
	UKUPNO TRI GARAŽE I OSTAVA		75,97
--	UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA (1+2+3)		3.276,31

3. OPŠTI PODACI

3.1. Izjava vještaka

- Ova procjena tržišne vrijednosti urađena je prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim standardima procjene vrijednosti;
- Izjave i uviđaji činjeničnog stanja nepokretnosti u ovom izvještaju su tačne i ispravne;
- Nemam nikakvih trenutnih niti mogućih interesa na nepokretnost koja je predmet procjene te bilo kakvih interesa u smislu uključenih stranaka u ovom poslu;
- Nemam nikakvih pristrasnosti u smislu nepokretnosti koja je predmet ove procjene niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj posao;
- Angažman u ovom poslu nije zavisio od toga da li će se 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 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 cijelina predmet i sastavni dio ovog Izvještaja/Elaborata;
- Niko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene;
- Posedujem osiguranje od profesionalne odgovornosti, u skladu sa zakonom;
- Posjedujem ugovor o saradnji sa Bankom za izvođenje procjena vrijednosti nepokretnosti.

3.2. Datum i svrha procjene

Po nalogu naručioca procjene, lica ovlaštenog za zastupanje pravnog lica koje posluje pod nazivom Mješoviti holding „ERS“ – MP AD Trebinje, ZP „Elektrokrajina“ a.d Banja Luka, u svrhu utvrđivanja trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti, izvršen je vizuelni pregled i identifikacija nepokretnosti.

Pregled i identifikacija nepokretnosti je izvršen 04.01.2024. godine u prisustvu ovlaštenog lica. Takođe, izvršeno je fotografisanje vanjskog i unutrašnjeg izgleda predmetnih nepokretnosti. Tom prilikom su prikupljeni svi potrebni podaci i mjere neophodne za izradu Izvještaja/Elaborata o procjeni tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti.

3.3. Korišteni dokumenti

Uz vizuelni pregled nepokretnosti, sudskom vještaku je na uvid dostavljena i sledeća dokumentacija:

- Djelimično rješenje RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5226/1 od 25.01.2024 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5227/1 od 25.01.2024 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5229/1 od 25.01.2024 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5230/1 od 25.01.2024 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5231/1 od 25.01.2024 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5232/1 od 25.01.2024 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5233/1 od 25.01.2024 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5234/1 od 25.01.2024 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5235/1 od 25.01.2024 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5236/1 od 25.01.2024 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5224/1 od 25.01.2024 godine
- Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5225/1 od 25.01.2024 godine

3.4. Izvori informacija i korištena Zakonska regulativa i dokumentacija

1. Zakon o uređenju prostora i građenju
2. Zakon o vještacima
3. Zakon o građevinskom zemljištu
4. Zakon o porezu na nepokretnosti
5. Zakon o premjeru i katastru
6. Zakon o zemljišnim knjigama
7. Pravilnik o izračunavanju površina i zapremine objekata
8. Relevantni Pravilnici i druga regulative (npr. Pravilnik o tehničkim i obligacionim uslovima za projektovanje i izvođenje radova, Banja Luka, septembar 1999. godine)
9. Standardna kalkulacija radova u građevinarstvu
10. Smjernice za procjenu vrijednosti nepokretnosti
11. Građevinska regulativa i svi opšti zakoni i uzanse u građevinarstvu
12. Dostupna administrativno-tehnička dokumentacija
13. Agencija nekretnina
14. Internet portali
15. Fotografije sa lica mjesta

3.5. Pretpostavke, ograničavajuće okolnosti

1. Za sve informacije i podatke o nepokretnosti, koje sam dobio od strane naručioca procjene, pomenuti preuzima odgovornost;
2. Imovina je vrednovana kao da nije opterećena dugovima;
3. Informacije, procjene i mišljenje, koje sadrži Izvještaj/Elaborat se odnose samo na pitanje vrednovanja i ne smiju biti upotrebljene izvan tog konteksta;
4. Izvještaj/Elaborat o izvršenoj procjeni vrijednosti nepokretnosti je povjerljive prirode kako za procjenjivača vrijednosti, tako i za namjeravajućeg korisnika, pri čemu procjenjivač ne preuzima nikakvu odgovornost za oslanjanje treće stranke na izvještaj;
5. 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 procjenjivano i uporedivo vlasništvo i poreske uprave Republike Srpske/FBiH/BD;
6. Vlasnik ovog Izvještaja/Elaborata ili njegove kopije nema pravo javnog objavljivanja dijela ili cijelog ovog elaborata, niti ga smije upotrebiti za ijednu drugu namjenu bez pismene dozvole procjenitelja;
7. Vještak nije dužan svjedočiti na sudu ili učestvovati pri pogađanju u vezi sa sadržinom ovoga Izvještaja/Elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno;
8. 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.

3.6 .Licenca i ovlaštenje procjenitelja

Za utvrđivanje vrijednosti nepokretnosti pristupio sam kao stalni sudski vještak iz građevinsko-arhitektonske struke, za oblast građevinarstva.

Rješenje izdato od Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske, broj: 08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine.



4. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

4.1. Makrolokacija i mikrolokacija

Izvor: službena internet stranica Grada Banja Luka <https://www.banjaluka.rs.ba>

Grad Banja Luka je administrativno, ekonomsko, obrazovno i kulturno središte Republike Srpske, kojeg karakterišu moderna poslovna infrastruktura i kvalitetno životno okruženje. Grad Banja Luka se nalazi na sjeverozapadu Bosne i Hercegovine, relativno blizu granice sa Hrvatskom (EU), te pruža veoma dobru priliku za razvoj poslovanja u neposrednoj blizini unosnog evropskog tržišta. Banja Luka je veoma dobro povezana sa EU i centrima u BiH putem cestovnog i željezničkog koridora; jedan od najznačajnijih međunarodnih graničnih prelaza za putnički i teretni saobraćaj između BiH i EU je udaljen 52 km. Autoput Banja Luka-Okučani omogućava bolju povezanost unutrašnjosti zemlje sa glavnim putnim pravcima u EU i adekvatnu povezanost sa glavnim centrima u ovom dijelu Evrope. Međunarodni aerodrom Banja Luka u mjestu Mahovljani (Laktaši), udaljen je 23 km od grada. Aerodrom sa svojim veoma povoljnim meteorološkim karakteristikama ispunjava sve uslove za obavljanje međunarodnog putničkog i teretnog saobraćaja. Glavni nosioci privrednog razvoja u Banja Luci su privredna društva koja posluju u sljedećim sektorima: trgovina na veliko i malo, prerađivačka industrija sa fokusom na razvoj prehrambene industrije i finalne prerade drveta, građevinarstvo, informacije i komunikacije, finansijske djelatnosti, ugostiteljstvo... Pored privrednih subjekata iz oblasti trgovinskog sektora, koji su najbrojniji obzirom na to da je Banja Luka administrativno i ekonomsko središte, dok sa geo aspekta predstavlja odličnu lokaciju za osvajanje ciljanih regionalnih tržišta za trgovačke distributere, u Banjaluci dominiraju privredni subjekti koji posluju u oblasti stručne, naučne i tehničke djelatnosti, te privredni subjekti prerađivačke industrije. Obzirom na gore navedeno, prioritetni pravci privrednog, ekonomskog i društvenog razvoja grada Banja Luke su: razvoj prehrambene industrije i finalne prerade drveta, revitalizacija poljoprivrede i sela, razvoj malih i srednjih preduzeća i privatnog preduzetništva i razvoj turizma. Zbog velikog broja zelenih površina (parkova i aleja), Banja Luka nosi epitet "grad zelenila". Nazivaju je i gradom mladih, sporta i kulture.

Predmetne nekretnine se nalaze u najužem centru Banjaluke, na jednoj od najatraktivnijih lokacija u gradu, u ulici Kralja Petra I Karadorđevića, glavnoj gradskoj ulici. Upravna zgrada je naslonjena na objekat hotela "Bosna". Sa druge strane ulice je Saborni Hram. Hrista Spasitelja, a u neposrednoj blizini su Banski dvor, zgrada gradske uprave i Palata predsjednika.

Nekretnine se nalaze u prvoj posebnoj zoni gradskog građevinskog zemljišta.

Upravnoj zgradi se pristupa iz ulice Kralja Petra I Karadorđevića preko pristupnog uređenog platoa. Garažama se pristupa iz Vidovdanske ulice preko silazne rampe, pasaža i unutrašnjeg dvorišta.

Kako se nekretnine nalaze u najužem centru grada, u glavnoj ulici, u krugu od cca 500 m nalaze se svi najvažniji gradski i republički administrativni objekti, brojni obrazovni, kulturni, trgovački, zdravstveni, ugostiteljski i drugi objekti.

Mrežom gradskih saobraćajnica nekretnine su izuzetno dobro saobraćajno povezane sa drugim dijelovima grada i izlazima iz grada. Nalaze se u glavnoj banjalučkoj ulici, u najužem centru, kojom saobraća gradski javni prevoz do svih dijelova grada. Iza zgrade je Vidovdanska ulica, kojom takođe saobraća gradski i prigradski javni prevoz.

Lokacija je opremljena svom potrebnom komunalnom infrastrukturom - el.energija, gradski vodovod i kanalizacija, gradsko grijanje, PTT, parking, asfaltirana saobraćajnica sa trotoarima, javna rasvjeta, zelene površine.

Nema dokaza koji bi upućivali na zagađenja, kao što su kontaminiranost tla lokacije ili neke druge opterećenosti tla. Sadašnja imovina nije identificirana u katastru sumnjivih površina.

Nema dokaza koji bi upućivali da je objekat na bilo koji način povezan sa kulturno istorijskim naslijeđem.

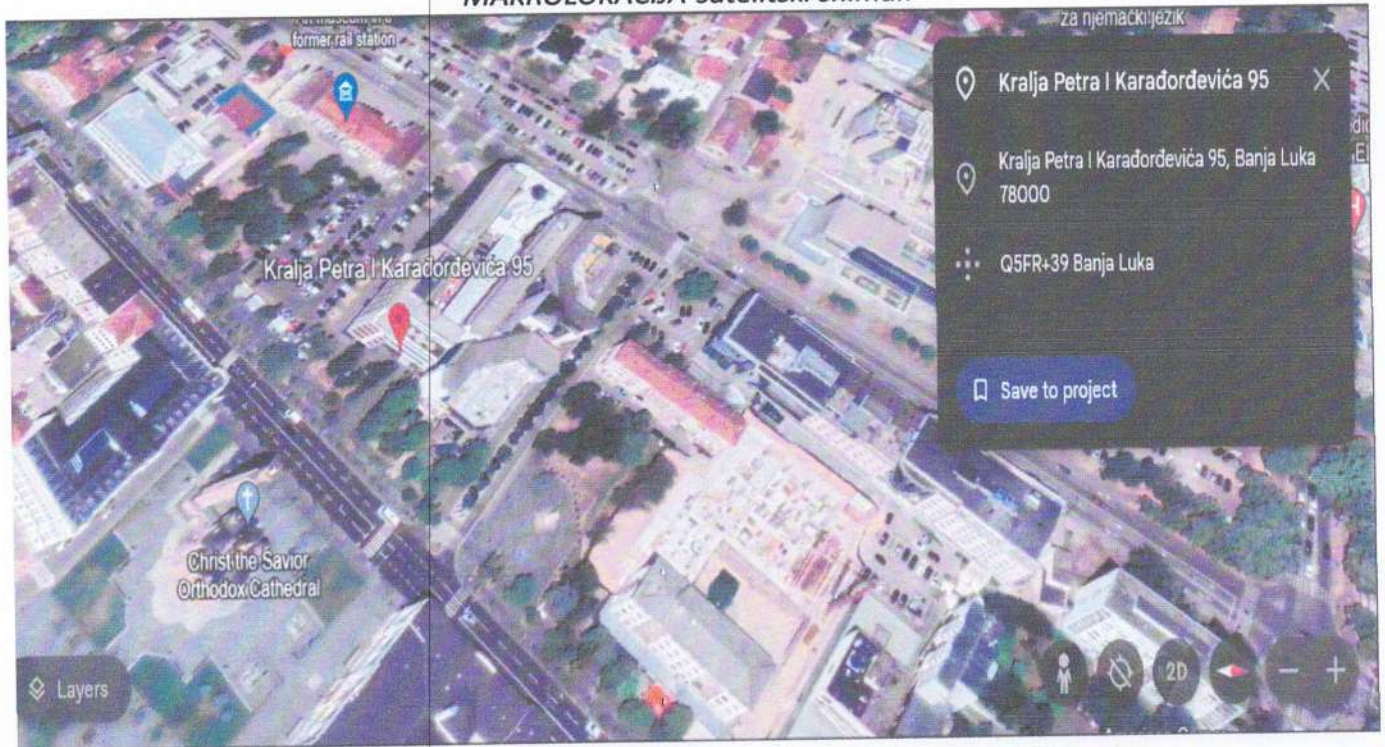


Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine

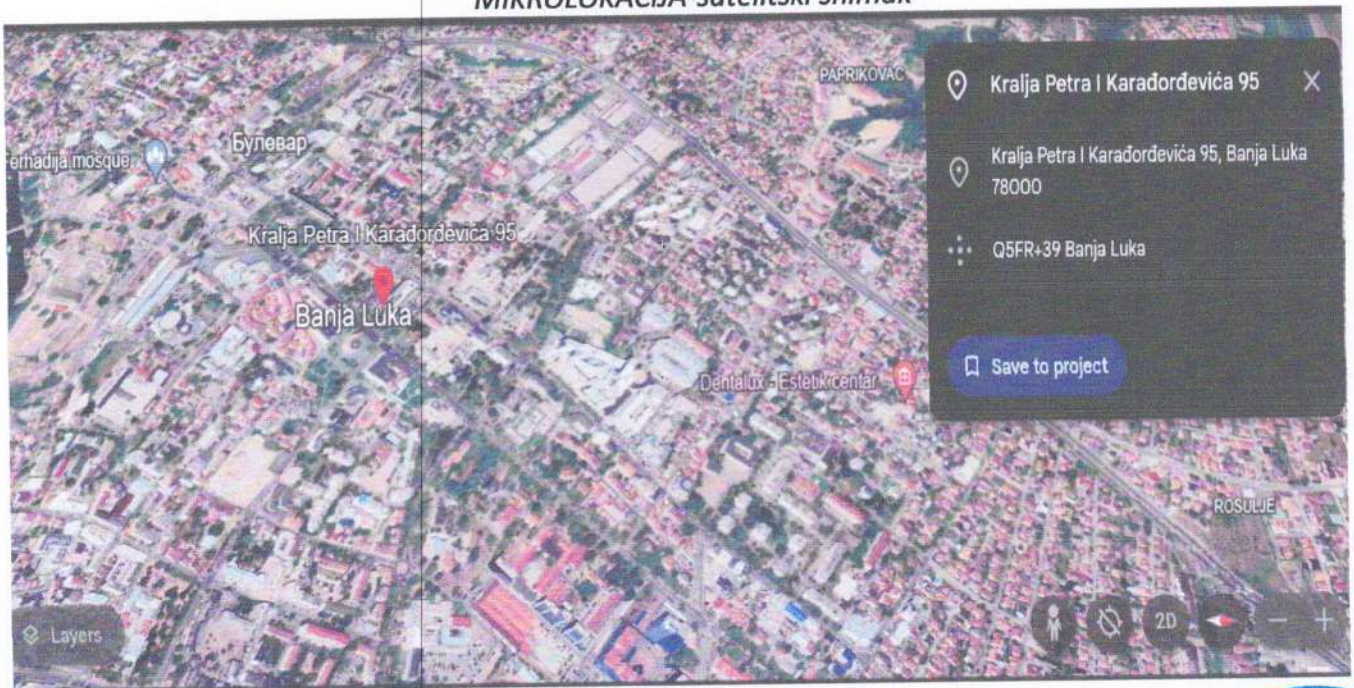
Kontakt telefon: 00387 66 879 772

mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

MAKROLOKACIJA-satelitski snimak



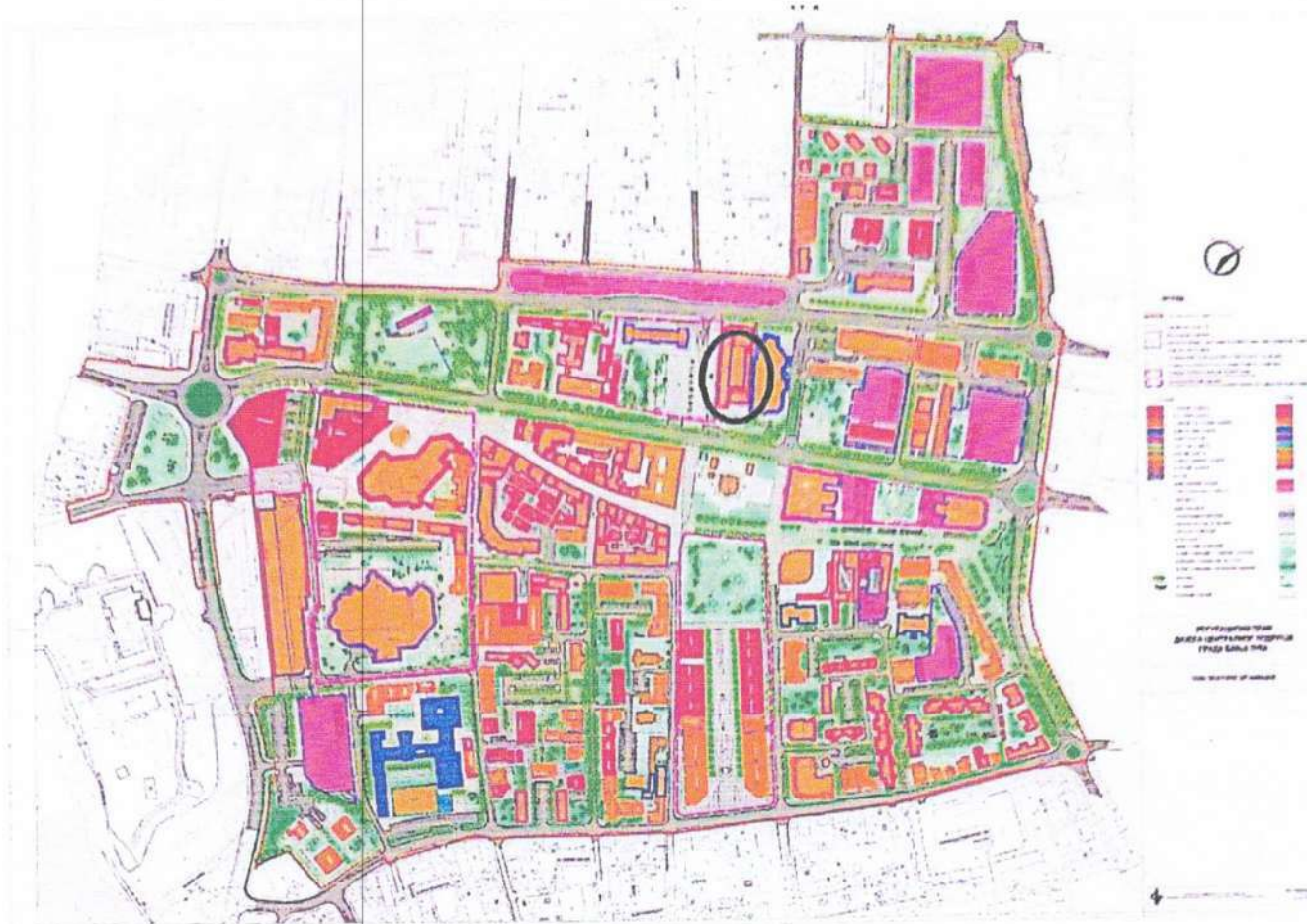
MIKROLOKACIJA-satelitski snimak



Regulacioni plan dijela centralnog područja grada Banja Luka

Na grafičkom prilogu Plan prostorne organizacije regulacionog plana predmetne zgrade su prikazane kao postojeći poslovni objekti. U neposrednoj blizini, važećim regulacionim planom, nisu predviđene intervencije u prostoru koje bi imale uticaja na normalno funkcionisanje predmetnih nekretnina.

Izvor: Internet stranica Grada Banja Luka



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

Podaci iz javnog uvida u registar nepokretnosti – datum ažurnosti podataka 28.01.2024 godine:

Not secure - ekatastar.rgurs.org

Датум ажурности података: 28.01.2024

Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)

Град/општина: Бања Лука

Катастарска општина: Бања Лука 7(КЗ)

Парцела

Број парцеле	Број листа	Површина
3739	3591	245 м ²

Детално Прикажи на мапи

Носиоци права на парцели

Назив	Удио права
ЈМДП"ЕЛЕКТРОПРИВ.ЗДП"ЕЛЕКТРОКРАЈИНА"	1/1

Дијелови парцеле

Број парцеле	Начин коришћења	Површина
3739	Кућа и зграда	245 м ²

Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine

Kontakt telefon: 00387 66 879 772

mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

Not secure ekatastar.rgurs.org

Датум ажурности података: 28.01.2024

Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)

Град/општина: Бања Лука

Катастарска општина: Бања Лука 7(КЗ)

Парцела

Број парцеле	Број листа	Површина	
3740	4539	400 м ²	Детаљно

Прикажи на мапи

Носиоци права на парцели

Назив	Удио права
"ВАРТЕКС" Д.О.О	13/100
ЈМДП "ЕЛЕКТРОПРИВ.ЗДП "ЕЛЕКТРОКРАЈИНА"	87/100

Дијелови парцеле

Број парцеле	Начин коришћења	Површина
3740	Двориште	400 м ²

Република утврђује податке и демографско правно стање.



mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

▲ Not secure ekatastar.rgurs.org

Датум ажурности података: 28.01.2024

Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)

Град/општина: Бања Лука

Катастарска општина: Бања Лука 7(КЗ)

Парцела

Број парцеле	Број листа	Површина	
3738/4	3591	78 м ²	Детално Прикажи на мапи

Носиоци права на парцели

Назив	Удио права
ЈМДП"ЕЛЕКТРОПРИВ.ЗДП"ЕЛЕКТРОКРАЈИНА"	1/1

Дијелови парцеле

Број парцеле	Начин коришћења	Површина
3738/4	Гаража	78 м ²

Републичка управа за геодетско и имовинско правно пословање

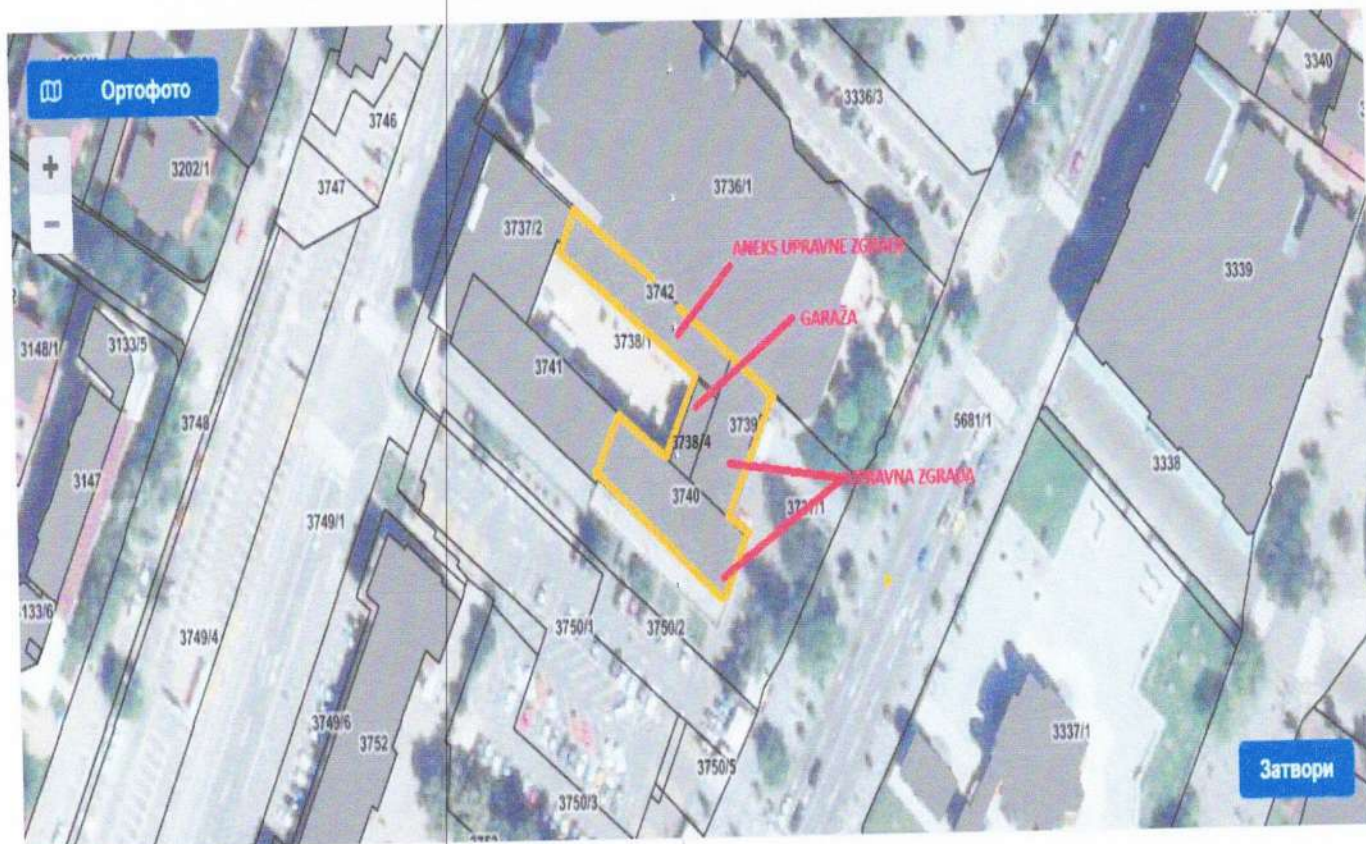


Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine

Kontakt telefon: 00387 66 879 772

mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

Položaj poslovne zgrade prema prikazu na mapi:



3.2. Karakteristike prostora, konstrukcija, površina i struktura

UPRAVNA ZGRADA									
TEHNIČKI PODACI									
TIP OBJEKTA:	Poslovni objekat, jedna zgrada spratnosti Pr+4, druga Pd+Pr+5								
VLASNIŠTVO:	Mješoviti holding „ERS“ – MP AD Trebinje, ZP „Elektrokrajina“ a.d Banja Luka sa 1/1 dijela								
FUNKCIONALNOST:	Odlična								
NAČIN IZGRADNJE:	Upravnu zgradu čini blok međusobno povezanih polovnih zgrada. Konstrukciju objekta čine armirano-betonski horizontalni (temelji, ploče, grede) i vertikalni (stubovi, zidovi) nosivi elementi. Međuspratna konstrukcija (u poslovnoj zgradi) su monolitne armirano-betonske ploče.								
GODINA IZGRADNJE:	1961-1970. godina 1970-1975 g. sanirana i konstruktivno ojačana poslije zemljotresa 2009 g. komplet renovirani sanitarni čvorovi, nove podne obloge u komunikacionim prostorima i nova aluminijska unutrašnja stolarija, nova fasadna obloga od kamenih ploča u nivou prizemlja, sanirana postojeća vanjska i unutrašnja stolarija 2023 ponovo djelomično renovirana								
SADRŽAJ PROSTORA:	Podrum-arhiva ,prizemlje-ulazni hol, stepenište, lift, hodnik, kancelarije, sanitarni čvor, ostali spratovi-stepenište, lift,hodnik, kancelarije, sanitarni čvor, posljednji sprat sadrži i terasu								
POVRŠINA PROSTORA:	<table> <tr> <td>Neto korisne površine: Poslovni prostori</td><td>2.489 m²</td></tr> <tr> <td>Podrum</td><td>183,57 m²</td></tr> <tr> <td>Stubište</td><td>29,77 m²</td></tr> <tr> <td>UKUPNO</td><td>2.702,34 m²</td></tr> </table>	Neto korisne površine: Poslovni prostori	2.489 m ²	Podrum	183,57 m ²	Stubište	29,77 m ²	UKUPNO	2.702,34 m²
Neto korisne površine: Poslovni prostori	2.489 m ²								
Podrum	183,57 m ²								
Stubište	29,77 m ²								
UKUPNO	2.702,34 m²								
VISINA ETAŽE:	2,60 m – Poslovni prostori 2,30 m – Podrum								
KONSTUKCIJA – GRAĐEVINSKI RADOVI									
TEMELJI:	Armirano-betonski trakasti temelji								
VERTIKALNA KONSTRUKCIJA	Vertikalni serklaži								
HORIZO.KONSTRUKCIJA:	Ab horizontalni serklaži i ab tavanice								
ZIDOVI:	Armirano betonski nosivi elementi. Zidovi su izgrađeni od blok opeke.								
KROV:	Ravna armirano betonska ploča								
STEPENIŠTE - LIFT	Unutrašnje stepenište armirano betonsko trokrako; lift u funkciji								
ZAVRŠNI RADOVI									
OBRADA ZIDOVA i FASADA:	Vanjska fasada: prednji fasadni zid - u nivou prizemlja obložen kamenim pločama, na ostalim etažama obojeni betonski elementi. Unutrašnji zidovi su adekvatno obrađeni malterisani, gletovani i premazani odgovarajućom poludisperzivnom bojom u skladu sa namjenom. U sanitarnim čvorovima zidovi obloženi keramičkim pločicama.								
HIDROIZOLACIJA:	Urađena u skladu sa standardima								
SPOLJAŠNJI OTVORI:	Ulazna vrata – klizna sa mehanizmom za samootvaranje. Ostala stolarija drvena sa termoizolacionim staklima								
UNUTRAŠNJI OTVORI:	Drvena stolarija, duplošperovana, dijelom aluminijska sa postakljenim dijelovima								
PODOVI:	Dijelom granitna keramika, dijelom drveni klasični parket								
PLAFON:	Stropovi spuštjeni, postavljene gipsane ploče. Postavljena rasvjetna tijela.								
SANITARIJE:	Postavljeni kvalitetni sanitarni uređaji								
LIMARIJA:	Oluci od pocinčanog lima								
VENTILACIJA:	Prirodna ventilacija, klima uređaji.								
INSTALACIJE									
ELEKTRO:	Izvedene instalacije u svim objektima, priključeni na javnu eketro gradsku mrežu								
GROMOBRANSKA:	Posjeduje								
TELEFONSKA:	Posjeduje								
VODOVOD:	Izvedene instalacije, priključak na vodovodnu gradsku mrežu								
KANALIZACIJA:	Izvedene instalacije, priključak na kanalizacionu gradsku mrežu								
CENTRALNO GRIJANJE:	Vlastito grijanje –inverter klima uređaji								

Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

ANEKS UPRAVNE ZGRADE	
TEHNIČKI PODACI	
TIP OBJEKTA:	Poslovni objekat spratnosti Pr+1
VLASNIŠTVO:	Mješoviti holding „ERS“ – MP AD Trebinje, ZP „Elektrokrajina“ a.d Banja Luka sa 1/1 dijela
FUNKCIONALNOST:	Odlična
NAČIN IZGRADNJE:	Konstrukciju objekta čine armirano-betonski horizontalni (temelji, ploče, grede) i vertikalni (stubovi, zidovi) nosivi elementi. Međuspratna konstrukcija armirano-betonska ploča.
GODINA IZGRADNJE:	1961-1970. godina 1970-1975 g. saniran i konstruktivno ojačan poslije zemljotresa, kada je nadzidan prvi sprat 2009 g. komplet renoviran sprat 2023 godine ponovo djelomično renoviran
SADRŽAJ PROSTORA:	Radnički restoran i zdravstvena ambulanta, hodnik, 13 kancelarija i 2 sanitarna čvora
POVRŠINA PROSTORA:	Neto korisna površina: 498 m²
VISINA ETAŽE:	2,60 m
KONSTUKCIJA – GRAĐEVINSKI RADOVI	
TEMELJI:	Armirano-betonski trakasti temelji
VERTIKALNA KONSTRUKCIJA	Vertikalni serklaži
HORIZO.KONSTRUKCIJA:	Ab horizontalni serklaži i ab tavanice
ZIDOVI:	Armirano betonski nosivi elementi. Zidovi su izgrađeni od blok opeke. Pregradni zidovi od lakih materijala.
KROV:	Jednovodni, pokrivač profilisani lim
STEPENIŠTE - LIFT	Unutrašnje stepenište armirano betonsko dvokrako
ZAVRŠNI RADOVI	
OBRADA ZIDOVA I FASADA:	Vanjska fasada: prednji fasadni zid – malterisan i završno obrađen fasadnom bojom. Unutrašnji zidovi su adekvatno obrađeni malterisani, gletovani i premazani odgovarajućom poludisperzivnom bojom u skladu sa namjenom. U sanitarnim čvorovima zidovi obloženi keramičkim pločicama.
HIDROIZOLACIJA:	Urađena u skladu sa standardima
SPOLJAŠNJI OTVORI:	Ulazna vrata – aluminijumska ostakljena termoizolacionim staklima. Ostali otvori drvena stolarija ostakljena termoizolacionim staklima.
UNUTRAŠNJI OTVORI:	Drvena stolarija, duplošperovana.
PODOVI:	Dijelom keramika, dijelom laminat
PLAFON:	Stropovi spuštteni, postavljene gipsane ploče. Postavljena rasvjetna tijela.
SANITARIJE:	Postavljeni kvalitetni sanitarni uređaji
LIMARIJA:	Oluci od pocinčanog lima
VENTILACIJA:	Prirodna ventilacija, klima uređaji.
INSTALACIJE	
ELEKTRO:	Izvedene instalacije u svim objektima, priključeni na javnu elektro gradsku mrežu
GROMOBRANSKA:	Posjeduje
TELEFONSKA:	Posjeduje
VODOVOD:	Izvedene instalacije, priključak na vodovodnu gradsku mrežu
KANALIZACIJA:	Izvedene instalacije, priključak na kanalizacionu gradsku mrežu
CENTRALNO GRIJANJE:	Vlastito grijanje –inverter klima uređaji



GARAŽE SA OSTAVOM	
TEHNIČKI PODACI	
TIP OBJEKTA:	Poslovni objekat spratnosti prizemlje
VLASNIŠTVO:	Mješoviti holding „ERS“ – MP AD Trebinje, ZP „Elektrokrajina“ a.d Banja Luka sa 1/1 dijela
FUNKCIONALNOST:	Odlična
NAČIN IZGRADNJE:	Klasična zidana konstrukcija
GODINA IZGRADNJE:	1970. godina 1970-1975 g. saniran i konstruktivno ojačan poslije zemljotresa 2009 g. komplet saniran objekat, ugrađena nova rolo vrata na garažama
SADRŽAJ PROSTORA:	Tri odvojene garaže i jedna ostava
POVRŠINA PROSTORA:	Neto korisna površina 75,97 m²
VISINA ETAŽE:	2,50 m
KONSTRUKCIJA – GRAĐEVINSKI RADOVI	
TEMELJI:	Armirano-betonski trakasti temelji
VERTIKALNA KONSTRUKCIJA	Vertikalni serklaži
HORIZO.KONSTRUKCIJA:	Ab horizontalni serklaži i ab tavanice
ZIDOVI:	Armirano betonski nosivi elementi. Zidovi su izgrađeni od blok opeke. Pregradni zidovi od lakih materijala.
KROV:	Ravna armirano betonska ploča
ZAVRŠNI RADOVI	
OBRADA ZIDOVA I FASADA:	Prednji fasadni zid – aluminijumska obloga, malterisan i završno obrađen fasadnom bojom. Unutrašnji zidovi su malterisani, završno obrađeni.
HIDROIZOLACIJA:	Urađena u skladu sa standardima
SPOLJAŠNJI OTVORI:	Rolo garažna vrata. Aluminijumska ulazna vrata u ostavu.
PODOVI:	Podna obloga od betona
LIMARIJA:	Oluci od pocinčanog lima
VENTILACIJA:	Prirodna ventilacija.

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Tržišna vrijednost nepokretnosti utvrđuje se vrednovanjem osnovnih i korektivnih elemenata objekata, a to su:

- osnovni elementi: korisna površina objekta, prosječna tržišna cijena kvadratnog metra novoizgrađenog objekta i starost objekta;
- korektivni elementi: kvalitet objekta, lokacija objekta, stepen završenosti, stepen oštećenosti.

Procjenjivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti radi se na osnovama i primjeni da će procijenjeni iznos biti iznos za koji imovina može biti razmjenjena na datum procjene vrijednosti u transakciji između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca uz odgovarajući marketing, pri čemu obe strane posjeduju odgovarajuće znanje i informacije i djeluju bez prinude.

Danas u Republici Srpskoj /FBiH nema propisane metodologije za izradu procjene, ne postoji zakon ili propis koji definiše ili propisuje postupak ili metodologiju, tako da vještaci primjenjuju uglavnom metode koje se koriste u ostalim zemljama, uz upotrebu saznanja stečenih dugogodišnjim radom i iskustvom, a vezano za specifičnost tržišta.

Koncept tržišne vrijednosti nepokretnosti, kao i ostale vrijednosti nepokretnosti, temelji se na ideji vjerovatne cijene koja bi se mogla postići uz zadovoljavanje nekih specifičnih uslova, definisanih u opisu tržišne ili neke druge vrijednosti. Različiti su pristupi u određivanju vrijednosti, u zavisnosti

od toga šta se smatra bitnim i relevantnim, ali i dostupnim i sa tržišta najkvalitetnijim podacima te su definisana tri pristupa.

Prema *Međunarodnim standardima finansijskog izvještavanja* (MSFI), odnosno prema *Odmjeravanju fer vrijednosti* (MSFI 13) primjenjuju se tri osnovna pristupa proračuna vrijednosti nepokretnosti: pristup upoređivanja tržišnih transakcija (komparativni pristup), pristup troškova zamjene (troškovni pristup) i prinosni pristup, kojima su pridružene metode:

- 5.1. Troškovna metoda**
- 5.2. Dohodovna metoda (Metoda vrednovanja prinosa)**
- 5.3. Komparativna metoda (Metoda upoređivanja vrijednosti)**

Svaka od ovih metoda vodi se nekim razumnim pretpostavkama kojima bi se kupac mogao voditi kod odluke o kupnji nepokretnosti odnosno prodavac kod određivanja iznosa koji može očekivati kod prodaje nepokretnost. Komparativna metoda se koristi u slučajevima u kojima su dostupne tržišne cijene, Dohodovna metoda se primenjuje u slučajevima u kojima su direktno dostupni novčani tokovi (npr. diskontovani novčani tok), a Troškovna metoda se koristi u slučajevima u kojima ne postoje uporedive tržišne cijene, u slučajevima gdje cijene moraju biti usklađene ili u slučaju da nepokretnost direktno ne stvara prihod (npr. trošak zamjene)).

Svaka od ovih metoda ima svoje prednosti i mane te treba pažljivo proučiti koja od metoda će se upotrijebiti. Kod određivanja metodologije procjene posebno treba obratiti pažnju na sljedeće:

- Dostupnost relevantnih i provjerljivih podataka potrebnih za procjenu
- Vrsti nepokretnosti
- Fizičkom stanju nepokretnosti
- Upotrebnom stanju nepokretnosti
- Namjeni procjene

Metoda se bira prema vrsti procjenjivane nepokretnosti uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, naročito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštovanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

5.1. TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda podrazumijeva princip procjenjivanja građevinske vrijednosti objekata, odnosno metodom se dolazi do vrijednosti novčanih sredstava koja bi se morala utrošiti u izgradnju objekta ako bi se objekat gradio u vrijeme izrade procjene, a po stvarnim cijena materijala i radne snage.

Vrijednost nepokretnosti koja je dobijena troškovnom metodom predstavlja građevinsku vrijednost te nepokretnosti (direktni troškovi, indirektni troškovi i preduzetnički profit izgradnje reproduktivnog ili zamjenskog objekta) umanjenu za amortizaciju, a uvećanu za cijenu zemljišta koje pripada toj nepokretnosti.

U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nepokretnosti te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale uticaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² neto površine, utvrđuje se:

Nova građevinska vrijednost (NGV) – je vrijednost svih radova, upotrebljenih materijala i svih ostalih troškova gradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po 1 m² korisne površine.

Jedinična cijena obuhvata sve troškove gradnje (troškovi izrade tehničke dokumentacije, građevinske dozvole, izvođenje građevinskih, zanatskih i instalaterskih radova i opreme, nadzora, upotrebne dozvole, doprinosi i ostale administrativne takse).

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV) – je vrijednost Nove građevinske vrijednosti umanjene za procenat amortizacije, odnosno umanjena vrijednost troškova gradnje koji zavise od starosti i stanja u kojem se nalazi objekat.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđenog ostatka održivog vijeka korištenja objekta i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu objektata, pri čemu se kao osnova uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao procenat troškova izgradnje.

Koeficijent amortizacije se dobija iz Vernerovog obrasca koji glasi:

$$Am=0,80 \times n/N \times (n+N)/2N \times 100$$

- **Nova građevinska vrijednost nepokretnosti** - predstavlja vrijednost koja se dobije na osnovu podataka i informacija dobijenih od većih građevinskih preduzeća u Bosni i Hercegovini, odnosno lokalnih preduzeća na kojoj se nalazi predmetna nepokretnost, u odnosu na prosječnu lokaciju i prema građevinskim cijenama nepokretnosti standardne gradnje i izvođenja a uzimajući u obzir standard i kvalitet izvedenih radova.

1. UPRAVNA ZGRADA

Vrsta nepokretnosti	Neto korisna površina (m ²)	Troškovi gradnje (KM/m ²)	Ukupno (KM)
UPRAVNA ZGRADA izgrađena na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3739/0 k.o. Banja Luka 7</u>	Poslovni prostori 2.489	1.600,00	3.982.400,00
	Podrum 183,57	800,00	146.856,00
i na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3740/0 k.o. Banja Luka 7</u>	Stepenište 29,77	700,00	20.839,00
	UKUPNO m² 2.704,18		
Ukupno nova građevinska vrijednost nepokretnosti:			4.150.095,00

Sadašnja građevinska vrijednost nepokretnosti – predstavlja građevinsku vrijednost nepokretnosti koja će se dobiti kada se od nove građevinske vrijednosti umani koeficijent amortizacije. Koeficijent amortizacije za predmetni poslovni prostor – upravnu zgradu izvešću za period od 15 godina, jer je poslovni prostor izgrađen 1961-1970. godine, koji je 1970-1975 g. saniran i konstruktivno ojačan poslije zemljotresa. Potom 2009 g. komplet renovirani sanitarni čvorovi, nove podne obloge u komunikacionim prostorima i nova aluminijska unutrašnja stolarija;

nova fasadna obloga od kamenih ploča u nivou prizemlja, sanirana postojeća vanjska i unutrašnja stolarija, a 2023 godine ponovo djelomično renovirana.

Oznaka	Opis	Vrijednost
N	Vijek trajanja objekta (Obračunska vrijednost)	80 godina
N	Starost objekta	15 godina
Am	Amortizacija konstrukcije objekta $Am=0,80 \times n/N \times (n+N)/2 \times 100$	8,90 %
Ng	Nova građevinska vrijednost nekretnine	4.150.095,00 KM
Sg	Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine	3.780.736,55 KM
Ukupna sadašnja građevinska vrijednost nepokretnosti:		3.780.736,55 KM

- **Tržišna vrijednost nepokretnosti** - predstavlja vrijednost koja će se dobiti kada sadašnju građevinsku vrijednost nepokretnosti pomnožimo sa korektivnim faktorom, odnosno faktorom tržišta.

Opis		Vrijednost
Korisna površina		2.702,34 m ²
Vijek trajanja objekta (Obračunska vrijednost)		80 godina
Starost objekta		15 godina
Amortizacija konstrukcije objekta u KM		369.358,45 KM
Troškovi gradnje	Poslovni prostori	1.600,00 KM/m ²
	Podrum	800,00 KM/m ²
	Stepenište	700,00 KM/m ²
Stepen završenosti		100 %
Nova građevinska vrijednost		4.150.095,00 KM
Sadašnja građevinska vrijednost		3.780.736,55 KM
Korektivni faktor:		1,10
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI (slovima: trimilionasedamstotinaosamdesethiljadasedamstotinatridesetšest i 55/100 KM)		3.780.736,55 KM
Zaokružena tržišna vrijednost nepokretnosti (slovima: trimilionasedamstotinaosamdesethiljadasedamstotina i 00/100 KM)		3.780.700,00 KM

2. ANEKS UPRAVNE ZGRADE

Vrsta nepokretnosti	Neto korisna površina (m ²)	Troškovi gradnje (KM/m ²)	Ukupno (KM)
ANEKS UPRAVNE ZGRADE izgrađen na parceli označenoj kao k.č. broj 3742/0 k.o. Banja Luka 7	498	1.550,00	771.900,00
Ukupno nova građevinska vrijednost nepokretnosti:			771.900,00



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

Sadašnja građevinska vrijednost nepokretnosti – predstavlja građevinsku vrijednost nepokretnosti koja će se dobiti kada se od nove građevinske vrijednosti umanjuje koeficijent amortizacije. Koeficijent amortizacije za predmetni aneks upravne zgrade izvešću za period od 15 godina, jer je aneks upravne zgrade izgrađen 1961-1970. godine, koji je 1970-1975 g. saniran i konstruktivno ojačan poslije zemljotresa, kada je nadzidan prvi sprat. 2009 g. je komplet renoviran sprat, a 2023 godine ponovo djelomično renoviran.

Oznaka	Opis	Vrijednost
N	Vijek trajanja objekta (Obračunska vrijednost)	80 godina
N	Starost objekta	15 godina
Am	Amortizacija konstrukcije objekta $Am = 0,80 \times n/N \times (n+N)/2N \times 100$	8,90 %
Ng	Nova građevinska vrijednost nekretnine	771.900,00 KM
Sg	Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine	703.200,90 KM
Ukupna sadašnja građevinska vrijednost nepokretnosti:		703.200,90 KM

- **Tržišna vrijednost nepokretnosti** - predstavlja vrijednost koja će se dobiti kada sadašnju građevinsku vrijednost nepokretnosti pomnožimo sa korektivnim faktorom, odnosno faktorom tržišta.

Opis	Vrijednost
Korisna površina	498 m ²
Vijek trajanja objekta (Obračunska vrijednost)	80 godina
Starost objekta	15 godina
Amortizacija konstrukcije objekta u KM	68.699,10 KM
Troškovi gradnje	1.550,00 KM/m ²
Stepen završenosti	100 %
Nova građevinska vrijednost	771.900,00 KM
Sadašnja građevinska vrijednost	703.200,90 KM
Korektivni faktor:	1,30
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI (slovima: sedamstotinatrihiljadedvjestotine i 90/100 KM)	703.200,90 KM
Zaokružena tržišna vrijednost nepokretnosti (slovima: sedamstotinatrihiljadedvjestotine i 00/100 KM)	703.200,00 KM

3. TRI GARAŽE I OSTAVA

Vrsta nepokretnosti	Neto korisna površina (m ²)	Troškovi gradnje (KM/m ²)	Ukupno (KM)
TRI GARAŽE I OSTAVA izgrađeni na parceli označenoj kao k.č. broj 3738/4 k.o. Banja Luka 7	75,97	800,00	60.776,00
Ukupno nova građevinska vrijednost nepokretnosti:			60.776,00



Sadašnja građevinska vrijednost nepokretnosti – predstavlja građevinsku vrijednost nepokretnosti koja će se dobiti kada se od nove građevinske vrijednosti umanjí koeficijent amortizacije. Koeficijent amortizacije za predmetni poslovni prostor izvešću za period od 20 godina, jer je poslovni prostor izgrađen 1970. godine, 1970-1975 g. saniran i konstruktivno ojačan poslije zemljotresa. 2009 g. je komplet saniran objekat, ugrađena nova rolo vrata na garažama.

Oznaka	Opis	Vrijednost
N	Vijek trajanja objekta (Obračunska vrijednost)	80 godina
N	Starost objekta	20 godina
Am	Amortizacija konstrukcije objekta $Am=0,80 \times n/N \times (n+N)/2N \times 100$	12,50 %
Ng	Nova građevinska vrijednost nekretnine	60.776,00 KM
Sg	Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine	53.179,00 KM
Ukupna sadašnja građevinska vrijednost nepokretnosti:		53.179,00 KM

- **Tržišna vrijednost nepokretnosti** - predstavlja vrijednost koja će se dobiti kada sadašnju građevinsku vrijednost nepokretnosti pomnožimo sa korektivnim faktorom, odnosno faktorom tržišta.

Opis	Vrijednost
Korisna površina	7597 m ²
Vijek trajanja objekta (Obračunska vrijednost)	80 godina
Starost objekta	20 godina
Amortizacija konstrukcije objekta u KM	7.597,00 KM
Troškovi gradnje	800,00 KM/m ²
Stepen završenosti	100 %
Nova građevinska vrijednost	60.776,00 KM
Sadašnja građevinska vrijednost	53.179,00 KM
Korektivni faktor:	1,14
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI (slovima: pedesettrihiiljadejednastotinasedamdesetdevet i 00/100 KM)	53.179,00 KM
Zaokružena tržišna vrijednost nepokretnosti (slovima: pedesettrihiiljadejednastotinaosamdeset i 00/100 KM)	53.180,00 KM

REKAPITULACIJA

R.Broj	Vrste nekretnine	Procijenjena vrijednost nekretnine (KM)
1.	Upravna zgrada	3.780.700,00
2.	Aneks upravne zgrade	703.200,00
3.	Tri garaže i ostava	53.180,00
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI (slovima: četirimilionapetstotinatridesetsedamthiljadaosamdeset i 00/100 KM)		4.537.080,00

5.2. DOHODOVNA METODA (Metoda vrednovanja prinosa)

Procjena vrijednosti nepokretnosti iz budućeg prihoda temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nepokretnosti, koji se utvrđuje na temelju procijenjenog bruto godišnjeg prihoda umanjenog za troškove poslovanja (amortizacija, upravljanje, porezi, održavanje i rizik od izostavljanja najamnine).

Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće rizike. Ukoliko se stvarno postignuti prihodi uslijed nedostataka podataka ne mogu utvrditi, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednog poslovanja, ali i od troškova koji bi proizašli iz ovoga poslovanja (za ovo se mogu koristiti prihodi uporedivih nepokretnosti ili uopšte prihvaćeni statistički podaci).

Vrijednost prihoda, nakon odbitka vrijednosti zemljišta, se kapitalizuje (buduća vrijednost prihoda od rente se svodi na sadašnju vrijednost) korištenjem datih diskontnih kamatnih stopa za preostali period eksploatacije.

Jedan od kriterijuma za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Porodične kuće i nepokretnosti podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata. Određivanje preostalog perioda eksploatacije počiva na vremenskom periodu tokom kojeg imovina može biti ekonomski produktivna imajući u vidu uobičajeno habanje i trošenje, kao i redovno operativno održavanje.

Dohodovna metoda podrazumjeva posebno određivanje vrijednosti zemljišta i vrijednosti objekta na zemljištu. Ova metoda najviše odgovara utvrđivanju tržišne vrijednosti nepokretnosti koje se daju u zakup (rentiraju), mogu se dati u zakup ili njihovim korištenjem ostvariti prihod.

U ovom elaboratu nije primjenjivana dohodovna metoda procjene vrijednosti.

5.3 KOMPARATIVNA METODA (Metoda upoređivanja vrijednosti)

Komparativna metoda se primjenjuje uvijek kada je moguće na tržištu izvršiti direktno upoređivanje procjenjivane nepokretnosti sa sličnim ili istim nepokretnosti koje su prodate u neposrednij prošlosti ili se sada prodaju.

Najznačajniji element koji utiče na ponudu i potražnju odnosno tržišnu vrijednost nepokretnosti je lokacija nepokretnosti.

Bitni elementi tržišne vrijednosti nepokretnosti između ostalog su: pravni status nepokretnosti, eventualni tereti, mogućnost hipotekarnog opterećenja, urbanističke mogućnosti nepokretnosti, kvalitet i površina izgrađenog objekta, saobraćajna povezanost, infrastrukturna opremljenost nepokretnosti i dr..

Ova metoda zasniva se na pristupu "principa zamjene" po kojima razborit kupac neće platiti više za cijenu imovine od cijene jednako poželjne zamjenske imovine dostupne pod sličnim uslovima. Ovaj pristup osigurava pouzdanu indikaciju vrijednosti, posebno na aktivnom tržištu, zbog razumne dostupnosti tržišnih podataka koji imaju dovoljan stepen uporedivosti sa subjektom.

Najmanje tri slične nepokretnosti se uzimaju u obzir i posmatraju se ne samo po prodajnoj cijeni, već se u obzir uzimaju i individualne odlike (lokacija, ukupna površina, starost, kvalitet izgradnje, višenamjenska mogućnost rentiranja.....). Sve te prednosti/mane se predstavljaju u tabeli "Komparativna matrica". Nakon razmatranja svih ovih relevantnih karakteristika i ponderisanja istih

dolazimo do rezultata. Nakon toga uz jednostavnu kalkulaciju ovih procenata u odnosu na pojedinačne prodajne cijene, obračunata je ponderisana jedinična cijena.

Aritmetički prosjek ove tri vrijednosti predstavljaju obračunatu jediničnu cijenu naše nepokretnosti.

Ova metoda najviše odgovara utvrđivanju tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristiti se i za procjenu vrijednosti porodičnih kuća, stanova, garaža, garažnih parking mjesta, parking mjesta i poslovnih prostora.

Za procjenu vrijednosti izgrađenih objekata sa pripadajućim zemljištem primjenom komparativne – uporedne metode koristiću podatke dobijene pregledom sajtova koji se bave oglašavanjem prodaje nekretnina. Kao uporedne nekretnine koristiću podatke o prodaji poslovnih prostora sa teritorije opštine Banjaluka, koje se nalaze na sličnim lokacijama. Podaci o uporednim nekretninama dati su u prilogu ove procjene.

POSLOVNI OBJEKTI (UPRAVNA ZGRADA I ANEKS UPRAVNE ZGRADE)

Rb.	Adresa nepokretnosti koja se poredi	Ukupna korisna površina (m ²)	Prodajna ili ponuđena cijena (KM)	Jedinična cijena (KM/ m ²)	Korigovana jedinična cijena (KM/ m ²)
1.	Banjaluka Centar	700	2.500.000,00	3.571,43	3.535,72
2.	Banjaluka Centar	20	120.000,00	6.000,00	5.940,00
3.	Banjaluka Centar	32	115.000,00	3.593,75	3.557,81
Prosječna cijena:					4.344,51

Rb.	(navesti predmetnu nepokretnost i ponderisanu jediničnu vrijednost po m ²)							
	Kriterijum	Težina	Uporedna nepokretnost 1. odgovarajuća nepokretnost je		Uporedna nepokretnost 2. odgovarajuća nepokretnost je		Uporedna nepokretnost 3. odgovarajuća nepokretnost je	
1.	Lokacija	30	30	30	30	30	30	30
2.	Spratnost	10	10	10	10	15	10	15
3.	Površina i funkcionalnost	10	10	10	10	15	10	15
4.	Pristup nekretnini	10	10	10	10	10	10	10
5.	Starost	10	10	10	10	10	10	10
6.	Kvalitet unutrašnjih završnih radova	10	10	10	10	10	10	10
7.	Opremljenost	10	10	10	10	10	10	10
8.	Opšti utisak	10	10	10	10	10	10	10
Ukupno:		100	100		110		110	
Koeficijent korekcije		1			1,07			

Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

Nepokretnost	Neto korisna površina (m ²)	Prosječna cijena nepokretnosti (KM/m ²)	Koeficijent Korekcije	Korigovana cijena nepokretnosti (KM/m ²)	Ukupno (KM)
UPRAVNA ZGRADA izgrađena na parceli označenoj kao k.č. broj 3739/0 k.o. Banja Luka 7 i na parceli označenoj kao k.č. broj 3740/0 k.o. Banja Luka 7 ANEKS UPRAVNE ZGRADE izgrađen na parceli označenoj kao k.č. broj 3742/0 k.o. Banja Luka 7	3.200,34	4.344,51	1,07	4.648,63	14.877.196,53
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI (slovima: četrnaestmilionaosamstotinasedamdesetsedamhiljadajednastotinadevedeset šest i 53/100 konvertibilnih maraka)					14.877.196,53 KM
Zaokružena tržišna vrijednost nepokretnosti (slovima: četrnaestmilionaosamstotinasedamdesetsedamhiljadadvijestotine i 00/100 konvertibilnih maraka)					14.877.200,00 KM

TRI GARAŽE I OSTAVA

Rb.	Adresa nepokretnosti koja se poredi	Ukupna korisna površina (m ²)	Prodajna ili ponuđena cijena (KM)	Jedinična cijena (KM/ m ²)	Korigovana jedinična cijena (KM/ m ²)
1.	Banjaluka Starčevica	11	23.500,00	2.136,36	2.115,99
2.	Banjaluka Čaire	14	23.500,00	1.678,57	1.661,78
3.	Banjaluka Hiseti	23	33.998,00	1.478,17	1.463,92
Prosječna cijena:					1.747,23



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

(navesti predmetnu nepokretnost i ponderisanu jediničnu vrijednost po m ²)									
Rb.	Kriterijum	Težina	Uporedna nepokretnost 1. odgovarajuća nepokretnost je		Uporedna nepokretnost 2. odgovarajuća nepokretnost je		Uporedna nepokretnost 3. odgovarajuća nepokretnost je		
1.	Lokacija	30	30	35	30	35	30	35	
2.	Spratnost	10	10	10	10	10	10	10	
3.	Površina i funkcionalnost	10	10	15	10	15	10	15	
4.	Pristup nekretnini	10	10	10	10	10	10	10	
5.	Starost	10	10	10	10	10	10	10	
6.	Kvalitet završnih radova	10	10	15	10	15	10	15	
7.	Opremljenost	10	10	10	10	10	10	10	
8.	Opšti utisak	10	10	10	10	10	10	10	
Ukupno:		100	115		115		115		
Koeficijent korekcije		1	1,15						

Nepokretnost	Neto korisna površina (m ²)	Prosječna cijena nepokretnosti (KM/m ²)	Koeficijent Korekcije	Korigovana cijena nepokretnosti (KM/m ²)	Ukupno (KM)
TRI GARAŽE I OSTAVA izgrađeni na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3738/4</u> k.o. Banja Luka 7	75,97	1.747,23	1,15	2.009,31	152.647,28
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI (slovima: <u>jednastotinapedesetdvijehiljadešeststotinačetresetsedam i 28/100</u> konvertibilnih maraka)					152.647,28 KM
Zaokružena tržišna vrijednost nepokretnosti (slovima: <u>jednastotinapedesetdvijehiljadešeststotinapedeset i 00/100</u> konvertibilnih maraka)					152.650,00 KM

REKAPITULACIJA:

R.Broj	Vrste nekretnine	Procijenjena vrijednost nekretnine (KM)
1.	Upravna zgrada i aneks upravne zgrade	14.877.200,00
2.	Tri garaže i ostava	152.650,00
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI (slovima: <u>petnaestmillionadvadesetdevethiljadaosamstotinapedeset i 00/100</u> KM)		15.029.850,00

6. UKUPNA VRIJEDNOST - REKAPITULACIJA

U konkretnom slučaju sam kao primarnu metodu prihvatio uporednu metodu, jer sam za predmetne nekretnine našao adekvatne uporedne nekretnine, na osnovu kojih sam dobio podatke o cijenama sličnih nekretnina na tržištu. Predmetni poslovni prostori su jako atraktivni, imajući u vidu da su locirani na veoma atraktivnoj lokaciji grada Banjaluka (strogi centar grada), te smatram da se, u slučaju da to vlasnik bude želio, može prodati u jako kratkom roku, te s toga u konkretnom slučaju prihvatam vrijednost dobijenu upotrebom uporedne metode. Kao uporedne, korištene nekretnine sa teritorije opštine Banjaluka koje sa nalaze na sličnoj lokaciji.

Trenutna tržišna vrijednost nepokretnosti				
Rb.	Nepokretnost	Metoda procjena vrijednosti		Procjena vrijednosti (KM)
1.	UPRAVNA ZGRADA izgrađena na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3739/0 k.o. Banja Luka 7</u> i na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3740 k.o. Banja Luka 7</u> ANEKS UPRAVNE ZGRADE izgrađen na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3742/0 k.o. Banja Luka 7</u> TRI GARAŽE I OSTAVA Izgrađeni na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3738/4 k.o. Banja Luka 7</u> UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST	Primarna	Komparativna metoda	15.029.850,00 KM
2.	UPRAVNA ZGRADA izgrađena na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3739/0 k.o. Banja Luka 7</u> i na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3740 k.o. Banja Luka 7</u> ANEKS UPRAVNE ZGRADE izgrađen na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3742/0 k.o. Banja Luka 7</u> TRI GARAŽE I OSTAVA Izgrađeni na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3738/4 k.o. Banja Luka 7</u> UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST	Kontrolna	Troškovna metoda	4.537.080,00 KM

Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

3.	UPRAVNA ZGRADA izgrađena na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3739/0 k.o. Banja Luka 7</u> i na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3740 k.o. Banja Luka 7</u> ANEKS UPRAVNE ZGRADE izgrađen na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3742/0 k.o. Banja Luka 7</u> TRI GARAŽE I OSTAVA Izgrađeni na parceli označenoj kao k.č. broj <u>3738/4 k.o. Banja Luka 7</u> UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST	Kontrolna	Dohodovna metoda	-----	



7. ZAKLJUČAK

Na osnovu svega naprijed izloženog dajem sljedeće:

MIŠLJENJE

Trenutna tržišna vrijednost nepokretnosti i to:

UPRAVNA ZGRADA:

Na parceli označenoj kao k.č. broj **3739/0 k.o. Banja Luka 7**, na adresi Kralja Petra I Karadorđevića broj 95, Banja Luka, na objektu izgrađenom 1961 godine, koji je saniran i rekonstruisan 1970-1975 godine, potom 1990 godine, pa 2009 godine i 2023 godine; spratnosti Pr+4; osnov izgradnje rješenje broj 05-NF-110/1 61, predstavljen je poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 235 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5226/1), poslovni prostor galerija ukupne površine 206 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5227/1), poslovni prostor na drugom spratu ukupne površine 208 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5229/1), poslovni prostor na trećem spratu ukupne površine 209 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5230/1) i poslovni prostor na četvrtom spratu ukupne površine 157 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5231/1).

Na parceli označenoj kao k.č. broj **3740/0 k.o. Banja Luka 7**, na adresi Kralja Petra I Karadorđevića broj 95, Banja Luka, na objektu izgrađenom 1961 godine, koji je saniran i rekonstruisan 1970-1975 godine, potom 2009 godine i 2023 godine; spratnosti Pd+Pr+5; osnov izgradnje rješenje broj 05-NF-110/1 61, predstavljene su pomoćne prostorije – podrum površine 183,57 m² (prema djelimičnom rješenju RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine), stubište površine 29,77 m² (prema djelimičnom rješenju RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine), poslovni prostor na prvom spratu ukupne površine 346 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5232/1) poslovni prostor na drugom spratu ukupne površine 351 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5233/1) poslovni prostor na trećem spratu ukupne površine 355 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5234/1) i poslovni prostor na četvrtom spratu ukupne površine 351 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5235/1) i poslovni prostor na petom spratu ukupne površine 71 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5236/1).

ANEKS UPRAVNE ZGRADE:

Na parceli označenoj kao k.č. broj **3742/0 k.o. Banja Luka 7**, na adresi Kralja Petra I Karadorđevića broj 95, Banja Luka, na objektu izgrađenom 1961 – 1970 godine, koji je saniran i rekonstruisan 1970-1975 godine, potom 1990 godine, pa 2009 godine i 2023 godine; spratnosti Pr+1; osnov izgradnje rješenje broj 03-360-527/03, predstavljen je poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 223 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5224/1) i poslovni prostor na prvom spratu ukupne površine 275 m² (prema izvodu iz knjige uložених ugovora broj 5225/1).

TRI GARAŽE SA OSTAVOM:

Na parceli označenoj kao k.č. broj **3738/4 k.o. Banja Luka 7**, na adresi Kralja Petra I Karadorđevića broj 95, Banja Luka, na objektu izgrađenom 1970 godine, koji je saniran i rekonstruisan 2009 godine; spratnosti Pr; osnov izgradnje rješenje broj 05-NF-110/1 61, predstavljene su garaže ukupne površine 75,97 m² (tri odvojene garaže i ostava- prema djelimičnom rješenju RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine); **iznosi:**

15.029.850,00 KM

(slovima: petnaestmilionadvadesetdevethiljadaosamstotinapedeset i 00/100 KM)

Ovaj Izvještaj/Elaborat je moguće koristiti za potrebe procjene tržišne vrijednosti nekretnina, izađen je u 3 (tri) istovjetna primjerka od kojih su 2 (dva) dostavljena naručiocu, dok je treći koji je u digitalnom obliku u posjedu vještaka.

U Kozarskoj Dubici, 31.01.2024. godine

Procjenu uradio
Milan Subotić, vještak



8. PRILOZI:

- 8.1. Fotografije nekretnina**
- 8.2. Djelimično rješenje RUGIPP broj 21.11/475-150/23 od dana 25.12.2023 godine**
- 8.3. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5226/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.4. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5227/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.5. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5229/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.6. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5230/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.7. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5231/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.8. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5232/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.9. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5233/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.10. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5234/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.11. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5235/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.12. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5236/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.13. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5224/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.14. Izvod iz knjige uložениh ugovora broj 5225/1 od 25.01.2024 godine**
- 8.15. Uredni primjeri prodajnih cijena nekretnina**
- 8.16. Rješenje vještaka i certifikat.**

Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

8.1. Fotografije nekretnina

UPRAVNA ZGRADA



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine

Kontakt telefon: 00387 66 879 772

mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

Aneks upravne zgrade



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

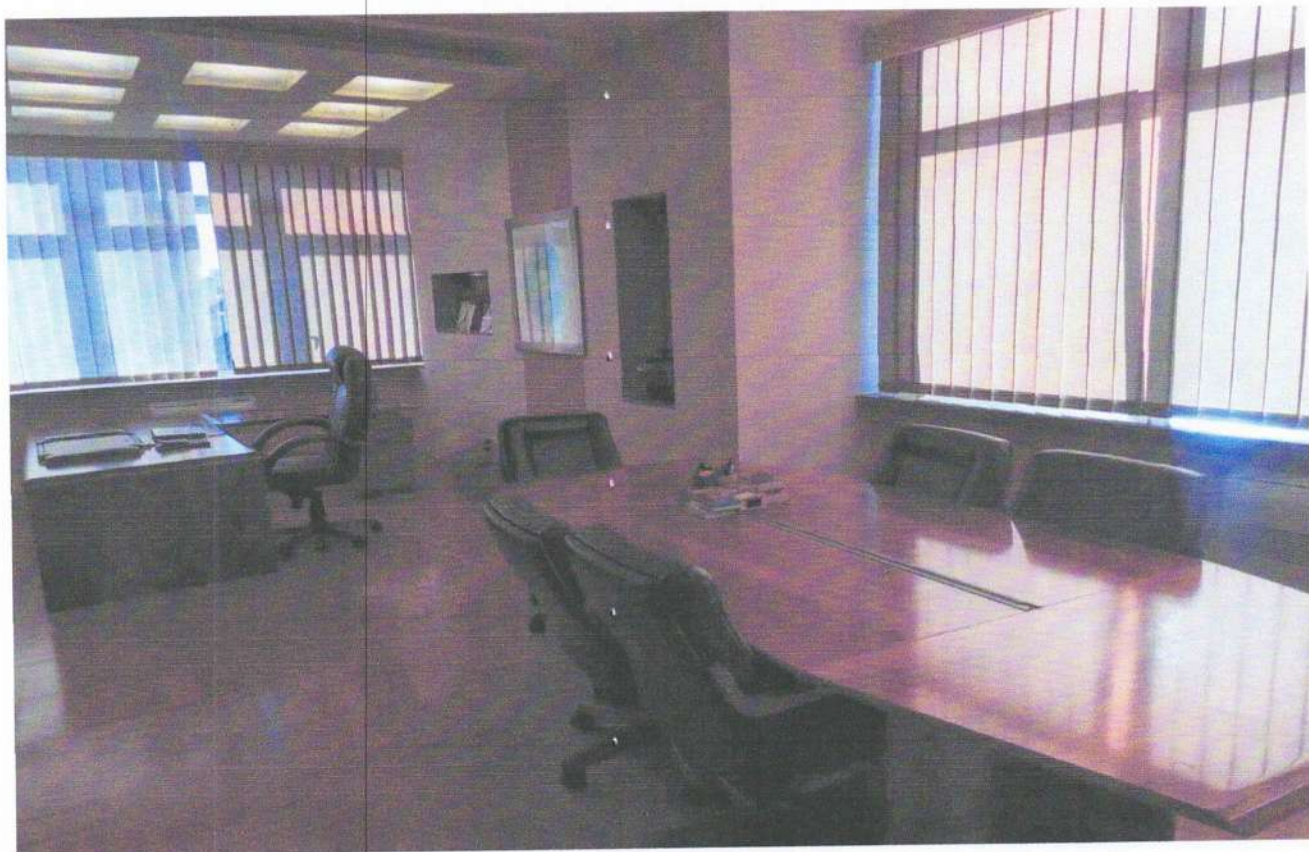
Unutrašnje prostorije upravne zgrade



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine

Kontakt telefon: 00387 66 879 772

mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



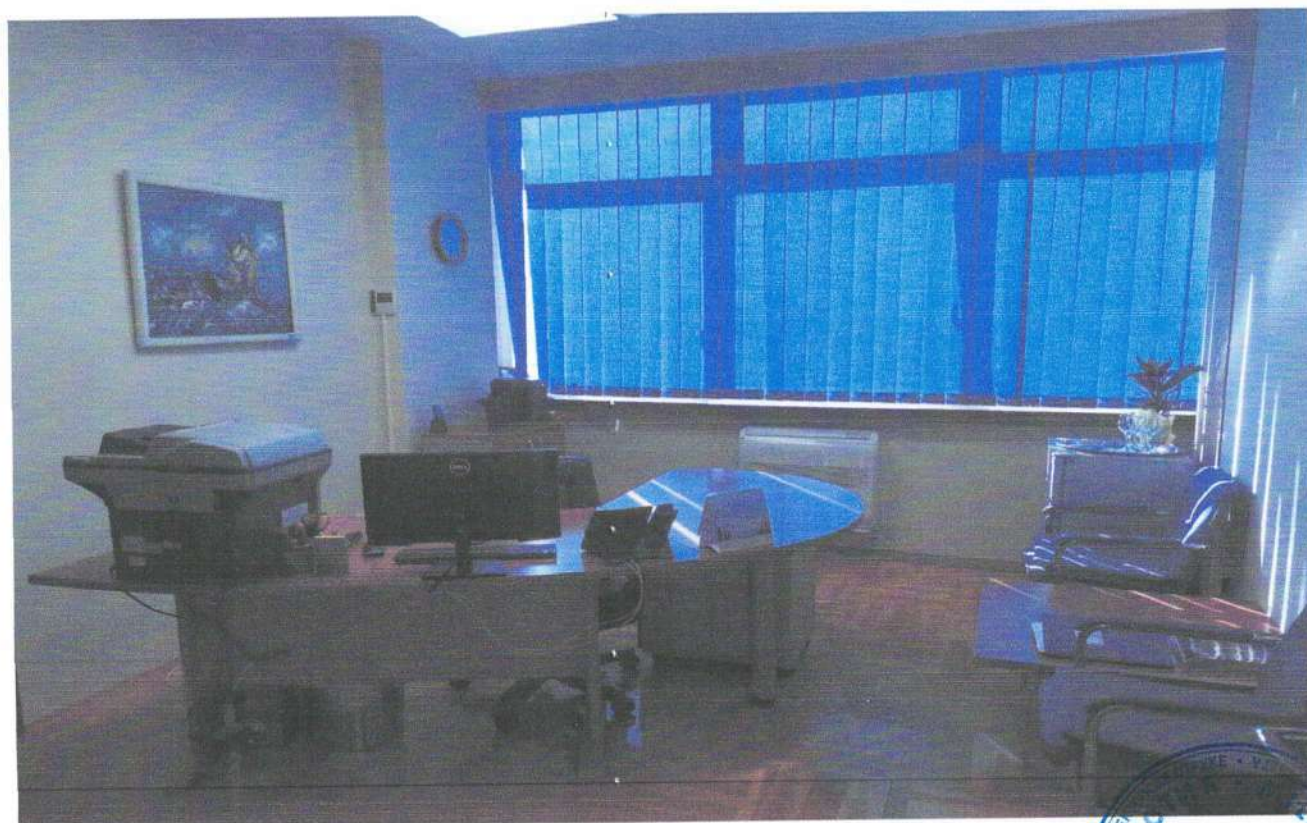
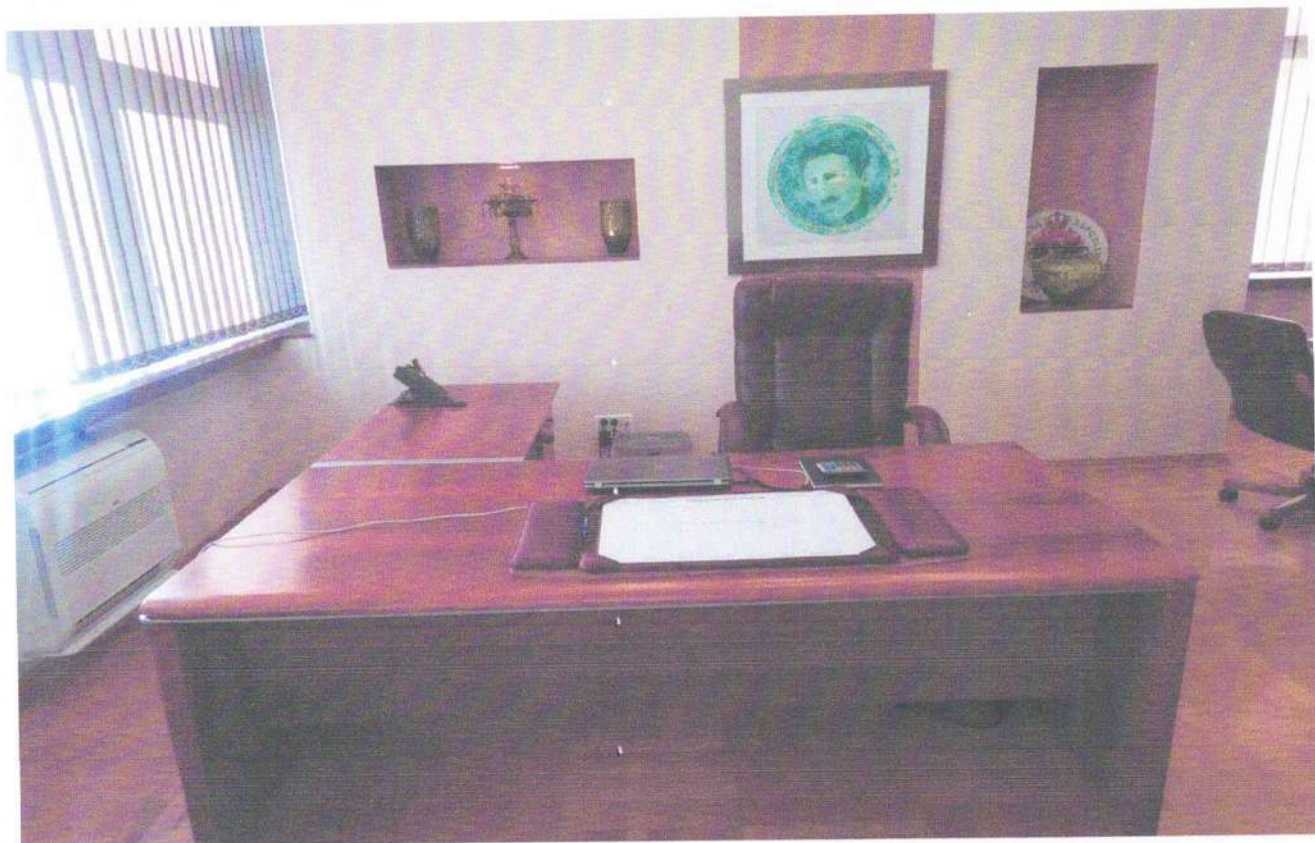
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine

Kontakt telefon: 00387 66 879 772

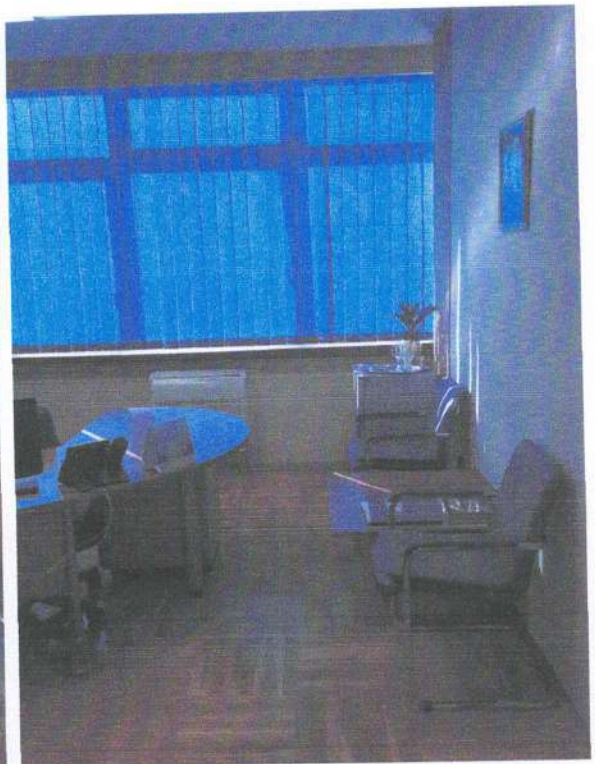
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



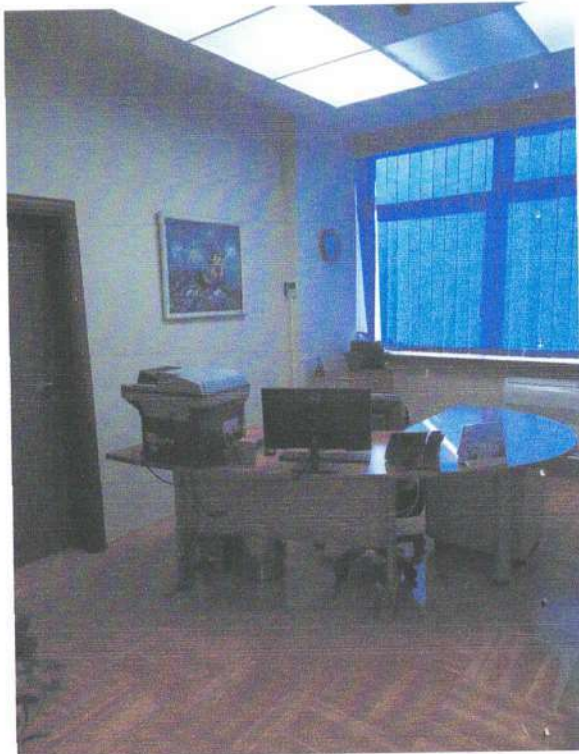
Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine
Kontakt telefon: 00387 66 879 772
mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine

Kontakt telefon: 00387 66 879 772

mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com



Milan Subotić, ing. građ., vještak građevinsko – arhitektonske struke
imenovan Rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju broj:
08.040/704-154/10 od 01.10.2010. godine

Kontakt telefon: 00387 66 879 772

mail adresa: milansubotic79240@gmail.com milansubotickd@gmail.com

