

# MALIĆ /Ljubo/ MILJA

## inženjer građevinarstva

VJEŠTAK arhitektonsko-građevinske struke, za oblast GRAĐEVINARSTVO

BANJA LUKA  
Ulica Gundulićeva br.76

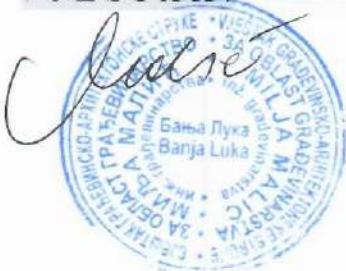
\*\*\*\*\*



PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI  
NEPOKRETNOSTI /Motel "ĆUBIĆ"/ VLASNIKA "NISKOGRADNJA"  
d.o.o. LAKTAŠI U SITNEŠIMA KOD SRPCA NA PARCELI k.č.-br.533/8  
UPISANOJ U ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ULOŽAK br.152 k.o. INAĐOL



VJEŠTAK:



Banjaluka, decembar 2023.godine

## 1. UVOD

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

*Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske broj 08.040/704-495/10 od dana 30.09.2022.godine (kopija rješenja u prilogu) postavljena sam za vještaka građevinsko-arhitektonske struke, za oblast građevinarstvo na period od 6.godina čime sam ovlaštena i za procjene vrijednosti nepokretnosti.*

**Predmet vještačenja** je procjena trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti (poslovni objekat P+1 – MOTEL "ĆUBIĆ" sa pripadajućim uređenim građevinskim zemljištem) vlasništvo "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši u Sitnešima kod Srpea uz regionalni put R-474 na parceli k.č.-br.533/8 upisanoj u Zemljišnoknjižni uložak br.152 k.o. Inađol.

Izlaskom na lice mjesta dana 12.12.2023.godine izvršen je uvid predmetne nepokretnosti, snimljeno stanje (uz fotografisanje, fotografije u prilogu) i uzeti svi dostupni podaci (nema najnovije vlasničke dokumentacije pa su korišteni podaci iz ranijih procjena i dodatno je izvršen uvid u E-katastar) za izradu procjene kako slijedi.

## 2. OPŠTI PODACI O NEPOKRETNOSTI

OBJEKAT:	poslovni		
STATUS:	stalni		
NAMJENA:	Motel "ĆUBIĆ" sa pratećim sadržajima		
VANJSKI GABARITI:	cca 32,95 x 19,15 m	*** nepravilnog oblika	
SPRATNOST:	P+1		
NETO POVRŠINE:	P .....	407,05 m <sup>2</sup>	
	I-sprat .....	318,25 m <sup>2</sup>	
	UKUPNO :	725,30 m <sup>2</sup>	* prema upotreboj dozvoli
VRIJEME IZGRADNJE:	2003.godina		
GRAĐEVINSKA DOZVOLA:	br. 02/1-361-15 od 15.10.1997.godine		
UPOTREBNA DOZVOLA:	br. 04/1-361-28 od 04.04.2003.godine		
PARCELA:	k.č.-br.533/8 ili k.č.-br.460/5	upisana u Zk.ul.-br.152 ili P.L.-br.199	k.o. Inađol k.o. Rasavac
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:	6.031,00 + 480,00 = 6.511,00 m <sup>2</sup>		
LOKACIJA:	Sitneši, opština Srbac *** uz regionalni put R-474		
VLASNIŠTVO:	"NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši		

### **3. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI**

Tržišna Vrijednost je "procjenjeni iznos koji imovina postigne na datum procjene između neprisiljenog kupca i neprisiljenog prodavca u transakciji pred pogodbom nakon mjerodavnog marketinga u kojem obje strane pristupaju sa znanjem, razborito i bez prisile". Za svrhu ove procjene termin Tržišne Vrijednosti je usvojen po definiciji "Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation Standards", VI-izdanje. Kako se pojmovi Tržišne vrijednosti i Fer vrijednosti uobičajeno pojavljuju u računovodstvenim standardima oni su uopšteno gledano usklađeni, čak i potpuno jednaki pojmovi. Fer Vrijednost – računovodsveni koncept – je definisan u International Financial Reporting Standards i u drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se imovina može razmijeniti ili podmiriti obaveza između poznatih i spremnih strana u transakciji pred pogodbom. Fer vrijednost se općenito koristi za iskazivanje i Tržišne i Ne-tržišne vrijednosti u finansijskim izvještajima. U slučaju da Tržišna vrijednost imovine može biti uspostavljena, ta vrijednost treba biti jednak Fer Vrijednosti iste imovine. Procjena može biti pripremljena u skladu sa svim nalazima, otkrivenim kroz proces procjene, uzimajući u obzir sve karakteristike tržišta nekretnina.

Cilj procjenjivanja je da se definije tržišna vrijednost predmetne nekretnine. Ovo bi se moglo sažeti kao cijena koja bi bila postignuta ukoliko je nekretnina prodata po principu fer poslovanja. Na ovaj način su uzeti u obzir svi trenutni pravni i ekonomski aspekti koji utiču na cijenu, dok se specijalne i lične okolnosti ne uzimaju u obzir.

Postoje tri 'osnovne' metode koje se primjenjuju za procjenu vrijednosti:

- I. Metod prihoda (Income method)
- II. Metod uporedne prodajne vrijednosti (Sales comparison method)
- III. Metod amortizovanog troška zamjene (Depreciated replacement cost method)

Gdje je to potrebno, mogu se primijeniti i nestandardizirane, ali međunarodno priznate metode:

- IV. Metoda diskontovanog novčanog toka - Discounted Cash Flow (DCF) tehnika Metode prihoda
- V. Metoda preostale vrijednosti (Residual method)
- VI. Metoda dobiti (Profits' method)

#### Troškovna metoda (Replacement Cost Approach):

Koristeći ovu metodu, procjenitelj bi trebao da ocijeni amortizovani trošak objekta i uveća ih za vrijednost zemljišta na kojima su objekti izgrađeni – čime dobijamo ukupnu cijenu nekretnine. Predpostavka je da kupac ne želi platiti za predmetnu nekretninu više od ukupnih troškova izgradnje takvog objekta na istoj ili sličnoj lokaciji. Ova metoda je pogodna u slučajevima gdje nisu dostupne informacije o transakcijskim cijenama sličnih nekretnina ili kada je teško prepostaviti potencijalne prihode od predmetne imovine. U svrhu procjene vrijednosti postojećeg objekta potrebno je izanalizirati trenutnu cijenu izgradnje novog objekta sa jednakim priključcima. Zamjenski troškovi (replacement costs) objekta se umanjuju na račun starosti objekta te na taj način dobijamo trenutnu vrijednost objekta. Ova metoda je pogodna u onim slučajevima gdje ne postoje podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina, ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od izdavanja ili zakupa. Ova metoda se koristi za porodične kuće, dupleks kuće, administrativne objekte, škole, bolnice, itd. koje se ne koriste u komercijalne svrhe, kao i u postupcima za potrebe državne uprave ili u sudskim postupcima kao dominantna i jedina metoda.

#### Uporedna metoda (Comparative Approach):

Procijenjivana nekretnina se poredi sa prodajom slične nekretnin koje je bila sklopljena na tržištu na principu fer poslovanja. Opsežno istraživanje i poznavanje tržišta je neophodno za

primjenjivost ove metode. U idealnim situacijama informacije o prodavanoj nekretnini su dostupne za javnost, odnosno svim učesnicima na tržištu. Međutim, uporedne činjenice moraju ispunjavati sljedeće zahtjeve:

- Opsežne; neobhodan je određeni broj transakcija
- Identične ili veoma sličane, procijenjivanoj vrijednosti
- Nedavne i povjerljive
- Rezultat transakcije pred pogodbom na otvorenom tržištu i u skladu s lokalnom tržišnom praksom

Najviše se koristi za stambene, ruralne i u nekim slučajevima procjene komercijalnih objekata. Usporedni dokazi su neophodni za primjenu vrednovanja prinosa i troškovne metode kako bi se uspostavile cijene zemljišta i rente.

#### Prihodovna metoda (Income Method):

Godišnje ostvareni ili mogući prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod, kada se od toga dio odbije za troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, a preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod. Ovaj neto prihod se u smislu gotovinskog obračuna uvećava za odgovarajući faktor kapitalizacije, što daje iznos prihoda. Odnos godišnjeg prihoda i vrijednosti investicije izražen u % zove se dobit. Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće rizike. Ukoliko se stvarno postignute prihode uslijed nedostatka podataka ne može utvrditi, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednog poslovanja, ali i od troškova koji bi proizašli iz ovog poslovanja; za ovo se mogu koristiti prihodi usporedivih nekretnina ili opće prihvaćeni statistički podaci. Visina stope kapitalizacije je vrlo važna za proračun vrijednosti nekretnine. Iz pravila izračunavanja rente proizlazi da što je niža kamata, to je viši multiplikator i s time i vrijednost zgrade, a što je viša kamata, to je manji multiplikator i manja vrijednost zgrade. Sa padajućim ostalim vremenom korištenja opada i utjecaj visine kamate. Jedan od kriterija za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Obiteljske kuće i nekretnine podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata.

Osim naprijed navedenog u procjeni je uzeto u obzir između ostalog i sljedeće:

- višegodišnje iskustvo ovog vještaka u raznim oblastima građevinarstva,
- prikupljanje podataka od privrednih subjekata koji se bave izgradnjom građevinskih objekata,
- prikupljanje podataka od agencija koje se bave prometovanjem nekretnina,
- svojstva – geometrijski i pložajni elementi nekretnine (površina, oblik, udaljenost...),
- komplet zakonska regulativa RS, BiH i međunarodni standardi,
- socijalno-gospodarski faktori,
- ponuda i potražnja na tržištu nepokretnosti,
- status - legalnost nekretnine,
- vizuelni zaključci o kvalitetu, opremljenosti i funkcionalnosti objekta,
- lokacija objekta,
- starost objekta,
- komunalna opremljenost,
- blizina javnih sadržaja,
- spratnost i orijentacija,
- tip gradnje,
- veličina objekta
- opšti dojam o nepokretnosti

Trenutna tržišna vrijednost zemljišta utvrđuje se između ostalog i vrednovanjem lokacije, uloge lokacije u budućnosti, ponude i potražnje, pristupa saobraćajnicama...

#### 4. KRATAK OPIS NEPOKRETNOSTI

Lokacija nepokretnosti je prigradsko naselje Sitneši, opština Srbac, entitet Republika Srpska, država Bosna i Hercegovina:



Podaci o državi:

Bosna i Hercegovina

Površina:

51.209,20 km<sup>2</sup>

Obala:

21,2 km

Državno uređenje:

Država

Granične zemlje:

Hrvatska, Srbija i Crna Gora

Službeni jezici:

bosanski, srpski i hrvatski

Službena pisma:

Latinica i cirilica

Klima:

Umjereno-kontinentalna i mediteranska

Procjena stanovnika (30.06.2011.):

3.839.737 stanovnika

Gustina naseljenosti:

75 stanovnika/km<sup>2</sup>

Glavni grad:

Sarajevo - 421.289 stanovnika (2008)

Ostali gradovi:

Banjaluka, Mostar, Tuzla...

Naseljenost u gradovima:

47,4 % od ukupnog stanovništva (2008)

Administrativna podjela države

Federacija Bosne i Hercegovine (FBiH)

Republika Srpska (RS)

Distrikt Brčko (BD BiH)

Federacija Bosne i Hercegovine je podjeljena na 10 kantona, a kantoni su podjeljeni na 79 općina.

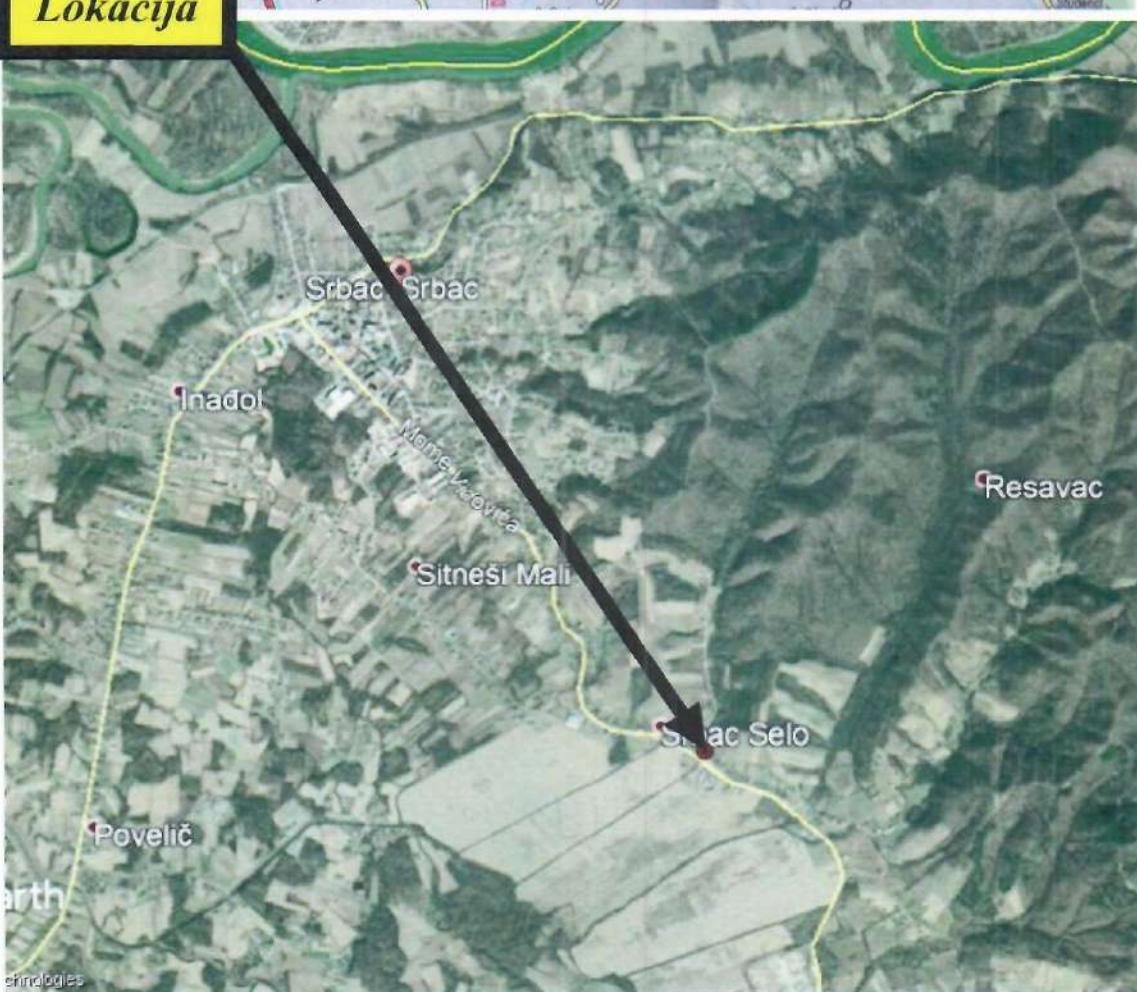
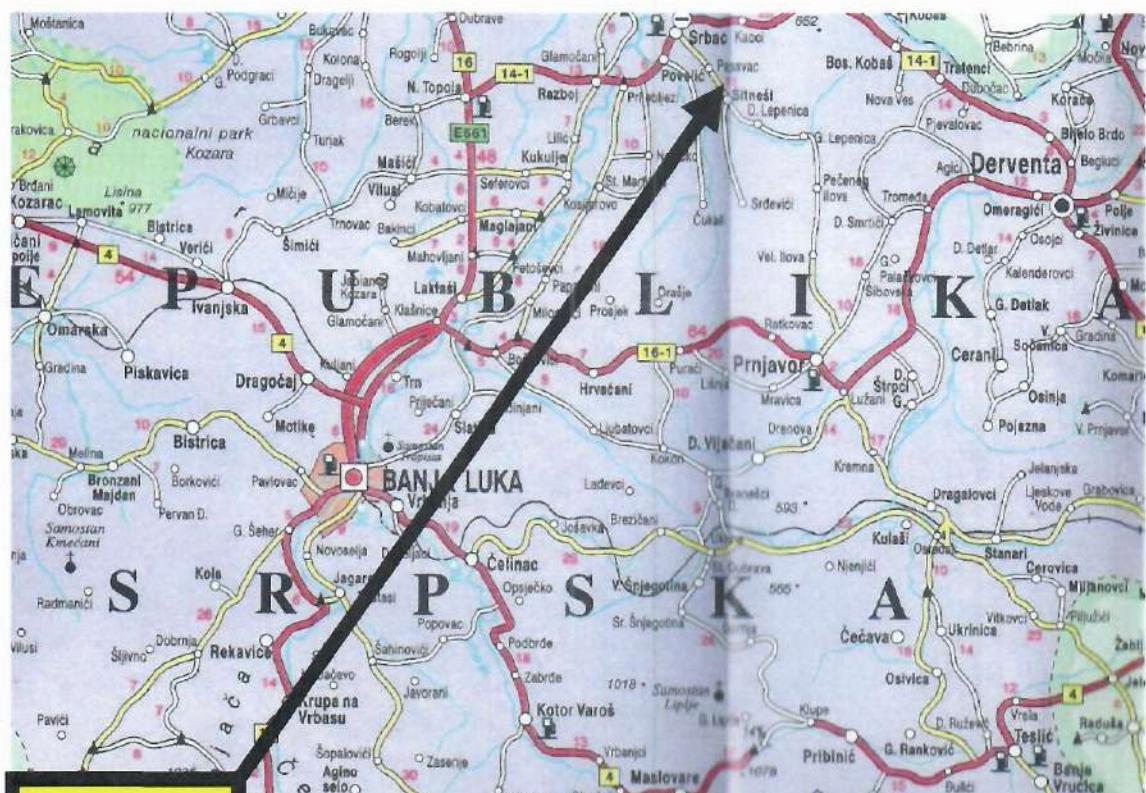
Republika Srpska je administrativno podjeljena na 79 opština.

Grad Brčko je posebna administrativna jedinica - Distrikt

**Srbac** je naseljeno mjesto u Republici Srpskoj i BiH koje se nalazi na ušću Vrbasa u Savu. Prema preliminarnim podacima popisa stanovništva 2013.godine u naseljenom mjestu Srbac ukupno je popisano 3005 lica. Površina opštine Srbac iznosi 453 km<sup>2</sup> i obuhvata 39 naselja u kojima živi oko 23000 stanovnika. Sa razvijenom tekstilnom, hemijskom i drvnom industrijom i malom privredom, Srbac je trgovački, obrazovni, zdravstveni, kulturni i sportski centar. Severna granica opštine poklapa se u dužini od 42 km sa međunarodnom granicom između Rep. Srpske i Republike Hrvatske. Brdovito-brežuljkasti oblici reljefa zauzimaju oko dvije trećine srbačkog područja, dok preostali dio čine ravnice. Obradiva zemlja zauzima 60 % teritorije; raznovrsna je prema oblastima, a danas je aktivno poljoprivredno stanovništvo oko 25 %. Prema geološkim, morfološkim, hidrografskim, klimatskim i ostalim faktorima, srbačko područje je pogodno za uzgoj žitarica. Okolne planine učinile su da se ravničarski dio opštine našao u kotlini, što ovdje uslovljava i nešto specifičniju varijantu kontinentalne klime sa izraženim jesenima i proljećima bez jakih vetrova. Na ovim prostorima postojalo je naselje po imenu Caganov grad čak i tokom gvozdenog doba. I do današnjih dana malo područje pored Srpe se zove Cagani. Prije pada Zapadnog rimskog carstva spomenuto je naselje u ovoj oblasti. Poslije toga spominje se naselje Svinjar. Naselje na ovom prostoru se nije moglo razvijati zbog čestih ratova. U pisanim dokumentima iz 1596.godine za vrijeme velikog rata, Hafiz Ahmed-paša je te godine prešao sa svojom velikom vojskom preko rijeke Save u Slavoniju kod mjesta Svinjar. Njemačka mapa iz 1621.godine takođe naziva ovo mesto Svinjar. Za vrijeme osmanske vladavine ova oblast je bila dio Bosanskog pašaluka. Tokom ustanka protiv Osmanskog carstva od 1875.godine do 1878.godine. Svinjar se pominje kao važno mjesto u toku ustanka. Jedna od bitaka protiv Turaka odigrala se ovdje 21. novembra 1875.godine kod lokaliteta Srbac gdje su motajički hajduci uništili turski vojni logor. Krajem 19.vijeka Svinjar je bio pod austrogarskom vladavinom. U periodu od 1899.godine do 1921.godine oko 7.000 Poljaka i oko 5.000 Ukrajinaca je naseljeno u ovoj oblasti. 1888.godine u Svinjaru je otvorena osnovna škola. Krajem 1929.godine otvoren je medicinski centar u Svinjaru. Srbac je dobio ime rješenjem Ministarstva unutrašnjih poslova Kraljevine Jugoslavije od 2. novembra 1933.godine. Za izbor imena Srbac u osnovi bili su presudna tri faktora: geografski, istorijski i etnički. Podaci o lokaciji i nastanku pojedinih naseljenih mjeseta oko Srpe nisu sačuvani. O nastanku imena nekih naselja u narodu su sačuvana predanja. Tokom Drugog svjetskog rata ovaj kraj su napadale sve zaraćene strane. Tokom 1970-ih Srbac se brzo razvijao otvaranjem novih fabrika tekstila i ambalaže. Međutim, sav ekonomski rast je zaustavljen zbog raspada Jugoslavije i rata u BiH. Srbac su samo 3 puta bombardovan hrvatske snage u ljeto 1992. Niko nije poginuo u ovim incidentima, a Srbac je pretrpeo samo manju materijalnu štetu. Srbac je sjedište fudbalskog kluba Sloga, rukometnog kluba Srbac, ženskog rukometnog kluba Srbac, košarkaškog kluba Srbac. (izvor: Wikipedia)

Predmetni slobodnostojeći poslovni objekat Motela "ĆUBIĆ" nalazi se u prigradskom srbačkom naselju Sitneši uz regionalni put R-474 dionica Srbac–Prnjavor, lijevo cca 2 km od Srpe a između regionalnog puta i motela locirana je benzinska stanica:





U prizemљу ovog trenutno hotelsko-ugostiteljskog objekta /to je faktički adaptirani raniji višenamjenski poslovni objekat/ horizontalnih gabarita  $32,95 \times 19,15$  m (sa nadstrešnicama preko prednjih uglova objekta) su smještene zajedničke prostorije, bife, restoran sa kuhinjom, kancelarijski prostor uprave, banquet-sala, sala za sastanke, vešeraj, magacini i kotlovnica a na spratu zajednički prostor, sobe /x12/ i apartmani.



Konstrukciju predmetnog objekta čine temelji samci povezani temeljnim gredama, nosivi zidovi od blok opeke ukrućeni AB vertikalnim i horizontalnim serklažima, AB-ploče i viševodna krovna konstrukcija od čamove građe sa polukružnim otvorima za ventilaciju na AB-potkonstrukciji, pokrov tegola. Fasada je obložena silikatnom opekom  $d = 12$  cm. Stepenice su unutrašnje AB obrađene kamenim pločama (visinska razlika između dva dijela prizemlja premošće se preko manjeg novoprojektovanog stepeništa). Unutrašnji zidovi i plafoni su luksuzno obrađeni materijalima od drveta, gipsa, keramike a na pregradne zidove između soba na spratu postavljena je dodatna obloga od gips-kartonskog zida  $d = 12,5$  cm sa pocinčanom metalnom potkonstrukcijom i ispunom od termoizolacije zbog zvučne barijere. Podovi prizemlja i zajedničke prostorije su obloženi kamenom i keramičkim pločicama a u sobama i kancelarijama su itisoni i laminati, u sanitarnim čvorovima keramičke pločice. Sanitarni čvorovi su komplet uredeni. Na prozorima u sobama su postavljene kamene prozorske klupčice.

Imaju priključci (sa komplet pratećim rekonstruisanim razvodom) električne energije, vode, kanalizacije (na septičku jamu), telefona, grijanja (vlastita kotlovnica kombinovano na čvrsto i tečno gorivo), izveden je sistem ventilacije, antenski sistem...

Krug ispred objekta je komplet ureden (betonirane stepenice, zelenilo...) a iza objekta je djelomično ureden (nasut i ograđen). Iza objekta su izgrađeni neuknjiženi objekti pecare cca  $33,00 \text{ m}^2$  i boksova za pse cca  $30,00 \text{ m}^2$ , zasađeni su čempresi...

Objekat je bio 2008.godine adaptiran /nije traženo odobrenje za građenje jer je adaptirana unutrašnjost bez promjena na fasadi i konstruktivnom sistemu objekta/ shodno Glavnom projektu broj 3/08 koji je aprila 2008.godine uradilo Preduzeće za projektovanje, dizajn, konsalting i inžinjering „MODUL“ d.o.o. Banjaluka.

Pristupni put od predmetnog objekta do regionalnog puta R-474 je preko javne površine na parceli k.č.-br.461 upisanoj u Poštedovni list br.24 k.o. Rasavac:



Тип евидентије: Катастар земљишта (КЗ)

Град/општина: Србац

Катастарска општина: Расавац

#### Парцела

Број парцеле	Број листа	Површина	
461	24	965 м <sup>2</sup>	Детаљно

Приказати на  
карти

#### Носиоци пута на парцели

Назив	Удио права
ДР СВ КОР ПРАВА ПУТЕВА	1/1

#### Дијелови парцеле

Начин коришћења	Површина
Некатегорисан пут	965 м <sup>2</sup>



k.č.-br.461

S obzirom da prilikom ove procjene nisam na uvid dobila najnoviju vlasničku dokumentaciju, izvršila sam provjeru na E-katastru i utvrdio da nema promjena u posjedu:

Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)

Град/општина: Србац

Катастарска општина: Расавац

Парцела

Број парцеле	Број листа	Површина	Детаљно	Печат/Издавач
460/5	199	6511 м <sup>2</sup>		

Носиоци права на парцели

Назив	Удио права
ПРИВ.ПР.НИСКОГРАДЊА Д.О.О.	1/1

Дијелови парцеле

Број парцеле	Начин коришћења	Површина
460/5	Пословна зграда	480 м <sup>2</sup>
460/5	Економско двориште	6031 м <sup>2</sup>

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Kao primarnu uradiću procjenu po **METODI UPOREDNE PRODAJE:**

Uporedne cijene približno sličnih objekata u širem okruženju koje su bile u prodaji:

C1 [www.realitica.com/hr/listing/2925917](http://www.realitica.com/hr/listing/2925917):



**MEĐUGORJE, Hotel, 30 soba, uhodan posao, odlična lokacija**

Vrsta: Prodajem Hotel  
Područje: Čitluk  
Lokacija: Medugorje  
Cijena: €1.400.000  
Godina Gradnje: 1989  
Spavačih Soba: 30  
Kupatila: 30  
Stambena Površina: 884 m<sup>2</sup>  
Klima Uredaj  
Čuvajte se prevara: [NE vršite IBAN update](#)

Opis: Agencija Sky nekretnine predstavlja hotel u Medugorju, smješten na odličnoj lokaciji, samo 2 minute hoda od crkve sv. Jakova.

Ukupna neto površina hotela iznosi 884,96 m<sup>2</sup>

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

Prizemlje hotela sastoji se od predsoblja, recepcije, velikog restorana s profesionalno uredenom kuhinjom sa svim aparatima, wc-a, ostave, sobe za radnike te dva stepeništa koja vode na 1.kat. Hotel ima četiri kata, a svaki od katova sastoji se od 10 spavačih soba s kupaonicom.

Hotel je kompletno opremljen i spreman za sljedeću sezonu te može primiti 60 gostiju, a svaka soba posjeduje klima uređaj te sav potreban namještaj.

Na krovu hotela nalaze se solarni kolektori za toplu vodu, a ravan krov također omogućuje izgradnju rooftop bara ili restorana s pogledom na cijelo Medugorje.

Podaci o nekretnini:

Više detalja na: [ponuda.skynekretnine.hr/medugorje-h...](#)

Oglasio: Sky Nekretnine D.o.o.  
Upozorenje: Mobitel nije verificiran.  
Mobitel: 0955635977

Kontaktiraj Ovlašćivaču

Oglas Broj: 2925917  
Postavljeno: 29 Dec, 2022  
Zadnja Promjena: 17 Mar, 2023  
Tags: [Nekretnine Medugorje](#) | [Prodaja Hotela Medugorje](#) | [Nekretnine Čitluk](#) | [Prodaja Hotela Čitluk](#)



C2	<p><a href="http://www.realitica.com/hr/listing/2195370">www.realitica.com/hr/listing/2195370:</a></p>  <p><b>Prodajem Hotel, Jahorina</b></p> <p>Vrsta: Prodajem Hotel Područje: Jahorina Cijena: €9.000.000 Stambena Površina: 3.000 m<sup>2</sup></p> <p>Opis: h7080 Na prodaju veliki hotel na Jahorini, BiH Na prodaju jedan od najboljih i najljepših hotela na Jahorini. Ukupna površina hotela je oko 3000m<sup>2</sup></p> <p><b>PRIZEMLJE</b> recepција, остава, канцеларија, билијар sala, vešeraj, WC sa туалетом и сауном, коноба Jahorinskih kuća - sjedalište mješta 70 + galerija 30, alakart kuhinja sa оставом, caffe picerija sa muškim i ženskim WC i помоћном кухинjom, гараžа, rental за izдавanje skij opreme, prodavnica, butik za prodaju skij opreme</p> <p><b>PRVI SPRAT</b> Muški i ženski WC, restoran за пансионске обroke 70 mješta, кухinja за пансионске обroke, зеленара, остава са коморама, остава за намирnice, остава за пиće, муšки и женски WC за раднике, дневни боравак са TV salom</p> <p><b>DRUGI SPRAT</b> Deset dvokrevetnih soba са купатилом, два апартмана са две одвојене просторије са купатилом, остава за потребе радника, дневни боравак за госте</p> <p><b>TREĆI SPRAT</b> Deset dvokrevetnih soba са купатилом, два апартмана са две одвојене просторије са купатилом, остава за потребе радника, дневни боравак за госте</p> <p><b>ČETVRTI SPRAT</b> Двие petokrevetne sobe са купатилом, једна трокреветна soba са купатилом, две оставе за потребе радника, дневни боравак, відиковач са погледом на склоп</p> <p>Više detalja na: <a href="http://kaminnekretnine.com">kaminnekretnine.com</a></p> <p>Oglasio: <b>AGENCIJA "KAMIN NEKRETNINE"</b> Mobitel: +38267512244 Telefon: +38269351333</p>
C3	<p><a href="http://www.realitica.com/hr/listing/2186627">www.realitica.com/hr/listing/2186627:</a></p>  <p><b>Prodajem Motel, Banja Luka - BiH</b></p> <p>Vrsta: Prodajem Hotel Područje: Banja Luka Lokacija: Kočićev Vjenac Adresa: Od Zmijanja Rajka, Banja Luka Cijena: €550.000 Godina Gradnje: 2015 Spavačih Soba: 7 Kupatila: 6 Stambena Površina: 350 m<sup>2</sup> Zemljište: 480 m<sup>2</sup> Parking Mjesta: 6 Klima Uredaj</p> <p>Opis: Agencija Duplex izdaje iz ponude Motel Alibi na obali rijeke Vrbas. Izgrađen prije pet godina a čine ga izuzetno fino ureden restoran sa više terasa na dva nivoa iznad same rijeke, pet umaknuto uredenih soba sa kupatilima i jedan apartman od 60 m<sup>2</sup>.</p> <p>Motel ALIBI Histica - osnovni podaci Vrsta oglasa: Prodaja Spratnost: suteren, prizemlje i sprat. Adresa: Od Zmijanja Rajka Kvadratura: 350 m<sup>2</sup> Plac: 480 m<sup>2</sup> Godina gradnje 2015. Svi priključci struja, voda, internet... Centralno grijanje na drvo. Restoran i terasa : 50 + 100 mješta Pet soba sa kupatilima (3 dvokrevetne, 1 trokrevetna i 1 jednokrevetna) Apartman 60 m<sup>2</sup>. Objekat u odličnom stanju. Vlasništvo uredno. Cijena: 1.072.500 KM (550.000 Eura) Kontakt tel: 065/526-687</p> <p>Više detalja na: <a href="http://duplex.ba">duplex.ba</a></p> <p>Oglasio: <b>Agencija DUPLEX</b> Mobitel: 065526687</p>

Komparacija – poređenje predmetne i naprijed prikazanih nepokretnosti:

USPOREDBA	Primarna nekretnina	Poređenje C1	Poređenje C2	Poređenje C3	
Lokacija	Sitneši - Srbac – uz R-474	Međugorje – Čitluk – Feder. BiH	Jahorina – Pale – R.S.	Kočićev Vjenac - Banjaluka	
Površina neto	725,30 m <sup>2</sup>	884,94 m <sup>2</sup>	3.000,0 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>	
Oglašena cijena KM		2.738.162	17.602.470	1.072.500	Prosjek
Cijena KM/m <sup>2</sup>		3.094,00	5.867,00	3.064,00	4.008,00
Umanjenje - OGLAS		- 05 %	- 05 %	- 05 %	
Lokacija	25 %	24 %	15 %	20 %	
Ukupna površina	10 %	11 %	20 %	07 %	
Spratnost	10 %	10 %	10 %	10 %	
Starost	10 %	12 %	08 %	09 %	
Kvalitet i opremljn.	20 %	22 %	16 %	23 %	
Dodatne karakteristike	25 %	70 %	40 %	70 %	
Poredanje u %		144 %	104 %	134 %	Prosjek
Ponderisana jedinična cijena KM/m <sup>2</sup>	4.455,00	6.101,00	4.106,00	4.887,00	

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti prema komparativnoj metodi – metodi uporedne prodaje (vrijednost pratećeg građevinskog zemljišta sa izvedenim uređenjem i pratećom infrastrukturom sadržana je u vrijednosti objekata) iznosi cca:

OBJEKAT HOTELA P+1	m <sup>2</sup>	725,30	4.887,00 KM/m <sup>2</sup>	3.544.541,00 KM
Zaokružena tržišna vrijednost na dan 15.12.2023.godine .....				<b>3.545.000,00 KM</b>

*U tržišnu vrijednost je uključen P.D.V.*

Kao kontrolna za poslovni objekat koji eventualno može ostvarivati prihode i izdavanjem izabrana je PROCJENA PO METODI PRIHODA:

OCJENA LOKACIJE	UMJERENA	ne
	DOBRA	DA
	VRLO DOBRA	ne
	ODLIČNA	ne

Nisam uspio naći približno slične objekte u fazi izdavanja u bližem okruženju pa će u procjeni koristiti moguće cijene izdavanja shodno iskustvenim zaključcima i internim informacijama do kojih dolazim u svakodnevnom radu.

Obračun tržišne vrijednosti po okvirnoj prinosnoj - prihodovnoj metodi:

Opis pozicije za procjenu prinosnom metodom	Površina neto /m <sup>2</sup> /	Za izdavanje /m <sup>2</sup> /	Mjesečna zakupnina KM/m <sup>2</sup>	Vrijednost /KM/
Poslovni objekat motela P+1	725,30	725,30	30,00 KM/m <sup>2</sup>	21.759,00 KM
Otvoreni skladišni-parking pros.	4.500,00	4.500,00	1,00 KM/m <sup>2</sup>	4.500,00 KM
Mjesečni prihod /KM/				26.259,00 KM
Godišnji prihod /KM/				315.108,00 KM

Godišnji troškovi održavanja/%/		2,00 %		- 6.302,00 KM
Vođenje troškova zakupa /%/ Rizica izdatog zakupa /%/ Ukupni godišnji profit /KM/		3,00 % 6,00 %		- 9.453,00 KM - 14.180,00 KM 285.173,00 KM
Stopa kapitalizacija /%/ Ostatak životnog vijeka	8,00 %	70 – 20 =	cca 50.godine	usvojeno prosječno
KOEF. KAPITALIZACIJE	12,233			multiplikator
Tržišna vrijednost /KM/				<b>3.488.521,00 KM</b>
Zaokružena tržišna vrijednost na dan 15.12.2023.godine .....				<b>3.489.000,00 KM</b>

*U tržišnu vrijednost je uključen PDV*

#### REZIME DOBIJENIH REZULTATA PO PRIMARNOJ I KONTROLNOJ METODI:

Po kontrolnoj metodi prihoda – prinosnoj metodi (3.488.521,00 KM) je dobijen za oko 1,5 % (što je u granicama prihvatljivosti) manji iznos od iznosa po primarno izabranoj metodi uporedne prodaje – komparativnoj metodi (3.544.541,00 KM) pa će u zaključku navesti zaokruženi iznos (**3.545.000,00 KM**) po primarno izabranoj uporednoj metodi koju kao primarnu preporučuju Agencija za bankarstvo Republike Srbije.

KALKULACIJA VRIJEDNOSTI OSIGURANJA /novonabavna gradevinska vrijednost/:				
Poslovni objekat motela P+1	m <sup>2</sup>	725,30	2.000,00 KM/m <sup>2</sup>	<b>1.450.600,00 KM</b>

#### LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:

*/ tržišna vrijednost u uslovima ubrzane prodaje /*

Radi se o poslovnom objektu hotela koji se brzo može prodati uz dobro oglašavanje i značajnu korekciju cijene:

3.545.000,00 KM - 25 % = 2.658.750,00 KM

Zaokružena likvidaciona vrijednost na dan 15.12.2023.godine ..... **2.660.000,00 KM**

#### IZJAVA O NEZAVISNOSTI:

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

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

NAPOMENE:

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

## Z A K L J U Č A K

**Trenutna tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti vlasništvo "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši u Sitnešima kod Srpea uz R-474 na parceli k.č.-br.533/8 upisanoj u Zemljišnoknjižni uložak br.152 k.o. Inađol (prema naprijed izloženoj procjeni metodom uporedne prodaje) **iznosi:****

**3.545.000,00 KM**

(SLOVIMA: trimilionapetstočetrdesetpet hiljada konvertibilnih maraka)

*Procjena je izvršena prema uvidu na licu mesta, shodno važećim propisima i normativima, kao i na osnovu pregleda tržišnih cijena približno sličnih hotelskih objekata u ranijem periodu na širem području a sve kako uz uvažavanje međunarodnih standarda, tako i lokalnih specifičnosti kod procjena nepokretnosti.*

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

Uvid i procjenu izvršila vještak:

Malić Milja, ing. grad.


Banjaluka, 15.12.2023.godine



Sitnesi b.b. - opština Srbac



Dvorisna strana predmetnog poslovnog objekta P+1



SATELITSKI SNIMAK motela sa dijelom dvorista



Dio predmetnog poslovnog objekta P+1



Motel Cubic



Ulaz u prizemlje MOTELA CUBIC



Prizemlje - sank



Prizemlje - dio sale restotana i dio sanka



Prizemlje - ulaz u salu restorana



Prizemlje poslovnog objekta P+1 - Motel Cubic



Prizemlje - ulaz u kuhinju



Prizemlje - kuhinja



Prizemlje - sanbitarni cvor - dio



Prizemlje - predprostor WC-a



Prizemlje - WC sa predprostором



Prizemlje - hodnik



Prizemlje - sala za ručavanje



Prizemlje - dio restorana



Prizemlje - ulaz u WC sa predprostorom



Prizemlje - veseraj



Prizemlje - kancelarijski prostor



Prizemlje - kancelarija



Prizemlje - WC sa predprostorom - 2



Prizemlje - predprostor i ulaz u WC



Prizemlje - ulaz u ostavu



Prizemlje - ostava



Unutrasnje stepenice P - I-sprat



Unutrasnje stepeniste za I-sprat



I-sprat - hodnik



I-sprat - ulaz u sobu



I-sprat - soba



I-sprat - kupatilo i WC uz sobu



I-sprat - dio unutrasnjosti kupatila sa WC-om



I-sprat - soba - ulaz



I-sprat - soba - ulaz u kupatilo i WC



I-sprat - soba - dio unutrasnjosti



I-sprat - hodnik za sobe 1-6



I-sprat - sobe 1-6 - hodnik



I-sprat - ulaz iz hodnika u sobu



I-sprat - kupatilo i WC u sobi



I-sprat - apartman



I-sprat - soba u apartmanu



I-sprat - dio hodnika -



I-sprat - detalj unutrasnjosti stepenista i hodnika



Detalj unutrasnjosti podesta stepenista



Датум ажураности података:

04.11.2023

Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)

Град/општина: Србача

Катастарска општина: Расавац

Парцела	Број парцеле	Број листа	Површина	Удвојено
	460/5	199	6511 м <sup>2</sup>	Детаљно
Носиоци права на парцели				
ПРИВ.ПР.НИСКОГРАДЊА Д.О.О.				
Назив				
Дијелови парцеле				
Број парцеле	Начин коришћења	Површина	Локација	Удвојено
460/5	Пословна зграда	480 м <sup>2</sup>	Економско двориште	480 м <sup>2</sup>
460/5	Домашња	6031 м <sup>2</sup>	Економско двориште	6031 м <sup>2</sup>





REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE  
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
PODRUČNA JEDINICA SRBAC

26.12.2023.

Politička opština:

SRBAC

NAR I RZ BROJ: 21.40/714.

1-1-

1100/23

Katastarska opština:

S/P INADOL

ZK uložak: 152

## Zemljišnoknjizični izvadak

### A

#### Popisni list

Rbr.	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba:	
			ha	a	m <sup>2</sup>		
1.	533/8	I Podkućnica II Poslovni objekat sa terasom; njiva	---	65	11	---	Dana 12.7.2005 god. preuzeto iz zk.ul.br.868 k.o.Inadol

### B

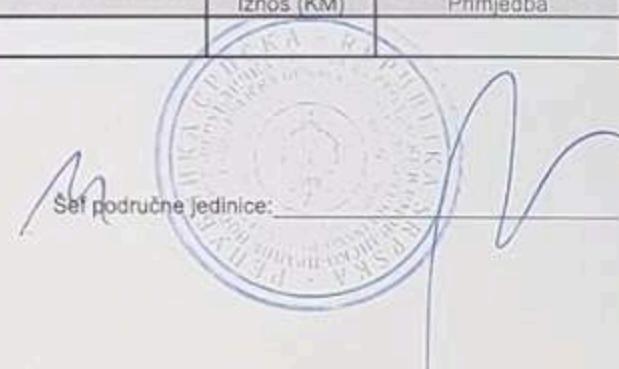
#### Vlasnički list

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

### C

#### Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		



Sej područne jedinice:



РЕПУБЛИКА СРПСКА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail

[mpr@mpr.vladars.net](mailto:mpr@mpr.vladars.net)

Број: 08.040/704-495/10

Датум: 30.09.2022. године

На основу члана 8. став 8. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 74/17), а на захтјев вјештака Миље Малић из Бањалуке, ул. Гундулићева бр. 76, министар правде доноси

РЈЕШЕЊЕ

1. Миљи (Љубе) Малић из Бањалуке, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, подобласт грађевинарство, те се именује на период од шест (6) година.
2. Врши се изменјена Јединствене листе вјештака у погледу датума доношења рјешења о именовању вјештака.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде Републике Српске одмах.
4. Вјештак је дужан осигурати се од одговорности за штету причинујући тројима лица због незаконитог вршења послова вјештачења, те на почетку сваке године најкасније до 31. јануара, доставити Министарству доказ о закљученом уговору о осигурању за текућу годину.
5. Вјештак је дужан водити Дневник извршених вјештачења.
6. Ово рјешење ступа на снагу 03.11.2022. године.

Образложение

Миља Малић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, поднијела је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/704-495/10 од 03.11.2010. године, именована за вјештака из грађевинско-архитектонске области, подобласт грађевинарство, те да јој у складу са чланом 8. став 7. Закона о вјештацима Републике Српске истиче мандат.

Уз захтјев вјештак је доставио и доказ о испуњености услова из члана 3. став 1. тачка 1) подтакца 2, 3. и 4. Закона о вјештацима Републике Српске.

Цијенећи све наведено одлучено је као у диспозитиву рјешења.

Поука о правном лијеку:

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

Достављено:

1. Именованом,
2. Архива.

МИНИСТАР

Антон Касиповић

# MALIĆ /Ljubo/ MILJA

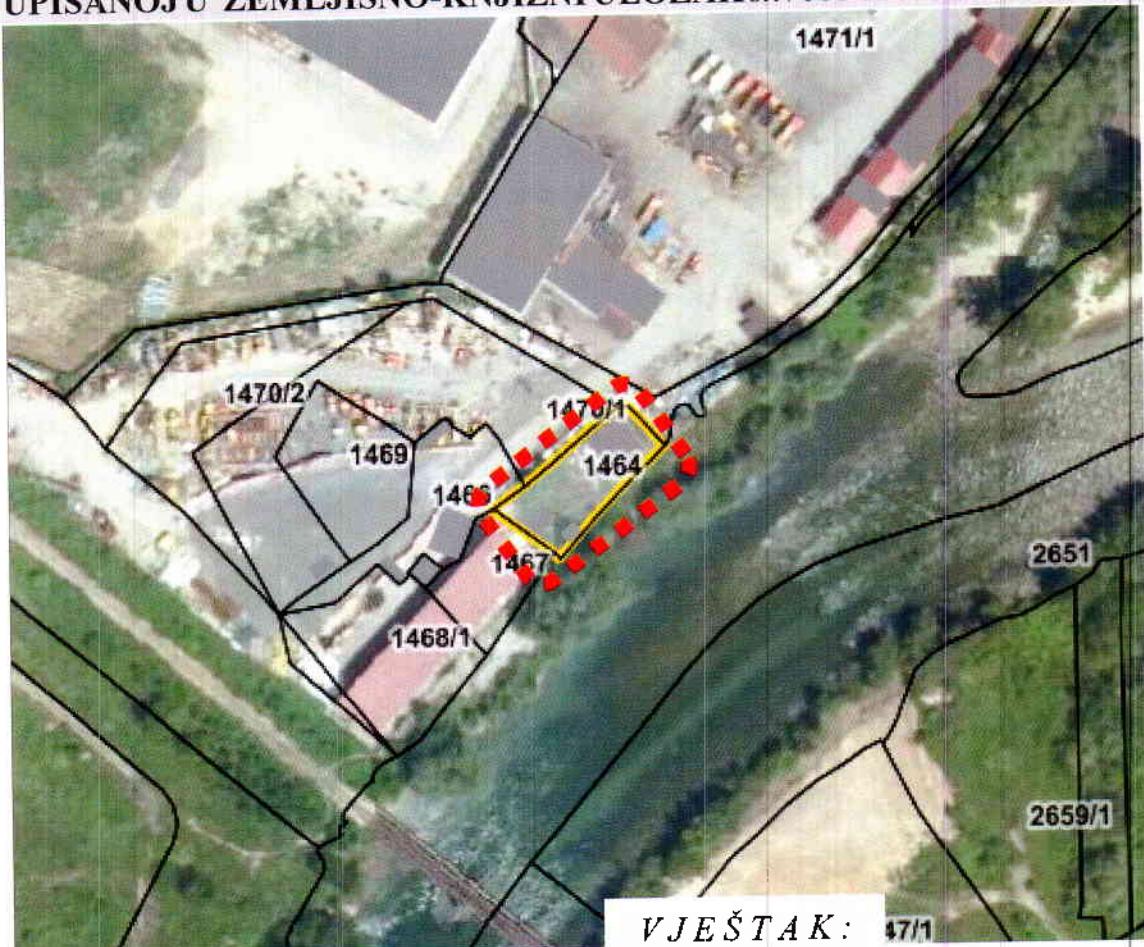
## inženjer građevinarstva

VJEŠTAK arhitektonsko-građevinske struke, za oblast GRAĐEVINARSTVO

BANJA LUKA  
Ulica Gundulićeva br.76

\*\*\*\*\*

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



Banjaluka, oktobar 2024.godine



## 1. OPŠTI PODACI

Ovo vještačenje – procjenu sam uradila na traženje "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši (fax: 051/313-973; Đurđa - mob. 065/644-628).

Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske broj 08.040/704-495/10 od dana 30.09.2022.godine (kopija rješenja u prilogu) postavljena sam za vještaka građevinsko-arhitektonske struke, za oblast građevinarstvo na period od 6.godina čime sam ovlaštena i za procjene vrijednosti nepokretnosti.

Predmet vještačenja je procjena trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti – građevinskog zemljište bez uknjiženih objekata u fazi rekonstrukcije i dogradnje vlasništvo Ćubić /Mile/ Ljubomira u Banjaluci, Ulica Braće Pištaljića kod br.6 na parceli k.č.-br.1464 upisanoj u Posjedovni list br.1675 k.o. Banjaluka-6 a što po starom premjeru većim dijelom odgovara parceli k.č.-br.524/121 upisanoj u Zemljišno-knjižni uložak br.7668 k.o. Banjaluka.

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

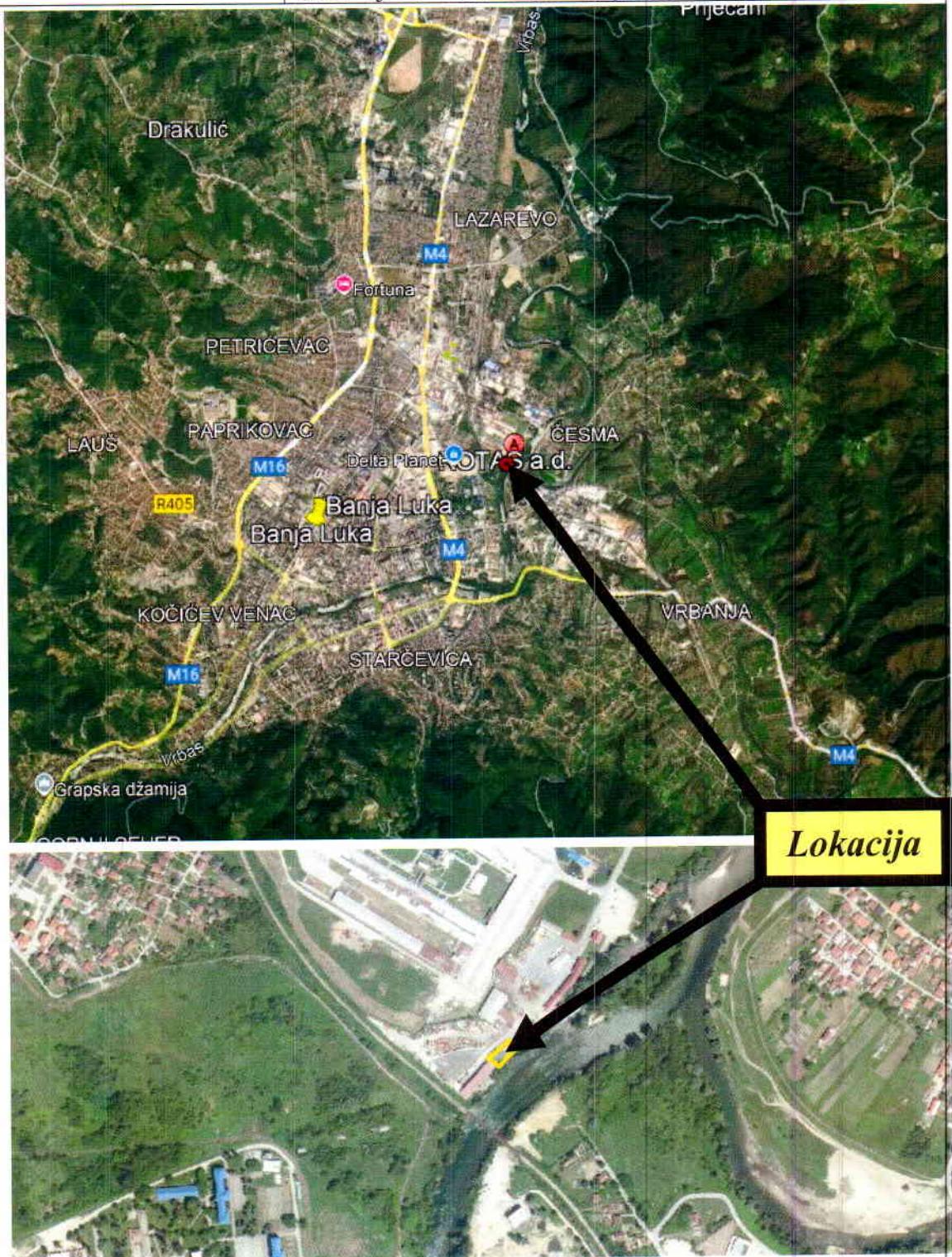
IZJAVA PROCJENITELJA	<p>*** Izjavljujem da je procjena urađena u skladu sa standardima:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Red Book);</li><li>- IVS (International Valuation Standards 2020);</li><li>- TEGoVA (The European Group of Valuers Association,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

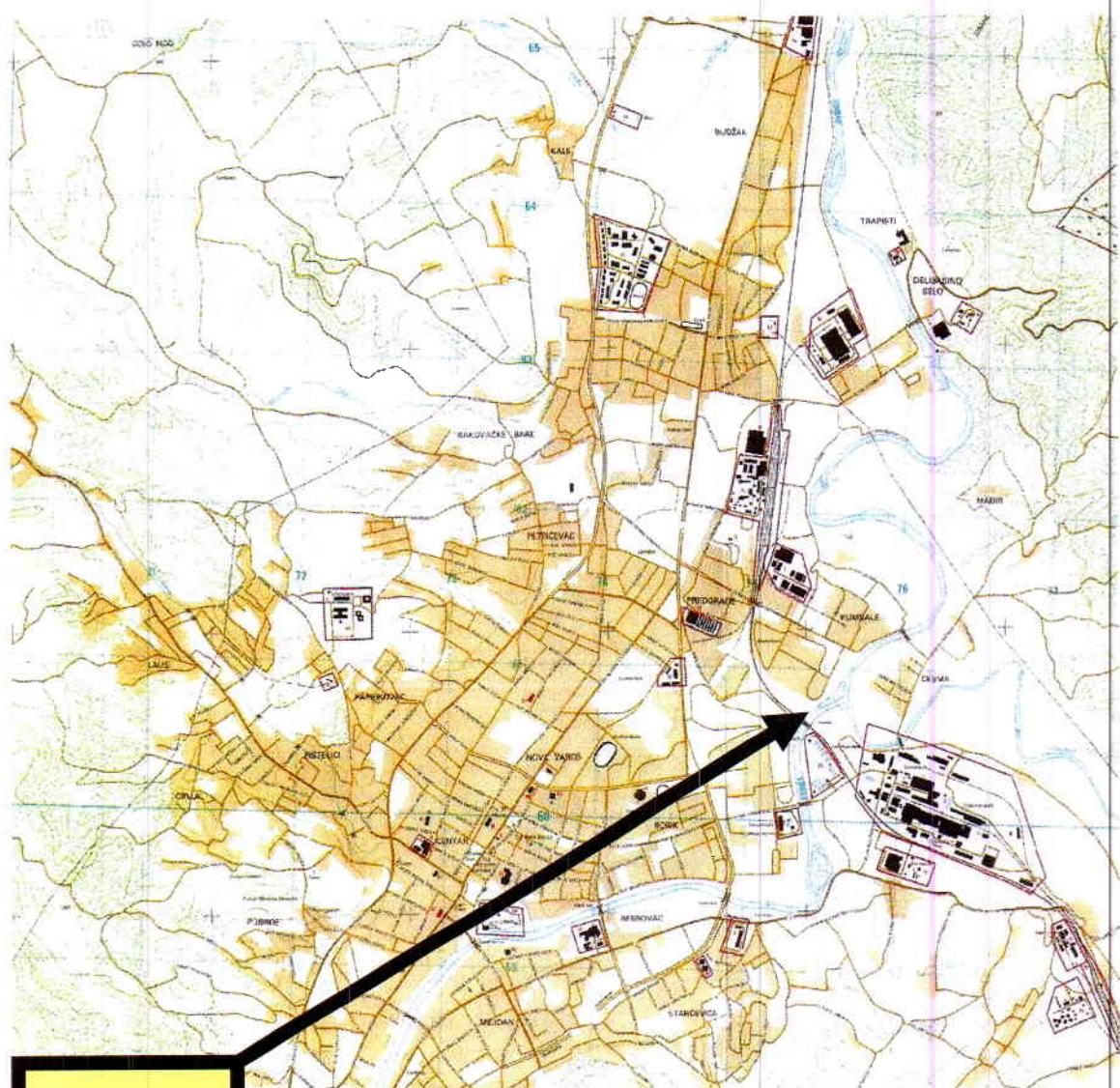
	<p>*** Izvještaj / Elaborat o izvršenoj procjeni vrijednosti nepokretnosti je povjerljive prirode kako za procjenjivača vrijednosti, tako i za namjeravanog korisnika, pri čemu procjenjivač ne preuzima nikakvu odgovornost za oslanjanje treće strane na izvještaj;</p> <p>*** U postupku procjenjivanja sam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

## 2. PREDSTAVLJANJE PODATAKA

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

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





**Lokacija**

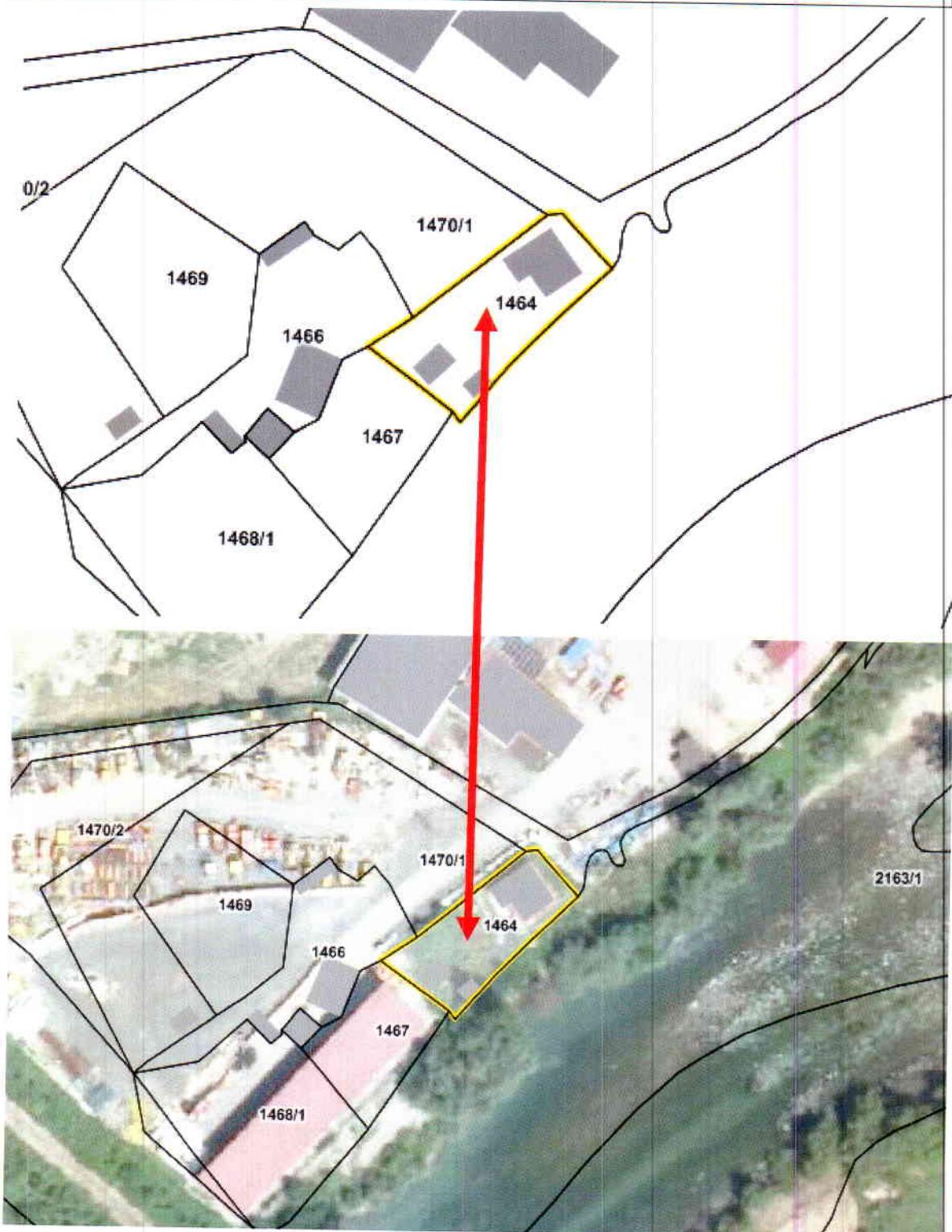


Google Earth  
© 2023 Google LLC. All rights reserved.

MAKROLOKACIJA	<p>Banjaluka je grad u zapadnom dijelu Bosne i Hercegovine, smješten na rijeci Vrbas. Banjaluka je najveći grad, kao privredni, kulturni i politički centar Republike Srpske i drugi grad po veličini u Bosni i Hercegovini. Na području grada čija je površina 1.230,00 km<sup>2</sup>, po zvaničnim procjenama živi oko 240.000 stanovnika. Banjaluku često nazivaju „grad zelenila“, ali i „grad mladih, sporta i kulture“. Jedna od posljedica rata je da nema zvaničnih statističkih podataka. Zadnji popis je obavljen davne 1991.godine i svi podaci o stanovništvu su manje više uspješne procjene. Sa oko 2.850,00 \$ po stanovniku i stopom zaposlenosti od 32,6 % Banjaluka je u 1990.godine bila na nivou jugoslovenskog prosjeka razvijenosti. Zaposlen je bio svaki treći stanovnik, od toga 97,9 % u društvenom sektoru. Po mjerilima S.F.R.J. Banjaluka je bila razvijena opština. Po popisu iz 1991.godine na užem području grada je živjelo 143.000 stanovnika. Šire okruženje Banjaluke raspolaže značajnim nalazištima raznovrsnih mineralnih sirovina, energetskim potencijalima, bogatim šumskim fondom i poljoprivrednim zemljištem. Prije svega tu su rezerve rude gvožđa, čija su glavna nalazišta između Prijedora i Banjaluke i gdje su evidentirane najveće rezerve željezne rudače na Balkanu. Grad Banjaluka nalazi se neposredno iznad manjeg bazena uglja – lignita. Nekadašnja podzemna eksploracija obustavljena je prije pedeset godina, a preostale rezerve nisu precizno utvrđene. Od ostalih mineralnih sirovina treba spomenuti nalazista mangana, magnezita, kvarca i kvarcita, te tehničkog kamena koji se koristi u industriji. Hidropotencijal rijeke Vrbas nedovoljno je iskorišten i preostale rezerve uglavnom su na području opštine Banjaluka, gdje je predviđena izgradnja više manjih stepenastih hidroelektrana. U Banjaluci i neposrednoj okolini postoji nekoliko termomineralnih izvora koji se decenijama koriste kao banjska liječilišta. Opština Banjaluka prostire se na brdskim i brdsko-planinskim terenima. Oko 53% ukupnih površina otpada na poljoprivredne površine, od čega su dvije trećine oranice, nažlost, nižih klasa, a ostalo su livade i pašnjaci. Tereni su veoma povoljni za stočarstvo i voćarstvo, mada nije zanemarljiva ni proizvodnja poljoprivrednih kultura, prije svega, pšenice i kukuruza (Lijevče i Posavina, ali i Potkozarje). Banjaluka graniči sa najznačajnijim šumskim reonima u Republici Srpskoj: Mrkonjić Grad, Ključ – Ribnik. Takođe postoje i veliki rijetko naseljeni predjeli pogodni za pošumljavanje. To bi trebalo biti osnov za oživljavanje drvoprerađivačke industrije. Moglo bi se govoriti o zančajnim ljudskim resursima, prije svega školovanoj radnoj snazi sa solidnom radnom tradicijom u industrijskoj, ali ipak neprilagođenoj modernim vremenima i evropskim normama. Uporedo sa završetkom rata (1992–1995) u cijeloj Bosni i Hercegovini, pa i u Republici Srpskoj i Banjaluci, provodi se privatizacija, tranzicija i promjena vlasništva. Tranzicija, koja je označila kraj socijalizma, težak je proces i bez rata, a rat i ratne nedaće su je dodatno usložile. Privreda i industrija su se našle u teškoj poziciji. Najveći dio industrijskih</p>
---------------	--

	<p>kapaciteta nije u funkciji. Privatizacije državnog kapitala u preduzećima odvija se istovremeno sa privatizacijom državnog kapitala u bankama. Izmjena vlasničke strukture i tržišna privrede zahtjevala su fleksibilna preduzeća, a socijalistički giganti su teško opstajali. Gotovo sva velika preduzeća su nestala ili su razdrobljena na male ostatke nekadašnjih moćnih sistema. Propuštena je jedna kompletna tehnološka generacija. Instalirana oprema, uslijed višegodišnjeg zastojta, doživljava i ekonomsko i tehnološko zastarijevanje. Izgubljene su tradicionalne spoljnotrgovinske veze, značajni kupci i tržišta.</p> <p>Udaljenost od većih regionalnih centara:</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>Sarajevo:</td><td>227 km</td></tr> <tr><td>Prijedor:</td><td>56 km</td></tr> <tr><td>Brod:</td><td>128 km</td></tr> <tr><td>Zagreb:</td><td>187 km</td></tr> <tr><td>Beograd:</td><td>332 km</td></tr> </table>	Sarajevo:	227 km	Prijedor:	56 km	Brod:	128 km	Zagreb:	187 km	Beograd:	332 km
Sarajevo:	227 km										
Prijedor:	56 km										
Brod:	128 km										
Zagreb:	187 km										
Beograd:	332 km										
MIKROLOKACIJA	<p>Mikrolokacija objekata je u banjalučkom naselju Kumsale na ravnom terenu uz desnu obalu Vrbasa, blizu "Rotas"-a, blizu "Nove DI Vrbas", blizu "Vitaminke"...</p> <p>Opis susjedstva: u užem okruženju su uglavnom nekretnine poslovne i dijelom stambene namjene.</p> <p>Dostupan javni prevoz: gradski autobus, blizu željeznica</p> <p>Dostupnost trgovinama i sličnim sadržajima: U široj okolini objekta se nalaze neke trgovine a ostali sadržaju za ugodan rad i boravak su u široj okolini...</p> <p>Parking mjesta ima dovoljno u okruženju.</p> <p>Ukupni kvaliteta susjedstva: dobar</p> <p>Karakteristike parcela:</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>Oblik:</td><td>nepravilni pravougaonik</td></tr> <tr><td>Teren:</td><td>ravan</td></tr> </table> <p>Dostupna infrastruktura: voda / kanalizacija / električna energija / telefon ...</p> <p>Zagađenost: pretpostavlja se da nema zagađenja</p> <p>Pristupni putevi: ogrank ulice - puta</p> <p>Trenutna konkurenca: srednja</p> <p>Kontaminacija: nema</p>	Oblik:	nepravilni pravougaonik	Teren:	ravan						
Oblik:	nepravilni pravougaonik										
Teren:	ravan										
KRATAK OPIS NEPOKRETNOSTI	Radi se o nepokretnosti na parceli k.č.-br.1464 upisanoj u Posjedovni list br.1675 k.o. Banjaluka-6 /novi premjer/ što po starom premjeru većim dijelom odgovara parceli k.č.-br.524/121 upisanoj u Zemljišno-knjižni uložak br.7668 k.o. Banjaluka sa površinom od $114,00 + 450,00 = 564,00 \text{ m}^2$ po novom premjeru, odnosno $610,00 \text{ m}^2$ po starom premjeru i to na ravnom terenu između puta i lijeve obale rijeke Vrbas. Katastarski su uknjižena tri objekta (stambeni i dva pomoćna dvorišna objekta) ukupne površine od $114,00 \text{ m}^2$ (nisu predmet procjene jer za rekonstrukciju i dogradnju nije ishodena dozvola). Rekonstruisani objekat je klasične čvrste gradnje sa AB-temeljima, nosivim zudovima od blok-opeke ukrućenim AB stubovima i serklažima i sa dvovodnom krovnom konstrukcijom, pokrov profilisani lim. Postavljena je fasadna aluminijска bravarija.										
ODRŽAVANJE	gradilište										

POVRŠINA	Po novom katastarskom premjeru:		
	Građevinsko zemljište <i>/ne procjenjuju se/</i>	564,00 m <sup>2</sup>	Uknjiženi objekti 114,00 m <sup>2</sup>
PRAVA, TERETI, OBAVEZE	trenutno nema upisanih tereta - hipoteka		
VANJSKO UREĐENJE I INFRASTRUKTURA	Asfaltirane, nasute i zelene površine:		



### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

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

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

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

A	2/19/22, 5:31 PM Регистар цијена непокретности Републике Српске - Регистар цијена непокретности Републике Српске: <a href="https://rcn.rgurs.org/rcn/1/1">https://rcn.rgurs.org/rcn/1/1</a> Цијена у уговору: 600.000 KM Датум уговора: 27.08.2018 Више непокретности у уговору: Грађевинско земљиште, 160 m <sup>2</sup> , 1/1 Грађевинско земљиште, 162 m <sup>2</sup> , 1/1 Грађевинско земљиште, 500 m <sup>2</sup> , 1/1
B	2/19/22, 5:38 PM Регистар цијена непокретности Републике Српске - Регистар цијена непокретности Републике Српске: <a href="https://rcn.rgurs.org/rcn/1/1">https://rcn.rgurs.org/rcn/1/1</a> Цијена у уговору: 104.000 KM Датум уговора: 26.10.2020 Више непокретности у уговору: Грађевинско земљиште, 53 m <sup>2</sup> , 1/1 Грађевинско земљиште, 16 m <sup>2</sup> , 1/1 Грађевинско земљиште, 114 m <sup>2</sup> , 1/1

C | 4977f6af07c217e9-PRODAJE-SE-Graevinsko-zemljiste-BORIK-BANJA-LUKA:


**NOVI DOM**

## PRODAJE SE

### Građevinski plac - Borik BANJA LUKA









Oblik	Prodaja	Jedinica
Površina	250	m <sup>2</sup>
Lokacija	Sarajevo	Banja Luka
Tip	Građevinski plac	
Cijena	564,00 KM	
Odpeta	0	km
Voda	Mogućnost	
Gas	Mogućnost	
Kanalizacija	Mogućnost	
Parking	Da	Parking
Vlažnost	0%	
Kompatibilnost	Mogućnost	ID 912

U Banja Luki, načelju Štrac, međusobno od suseda. Vlasnik prodaje se građevinski plac, površine 250 m<sup>2</sup>. Po regulacionom planu je dozvoljena gradnja objekta Po + P + 2 – Rotk. Plac je ograđen. Dokumentacija je provjerena, a vlasništvo u imenu preuzevao.

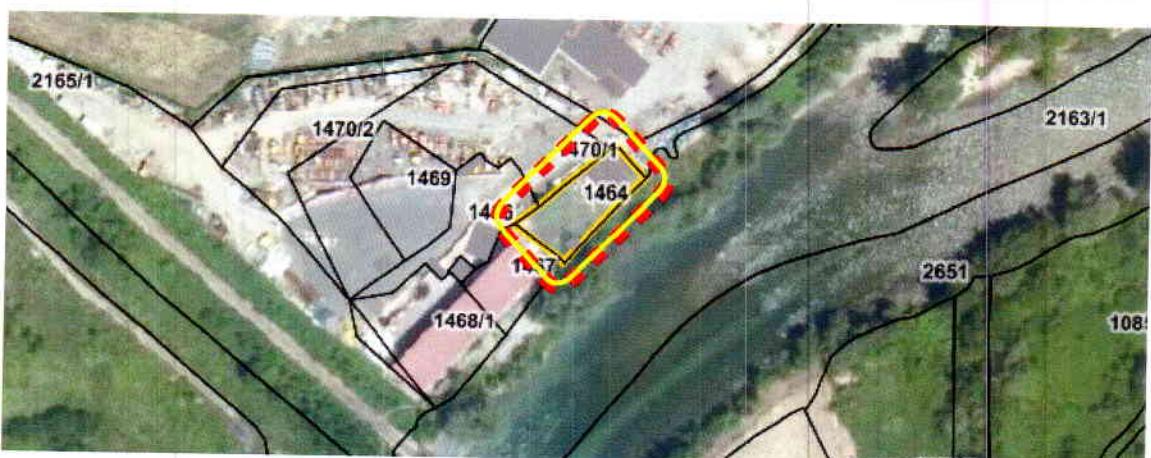
+387(0)65255522
+387(0)66885399

Tabelarni prikaz odnosa naprijed prikazanih uporednih nepokretnosti i predmetne nepokretnosti /komparacija/:

NEKRETNINA	Cijena iz oglasa KM/m <sup>2</sup>	KOREKCIJE				
		Oglesi	Veličina	Opšti dojam i mogućnosti	Lokacija	Korigovana cijena KM/m <sup>2</sup>
A – Reg. nep. N. Varoš	730,00	00 %	00 %	- 10 %	- 15 %	548,00
B – Reg. nep. Malta	568,00	00 %	- 05 %	- 05 %	- 05 %	483,00
C – Oglas Borik	800,00	- 05 %	- 05 %	- 10 %	- 15 %	520,00
<b>PROSJEK</b>	<b>699,33</b>				cca - 26 %	<b>517,00</b>
Zaokružena prosječna tržišna komparirana cijena .....						<b>500,00</b>

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

$$\text{Građevinsko zemljište } \text{m}^2 564,00 \times 500,00 = 282.000,00 \text{ KM}$$



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

# Z A K L J U Č A K

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

**282.000,00 KM**

(SLOVIMA: dvjestaoosamdesetdvije hiljade konvertibilnih maraka)

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

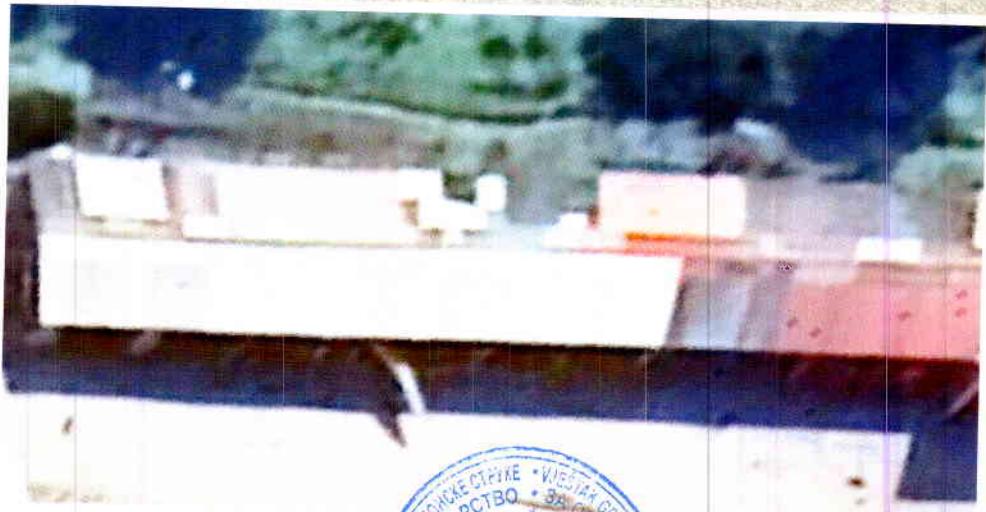
Ovo vještačenje je urađeno u 3/tri/ istovjetna primjerka od kojih se 2/dva/ dostavljaju naručiocu a treći u digitalnom obliku čuva ovaj vještak.

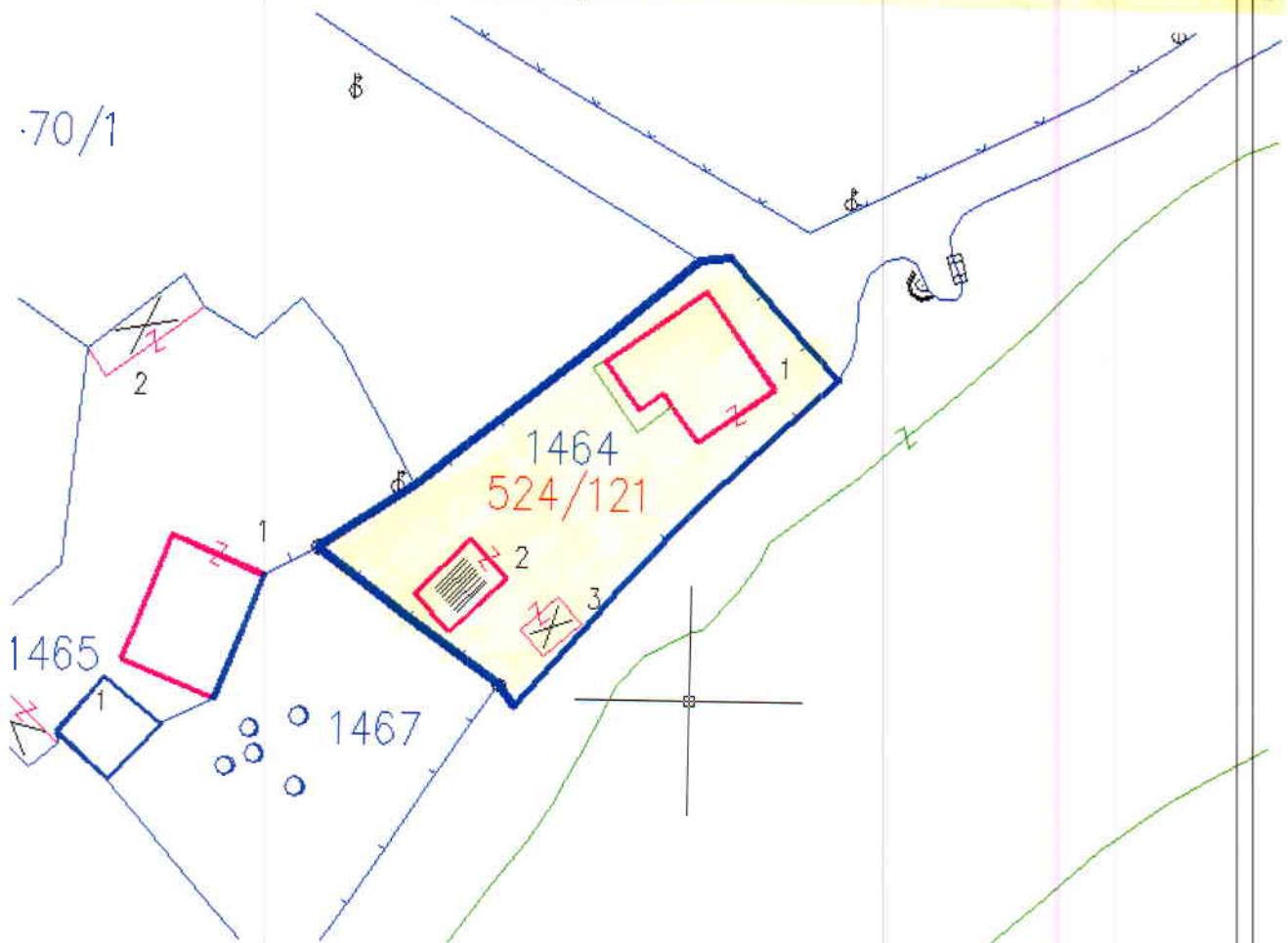
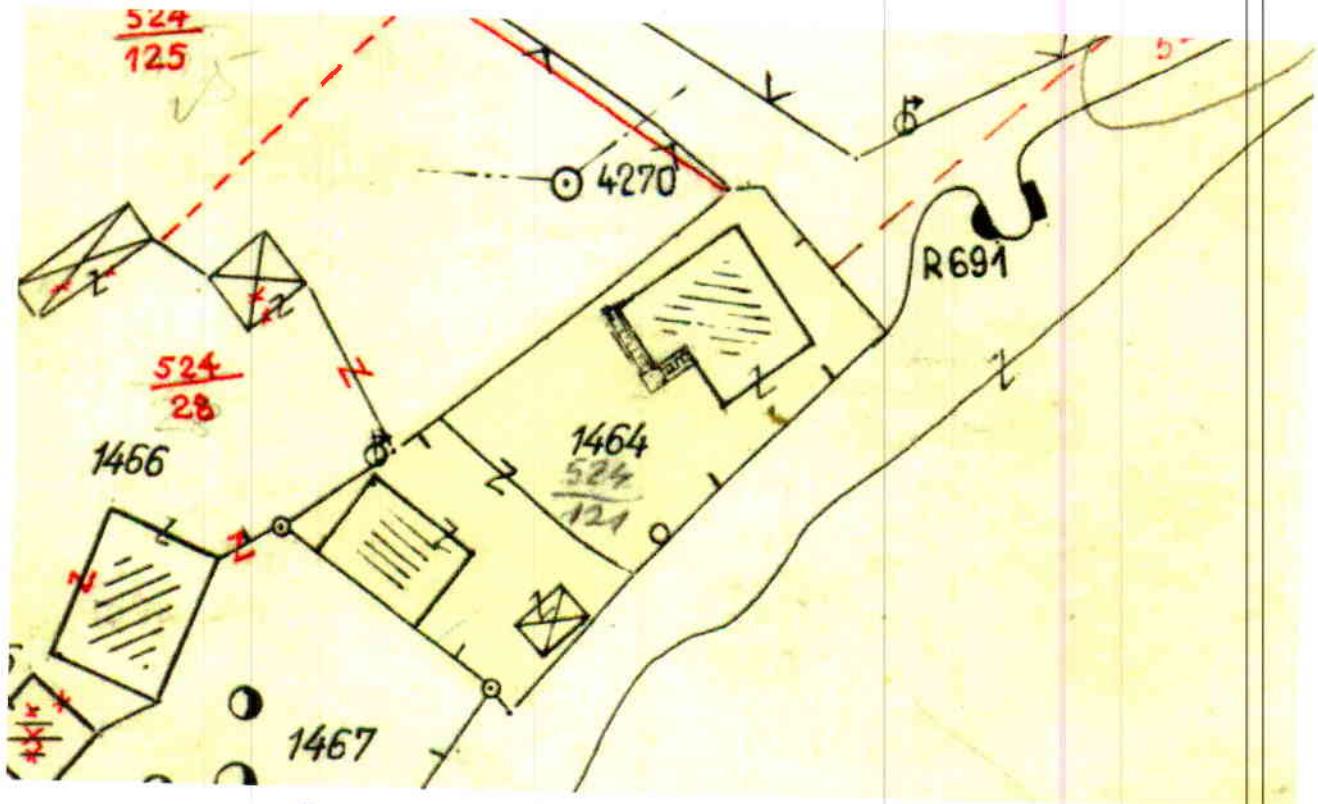
Procjenu uradila vještak:

Malić Milja, ing. grad.



Banjaluka, 10.10.2024.godine





Датум ажураности података:

28.09.2024

Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)

Град/општина: Бања Лука

Катастарска општина: Бања Лука 6(КЗ)

Парцела

Број парцеле  
Број листа  
Површина

1464

1675

564 м<sup>2</sup>



Детально

Прикажи на мапи

Носиоци права на парцели

Назив

ЂУБИЋ МИЛЕ ЉУБОМИР

Дијелови парцеле

Број парцеле

Начин коришћења

1464

Кућа и зграда

1464

Двориште

Удио права

1/1

Површина

114 м<sup>2</sup>

450 м<sup>2</sup>



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

11.03.2024

Politička opština: BANJALUKA  
Katastarska opština: SP\_BANJALUKA

21.11.144.3.  
NAR i/RZ BROJ: 1230/24  
ZK uložak: 7668

## Zemljišnoknjižni izvadak

### A

#### Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba	
			ha	a	m <sup>2</sup>		
1.	524/121	KUĆA KUĆIŠTE I DVORIŠTE; Kućište sa dvorištem	—	06	10	---	Dana 19.05.2010.god. preuzeto iz ZK ul. br.5585 KO Banja Luka.

### B

#### Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
2.	<p>Udio: 1/1 Tip: Prava svojine  <b>ČUBIĆ (Mile) LJUBOMIR</b>, Adresa: Nemanjina br. 22, Laktaši.;  JMB: 2903949103029  Pr.: 22.08.2012. Dn.: 3959/12</p> <p>Na osnovu ugovora o prodaji nekretnina notarski obrađenog u Banjaluci dana: 16.08.2012. godine od strane notara Marije Marković pod brojem: OPU-1014/2012 i ispravke ugovora o prodaji nekretnina broj: OPU-1014/12 od 16.08.2012. godine notarski obradene u Banjaluci dana: 20.08.2012. godine od strane notara Marije Marković pod brojem OPU-1014/2012-1 veza OPU-1014/2012 uknjižuje se pravo svojine na nekretninama upisanim u A listu.  Upisano 27.08.2013. godine, Goran Majstorović.</p>	

### C

#### Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		



Seft područne jedinice: Miloš Ačić, dipl. pravnik

РЕПУБЛИКА СРПСКА  
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ  
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ  
БАЊАЛУКА  
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА БАЊАЛУКА

УФ БРОЈ: 2111-952-12-722/2024-1  
ДАТА: 09-03-2024

Катастарска општина: Бања Лука 6(К3)  
Број плана: 019  
Номенклатура листе: -  
Размјера плана 1:1000

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1:1000



ПОДАЦИ О НОСИОЦИМА ПРАВА

ПЛ/ЛН	Назив	Адреса	Право	Удаљ
1675	ЂУБИЋ МИЛЕ ЉУБОМИР	ЛАКТАШИ НЕМАЊИНА 22	Посједник	1/1

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА

ПЛ/ЛН	Парцела	Начин кориштења	Назив	Површина [m²]
1675	1465	Кућа и зграда	Кућиште	36
1675	1466	Двориште	Кућиште	500
1675	1468	Кућа и зграда	Кућиште	129
1675	1466	Њиве 2. класе	Кућиште	121
1675	1467	Шума 3. класе	Подкућница	499
1675	1468/1	Пашњак 1. класе	Подкућница	1050
1675	1468/2	Пашњак 1. класе	Подкућница	106
1675	1469	Бољњак 3. класе	Подкућница	762
1675	1470/1	Њиве 3. класе	Подкућница	2263
1675	1470/1	Кућа и зграда	Подкућница	16
1675	1470/2	Њиве 3. класе	Подкућница	1207

1464 → 2K

37



РЕПУБЛИКА СРПСКА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail:

[mpr@mpr.vladars.net](mailto:mpr@mpr.vladars.net)

Број: 08.040/704-495/10

Датум: 30.09.2022. године

На основу члана 8. став 8. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 74/17), а на захтјев вјештака Миље Малић из Бањалуке, ул. Гундулићева бр. 76, министар правде доноси

**РЈЕШЕЊЕ**

1. Миљи (Љубе) Малић из Бањалуке, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, подобласт грађевинарство, те се именује на период од шест (6) година.
2. Врши се измјена Јединствене листе вјештака у погледу датума доношења рјешења о именовању вјештака.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде Републике Српске одмах.
4. Вјештак је дужан осигурати се од одговорности за штету причињену трећим лицима због незаконитог вршења послова вјештачења, те на почетку сваке године најкасније до 31. јануара, доставити Министарству доказ о закљученом уговору о осигурању за текућу годину.
5. Вјештак је дужан водити Дневник извршених вјештачења.
6. Ово рјешење ступа на снагу 03.11.2022. године.

**Образложење**

Миља Малић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, поднијела је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/704-495/10 од 03.11.2010. године, именована за вјештака из грађевинско-архитектонске области, подобласт грађевинарство, те да јој у складу са чланом 8. став 7. Закона о вјештацима Републике Српске истиче мандат.

Уз захтјев вјештак је доставио и доказ о испуњености услова из члана 3. став 1. тачка 1) подтака 2, 3. и 4. Закона о вјештацима Републике Српске.

Цијенећи све наведено одлучено је као у диспозитиву рјешења.

**Поука о правном лијеку:**

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

Достављено:

1. Именованом,
2. Архива.



# MALIĆ /Ljubo/ MILJA

## Inženjer građevinarstva

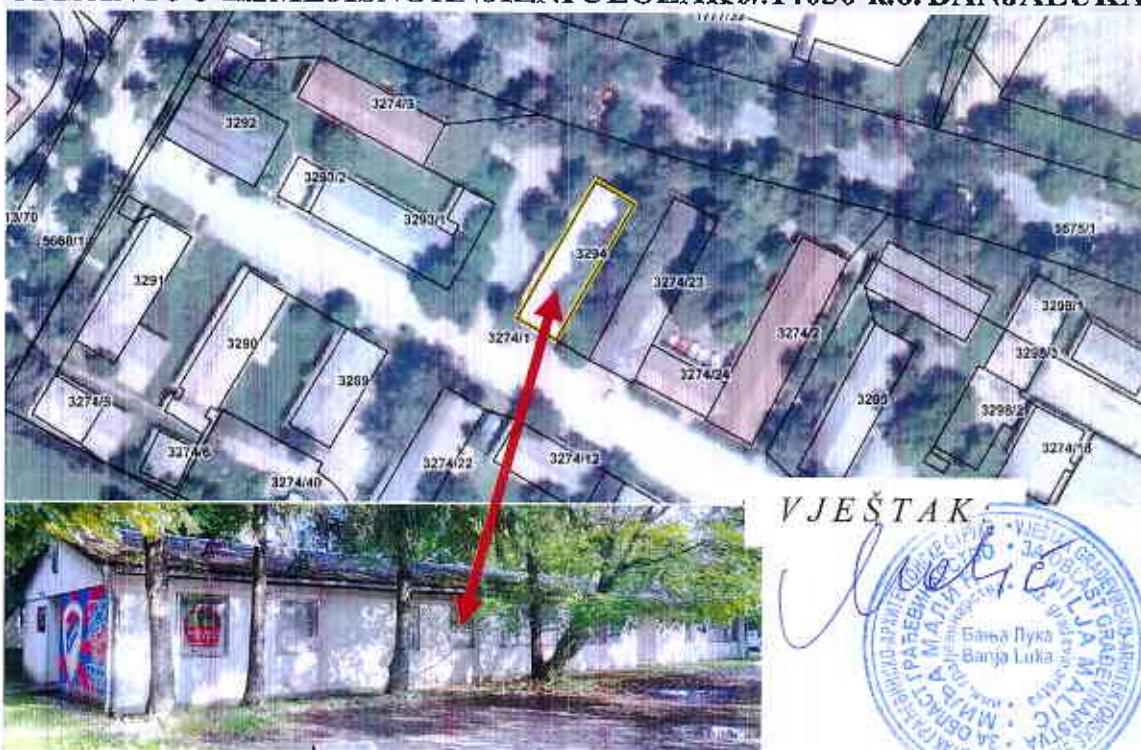
### VJEŠTAK arhitektonsko-građevinske struke, za oblast GRAĐEVINARSTVO

BANJA LUKA  
Ulica Gundulićeva br.76

\*\*\*\*\*



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



Banjaluka, oktobar 2024.godine



## 1. OPŠTI PODACI

Ovo vještačenje – procjenu sam uradila na traženje "NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši (fax. 051/313-973; Đurđa - mob. 065/644-628).

Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske broj 08.040/704-495/10 od dana 30.09.2022.godine (kopija rješenja u prilogu) postavljena sam za vještaka građevinsko-architektonske struke, za oblast građevinarstvo na period od 6.godina čime sam ovlaštena i za procjene vrijednosti nepokretnosti.

Predmet vještačenja je procjena trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti (građevinsko zemljište *ispod privremenog montažnog poslovnog objekta* kao "lokacija za buduću gradnju") vlasništvo "ROTAS" a.d. Banjaluka u Banjaluci, Ulica Jovana Dučića br.38 na parceli k.č.-br.3294 upisanoj u Posjedovni list br.4762 k.o. Banjaluka-7 a što po starom premjeru odgovara parceli k.č.-br.684/36 upisanoj u Zemljišno-knjizični uložak br.14030 k.o. Banjaluka.

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

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

	<p>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.</p>
IZVOR INFORMACIJA (navođenje svih dokumenata, internet strana, datum obilaska i razgovora)	<p>Od naručioca je dobijena dokumentacija vezana za nekretnine od dana 02.10.2024.godine <i>/kopije u prilogu/</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zk.ul.-br.14030 k.o. Banjaluka od 07.10.2024.godine;</li> <li>• P.L.-br.4762 k.o. Banjaluka-7 + Kopija katastarskog plana skinuti sa E-katastra ažuriranog sa 28.09.2024.godine;</li> <li>• Uvid u plansku dokumentaciju Grada Banjaluka (reg. plan)...</li> </ul> <p>Obavljen je uvid na licu mjesta sa potrebnim snimanjem <i>/vidi fotografije u prilogu/</i> i obavljen razgovor sa vlasnikom o svim detaljima koji su vezane za istu.</p>
OBRAZLOŽENJE MOGUĆIH METODA PROCJENE	<p><b>PRINOSNA METODA:</b> Metoda prinosnog pristupa, je metoda kapitalizacije dobiti ili metoda vrednovanja prihoda. Metoda prinosnog pristupa je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine. Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih predviđenih prihoda umanjenih za moguce troškove i rizike.</p> <p><b>TROŠKOVNA METODA:</b> Bazirana je na izračunavanju troškova gradnje. Pogodna je za one slučajeve kada ne postoje podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od zakupa. Kod izračunavanja ukupne vrijednosti nekretnine troškovima 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><b>UPOREDNA METODA:</b> Ova metoda uradena je za procjenu vrijednosti zemljišta. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, ili su iznešene na tržište za prodaju. U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.</p>
PREPOSTAVKE, 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>

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

\*\*\* U postupku procjenjivanja sam se oslanjao na tvrdnje, informacije i podatke, koje sam pribavio od predstavnika vlasnika, građevinskih preduzeća, agencija za prodaju nepokretnosti i upravnih organa – opštinskih / gradskih u kojima se nalazi procijenjeno i uporedivo vlasništvo i poreske uprave RS;

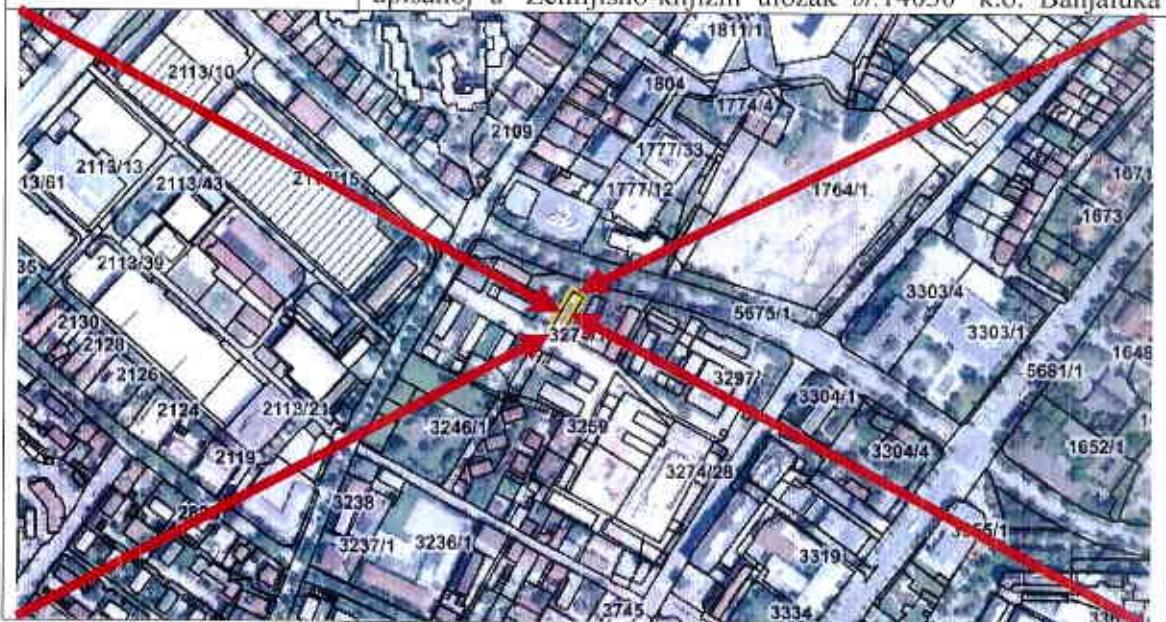
\*\*\* Vlasnik ovog Izvještaja/Elaborata ili njegove kopije nema pravo javnog objavljuvati dijela ili cijelog ovog elaborate, niti ga smije upotrebljavati za jednu drugu namjenu bez pismene dozvole procjenitelja;

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

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

## 2. PREDSTAVLJANJE PODATAKA

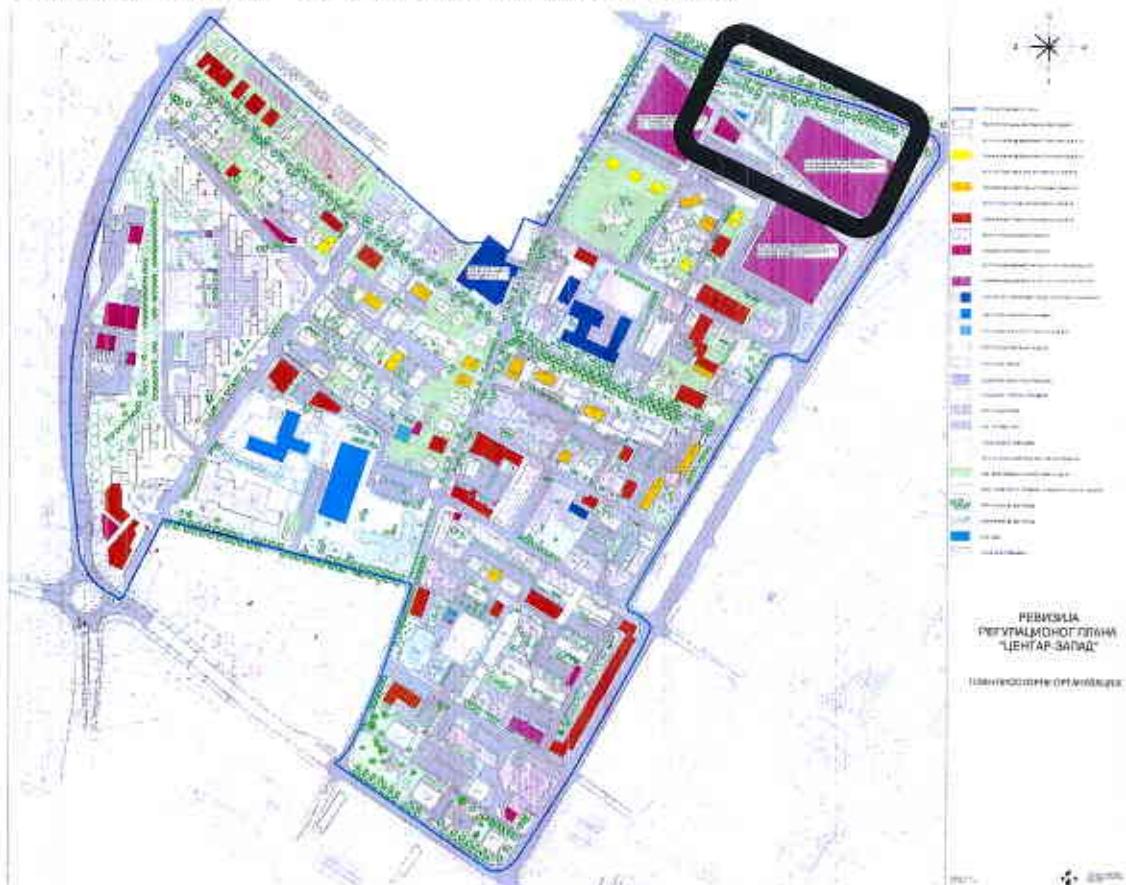
PREDMET PROCJENE	građevinsko zemljište <i>ispod privremenog montažnog objekta KAO "LOKACIJA ZA BUDUĆU GRADNJU"</i>
PARCELA	k.č.-br.3294 upisana u Posjedovni list br.4762 k.o. Banjaluka-7 /novi premjer/ što po starom premjeru odgovara k.č.-br.684/36 upisanoj u Zemljišno-knjižni uložak br.14030 k.o. Banjaluka



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

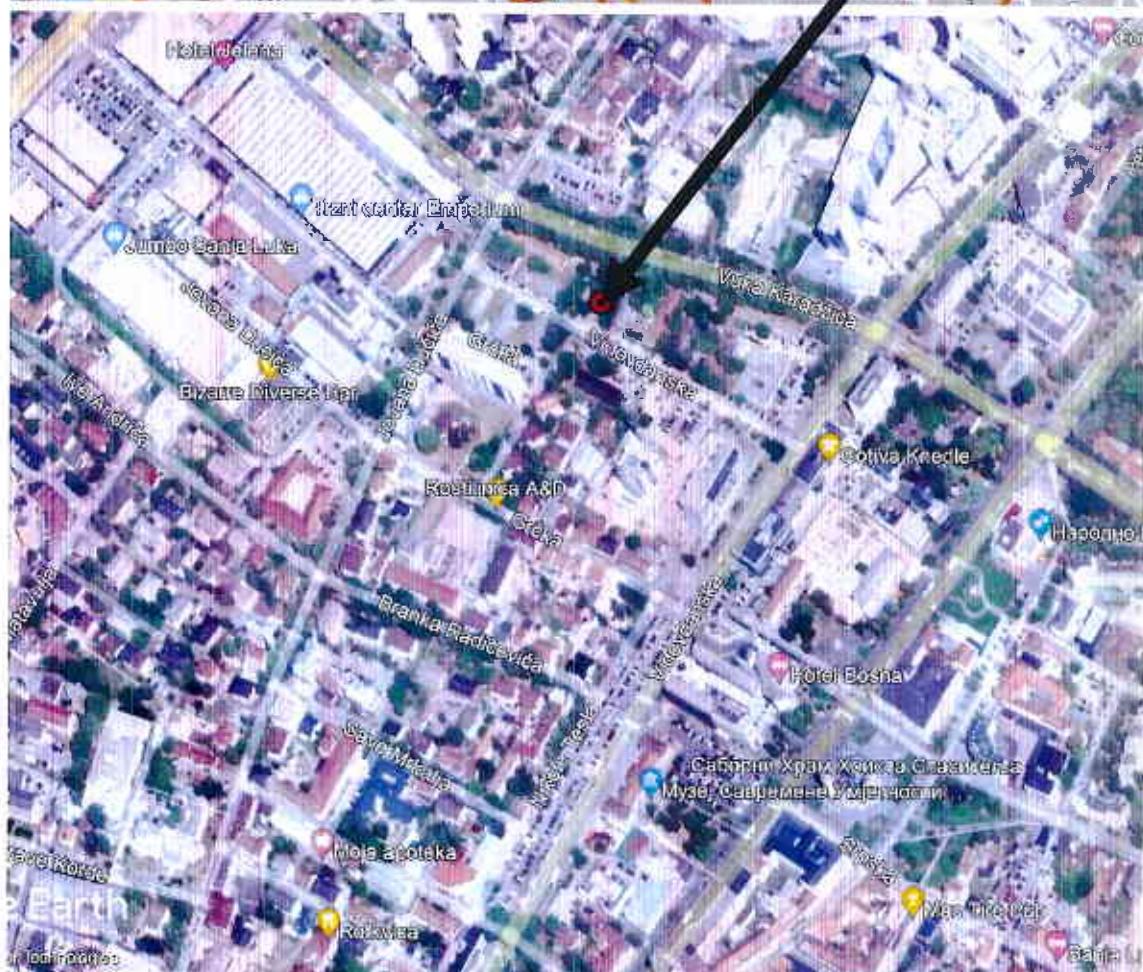
**PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE** prema planskoj dokumentaciji:

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



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





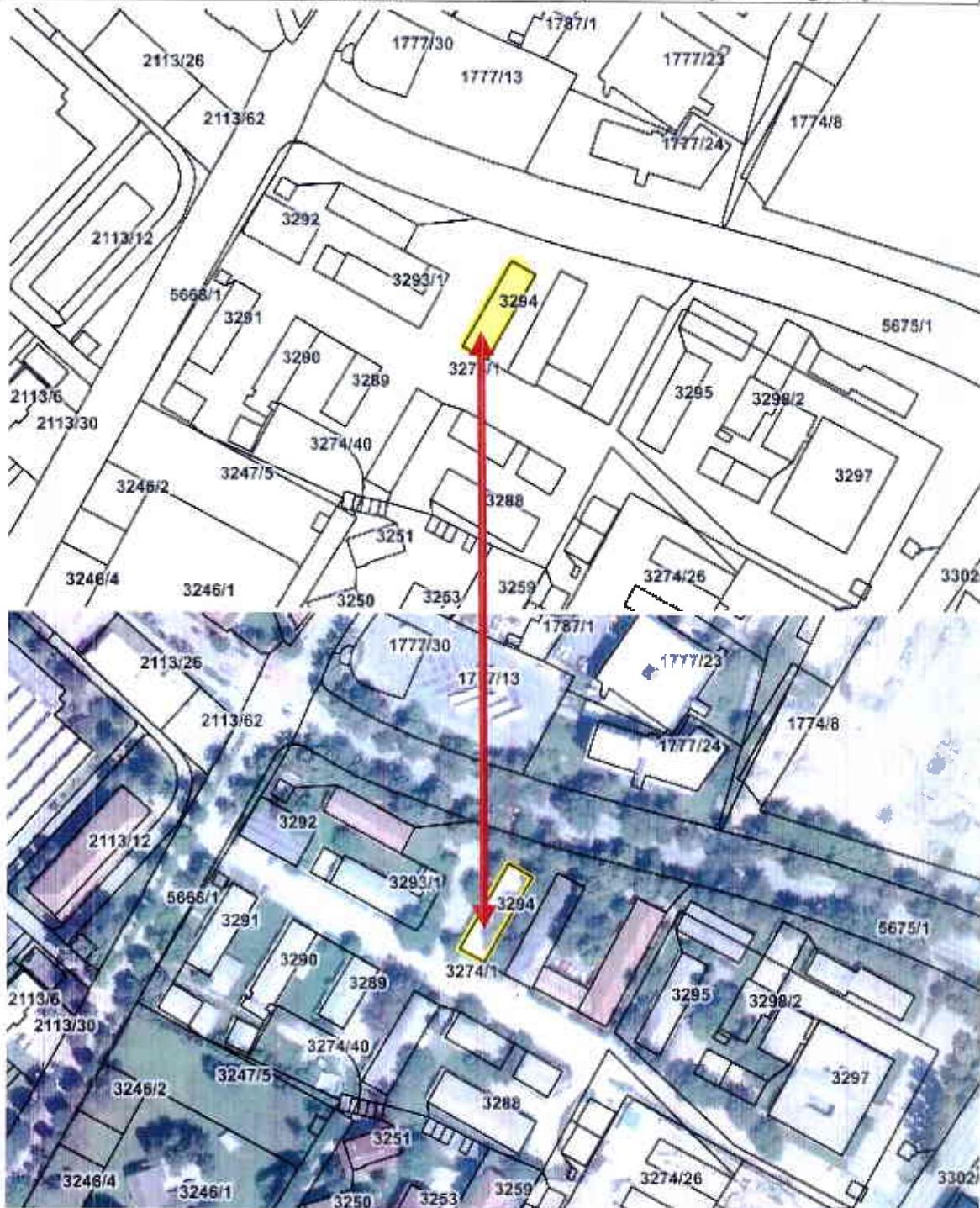


## MAKROLOKACIJA

Banjaluka je grad u zapadnom dijelu Bosne i Hercegovine, smješten na rijeci Vrbas. Banjaluka je najveći grad, kao i privredni, kulturni i politički centar Republike Srpske i drugi grad po veličini u Bosni i Hercegovini. Na području grada čija je površina 1.230,00 km<sup>2</sup>, po zvaničnim procjenama živi oko 240.000 stanovnika. Banjaluku često nazivaju „grad zelenila“, ali i „grad mladih, sporta i kulture“. Jedna od posljedica rata je da nema zvaničnih statističkih podataka. Zadnji popis je obavljen davne 1991.godine i svi podaci o stanovništvu su manje više uspješne procjene. Sa oko 2.850,00 \$ po stanovniku i stopom zaposlenosti od 32,6 % Banjaluka je u 1990.godine bila na nivou jugoslovenskog prosjeka razvijenosti. Zaposlen je bio svaki treći stanovnik, od toga 97,9 % u društvenom sektoru. Po mjerilima SFRJ Banjaluka je bila razvijena opština. Po popisu iz 1991.godine na užem području grada je živjelo 143.000 stanovnika. Šire okruženje Banjaluke raspolaže značajnim nalazištima raznovrsnih mineralnih sirovina, energetskim potencijalima, bogatim šumskim fondom i poljoprivrednim zemljištem. Prije svega tu su rezerve rude gvožđa, čija su glavna nalazišta između Prijedora i Banjaluke i gdje su evidentirane najveće rezerve željezne rudače na Balkanu. Grad Banjaluka nalazi se neposredno iznad manjeg bazena uglja – lignita. Nekadašnja podzemna eksploatacija obustavljena je prije pedeset godina, a preostale rezerve nisu precizno utvrđene. Od ostalih mineralnih sirovina treba spomenuti načinjasta mangana, magnezita, kvarca i kvarcita, te tehničkog kamena koji se koristi u industriji. Hidropotencijal rijeke Vrbas nedovoljno je iskorišten i preostale rezerve uglavnom su na području opštine Banjaluka, gdje je predviđena izgradnja više manjih stepenastih hidroelektrana. U Banjaluci i neposrednoj okolini postoji nekoliko termomineralnih izvora koji se decenijama koriste kao banjska liječilišta. Opština Banjaluka prostire se na brdskim i brdsko-planinskim terenima. Oko 53% ukupnih površina otpada na poljoprivredne površine, od čega su dvije trećine oranice, nažalost, nižih klasa, a ostalo su livade i pašnjaci. Tereni su veoma povoljni za stočarstvo i voćarstvo, mada nije zanemarljiva ni proizvodnja poljoprivrednih kultura, prije svega, pšenice i kukuruza (Lijevče i Posavina, ali i Potkozarje). Banjaluka graniči sa najznačajnijim šumskim reonima u Republici Srpskoj: Mrkonjić Grad, Ključ – Ribnik. Takođe postoje i veliki rijetko naseljeni predjeli pogodni za pošumljavanje. To bi trebalo biti osnov za oživljavanje drvoprerađivačke industrije. Moglo bi se govoriti o zančajnim ljudskim resursima, prije svega školovanoj radnoj snazi sa solidnom radnom tradicijom u industrijskoj, ali ipak neprilagođenoj modernim vremenima i evropskim normama. Uporedo sa završetkom rata (1992–1995) u cijeloj Bosni i Hercegovini, pa i u Republici Srpskoj i Banjaluci, provodi se privatizacija, tranzicija i promjena vlasništva. Tranzicija, koja je označila kraj socijalizma, težak je proces i bez rata, a rat i ratne nedaće su je dodatno usložile. Privreda i industrija su se našle u teškoj poziciji. Najveći dio industrijskih

	<p>kapaciteta nije u funkciji. Privatizacije državnog kapitala u preduzećima odvija se istovremeno sa privatizacijom državnog kapitala u bankama. Izmjena vlasničke strukture i tržišna privrede zahtjevala su fleksibilna preduzeća, a socijalistički giganti su teško opstajali. Gotovo sva velika preduzeća su nestala ili su razdrobljena na male ostatke nekadašnjih moćnih sistema. Propuštena je jedna kompletan tehnološka generacija. Instalirana oprema, uslijed višegodišnjeg zastoja, doživljava i ekonomsko i tehnološko zastarijevanje. Izgubljene su tradicionalne spoljnotrgovinske veze, značajni kupci i tržišta.</p> <p>Udaljenost od većih regionalnih centara:</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>Sarajevo:</td><td>227 km</td></tr> <tr><td>Prijedor:</td><td>56 km</td></tr> <tr><td>Brod:</td><td>128 km</td></tr> <tr><td>Zagreb:</td><td>187 km</td></tr> <tr><td>Beograd:</td><td>332 km</td></tr> </table>	Sarajevo:	227 km	Prijedor:	56 km	Brod:	128 km	Zagreb:	187 km	Beograd:	332 km
Sarajevo:	227 km										
Prijedor:	56 km										
Brod:	128 km										
Zagreb:	187 km										
Beograd:	332 km										
MIKROLOKACIJA	<p>Mikrolokacija objekata je u banjalučkom naselju Centar na ravnem terenu uz asfaltnu ulicu sa trotoarom – preko puta “Medicinske elektronike”, blizu “Centralne banke”...</p> <p>Opis susjedstva: u užem okruženju su uglavnom nekretnine poslovne i dijelom stambene namjene.</p> <p>Dostupan javni prevoz: autobus, blizu željeznica</p> <p>Dostupnost trgovinama i sličnim sadržajima: U okolini objekta se nalaze trgovine, tržni centri, škole...</p> <p>Parking mjesto ima dovoljno u okruženju ali i javna parking mjesto su na ulicama u okruženju.</p> <p>Ukupni kvaliteta susjedstva: dobar</p> <p>Karakteristike parcela:</p> <p>Oblik: pravougaoni /samo ispod privremenog objekta/</p> <p>Teren: ravan</p> <p>Dostupna infrastruktura: voda / kanalizacija / električna energija / telefon / centralno grijanje ...</p> <p>Zagađenost: pretpostavlja se da nema zagađenja</p> <p>Pristupni putevi: asfaltni put – ulica sa trotoarom</p> <p>Trenutna konkurenca: srednja</p> <p>Kontaminacija: nema</p>										
KRATAK OPIS NEPOKRETNOSTI	<p>Radi se o faktički građevinskom zemljištu na parceli k.č.-br 3294 upisanoj u Posjedovni list br.4762 k.o. Banjaluka-7 /po novom premjeru/ što po starom premjeru odgovara parceli k.č.-br.684/36 upisanoj u Zemljišno-knjižni uložak br.14030 k.o. Banjaluka sa površinom od 336,00 m<sup>2</sup> na ravnem terenu i na istom je trenutno izgrađen privredni montažno-demontažni prizemni poslovni objekat planiran za rušenje /katastarski uknjižen ali gruntovno nije uknjižen pa nije izdvojeno obračunat u ovoj procjeni jer je privremenog karaktera/. Katastarski je na komplet predmetnoj parceli uknjižen objekat – „Poslovna zgrada teretnog saobraćaja – privredna zgrada“ (gruntovno je knjiženo kao „neplodno BARA“) koji je u naravi poslovni privredni objekat namjene za kancelarijske prostore sa pratećim sadržajima a koji je po planskoj dokumentaciji planiran za rušenje prije privodenja zemljišta konačnoj namjeni.</p>										

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



### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

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

U ovom slučaju /budući investitor planira na predmetnom građevinskom zemljištu graditi nove sadržaje shodno važećoj planskoj dokumentaciji/ sam se odlučio primarno koristiti nestandardizovanom ali međunarodno priznatom metodom procjenjivanja:

- **Metoda preostale vrijednosti - "RESIDUAL METHOD" /rezidualna metoda/**

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

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

- S obzirom da je maximalni koeficijent izgrađenosti 4 a maximalna spratnost P+8, zaključujem da će se okvirno na predmetnih  $336,00 \text{ m}^2$  građevinskog zemljišta (poslijе rušenja trenutnog privremenog objekta) moći izgraditi max  $4 \times 336,00 = 1.344,00 \text{ m}^2$  bruto građevinske stambeno-poslovne površine;
- Na ovih oko  $1.344,00 \text{ m}^2$  bruto razvijene površine, biće max 72 % budućeg prodajnog prostora, odnosno oko  $72 \% \times 1.344,00 = \text{cca } 968,00 \text{ m}^2$ ;
- Prosječna prodajna cijena stambeno-poslovnog prostora na ovoj lokaciji (centar grada) iznosi oko  $5.000,00 \text{ KM/m}^2$ ;
- S obzirom na odličnu lokaciju u centru grada usvajam maximalnih 25 % koliko vrijedi "lokacija za gradnju" u odnosu na prodajnu vrijednost budućeg objekta.

Shodno naprijed navedenom, vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta (na mjestu postojećeg privremenog objekta koji će se prije nove gradnje porušiti) kao "lokacije za buduću gradnju" iznosi cca:

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

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

Prosječna cijena građevinskog zemljišta kao „lokacije za gradnju“:

$$1.200.000,00 \text{ KM} / 336,00 = 3.571,43 \text{ KM/m}^2$$

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

## Z A K L J U Č A K

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

**1.200.000,00 KM**

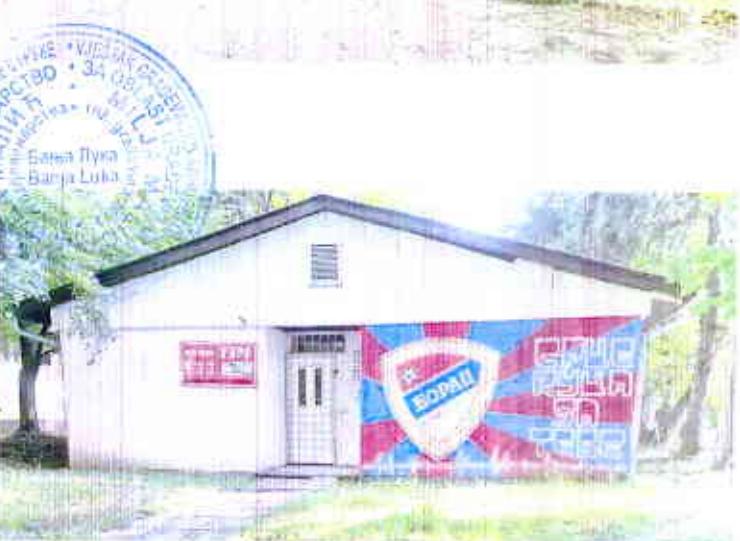
(SLOVIMA: milion dvjesti hiljadu konvertibilnih maraka)

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

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



Banjaluka, 09.10.2024.godine





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

07.10.2024

Politička opština:

BANJALUKA

Katastarska opština:

SP\_BANJALUKA

21.11.4766/3  
NAR I RZ BROJ: 4766/24  
ZK učlanak: 14030

## Zemljišnoknjižni izvadak

### A

#### Popuni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	684/36	BARA; Neploodno	---	03	36	Vidi A2 list, rbr 1

### B

#### Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1      Tip: Prava svojine ROTAS a.d., Adresa: Banja Luka; JMB: null  PRIMLJENO: 06.08.2016. DNEVNIK: 4291/16  Na osnovu pravosnažnog rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove PJ Banja Luka, broj 21.11/475-30/15 od 05.07.2016. godine, uknjižuje se pravo svojine na nekretninama upisanim u A listu. Upisano: 10.08.2016. godine	

### C

#### Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		

Set područne jedinice: Milija Aćić, dipl. pravnik



Датум ажуриности података:

28.09.2024

Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)

Град/општина: Бања Лука

Катастарска општина: Бања Лука 7(К3)

Парцела

Број парцеле

Број листа

Површина

3294

4762

336 м<sup>2</sup>

Детаљно

Прикажи на мапи

Назив

Удвој права

АДСРПГ\*РОТАС\*БЛУКА

1/1

Дијелови парцеле

Површина

Број парцеле

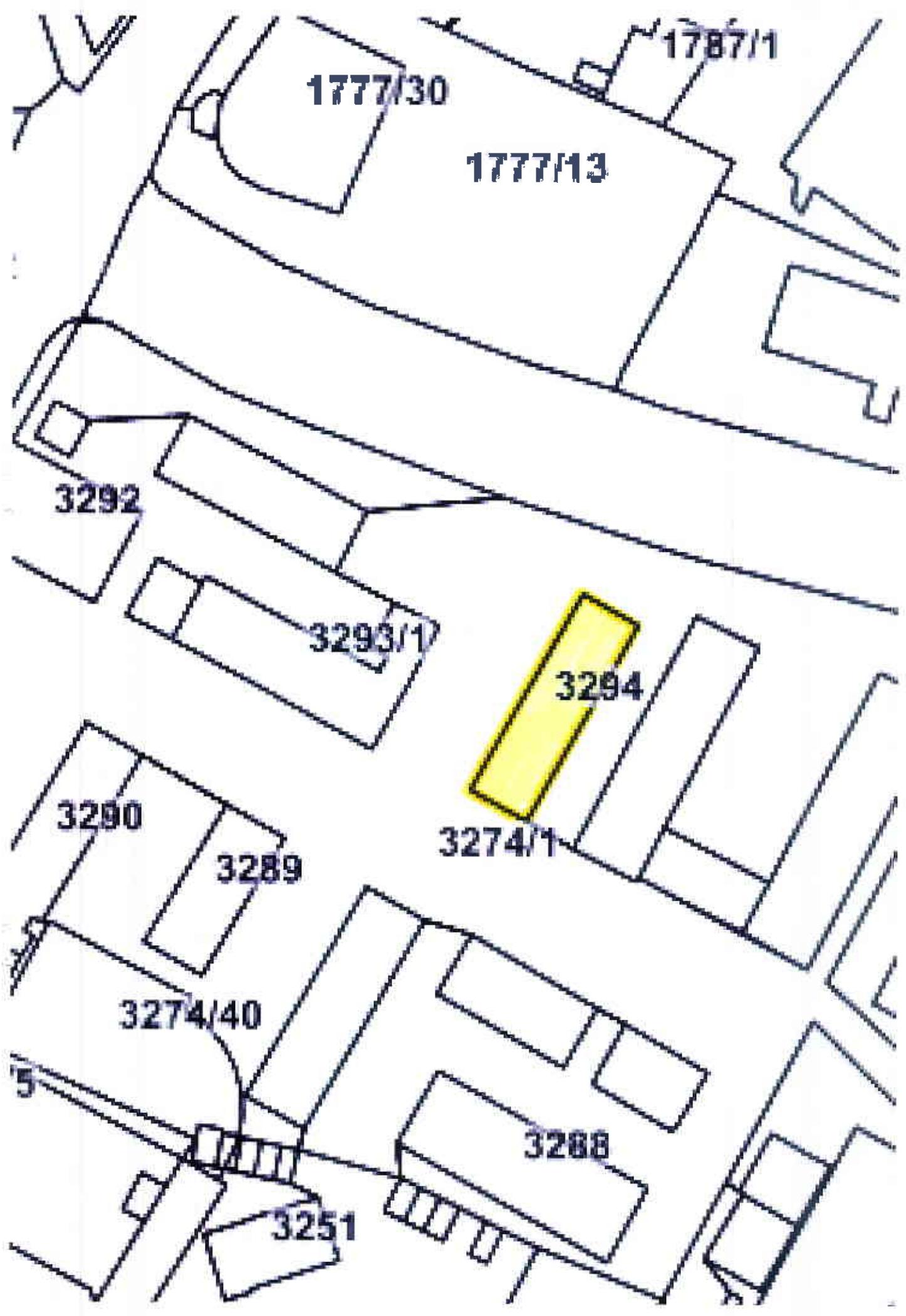
Начин коришћења

Површина

3294

Привредна зграда

336 м<sup>2</sup>





РЕПУБЛИКА СРПСКА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, Е-тад  
[mpr@mpr.vladars.net](mailto:mpr@mpr.vladars.net)

Број: 08.040/704-495/10

Датум: 30.09.2022. године

На основу члана 8. став 8. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 74/17), а на захтјев вјештака Миље Малић из Бањалуке, ул. Гундулићева бр. 76, министар правде доноси

**РЈЕШЕЊЕ**

1. Миљи (Љубе) Малић из Бањалуке, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, подобласт грађевинарство, те се именује на период од шест (6) година.
2. Врши се измена Јединствене листе вјештака у погледу датума доношења рјешења о именовању вјештака.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде Републике Српске одмах.
4. Вјештак је дужан осигурати се од одговорности за штету причинујену трећим лицима због незаконитог вршења послова вјештачења, те на почетку сваке године најкасније до 31. јануара, доставити Министарству доказ о закљученом уговору о осигурању за текућу годину.
5. Вјештак је дужан водити Дневник извршених вјештачења.
6. Ово рјешење ступа на снагу 03.11.2022. године.

**Образложение**

Миља Малић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, поднијела је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/704-495/10 од 03.11.2010. године, именована за вјештака из грађевинско-архитектонске области, подобласт грађевинарство, те да јој у складу са чланом 8. став 7. Закона о вјештацима Републике Српске истиче мандат.

Уз захтјев вјештак је доставио и доказ о испуњености услова из члана 3. став 1. тачка 1) подтачка 2, 3. и 4. Закона о вјештацима Републике Српске.

Цијенећи све наведено одлучено је као у диспозитиву рјешења.

**Поука о правном лијеку:**

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

Достављено:

1. Именованом,
2. Архива.



# DRAGOSAVLJEVIĆ DRAGAN

magistar inženjer građevinarstva

## VJEŠTAK za građevinsko-arhitektonsku oblast

B A N J A L U K A

Ulica srpskih ustanika br.48D

Mob. **065 512 339**

E-mail: dragosavlj.d@gmail.com



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



*VJEŠTAK:*



Banjaluka, oktobar 2024.godine

## 1. UVOD

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

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

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

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

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

STANDARD VRIJEDNOSTI	Standard vrijednosti je tržišna vrijednost koja je definisana kao "procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile". Izraz tržišna vrijednost i termin fer vrijednost se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju kompatibilnim. Tržišna vrijednost imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i fer vrijednost.
IZVOR INFORMACIJA (navođenje svih dokumenata, internet strana, datum obilaska i razgovora)	Obilazak predmetne lokacije izvršen je dana 06.03.2008.godine, 15.07.2015.g., 09.03.2016.g., 04.01.2017.g. i 06.06.2022.godine. Od naručioca je dobijena dokumentacija koja je u prilogu procjene: *** Zk.ul.-br.49 k.o. Gornji Podgradci od dana 03.08.2023.godine; *** K.K.P. iz januara 2021.godine /stara/ i Posjedovni list skinut sa E-katastra koji je ažuriran sa danom 12.10.2024.godine; *** Raniji uvid u građevinsku i upotrebnu dozvolu... Obavljen je uvid na licu mjesta sa potrebnim snimanjem /vidi prateće fotografije u prilogu ovog vještačenja–procjene/ i obavljen razgovor sa naručiocem o svim detaljima koji su vezane za istu.
OBRAZLOŽENJE MOGUĆIH METODA PROCJENE	<p><b>PRINOSNA METODA:</b>  Metoda prinosnog pristupa, je metoda kapitalizacije dobiti ili metoda vrednovanja prihoda. Metoda prinosnog pristupa je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine. Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih predvidenih prihoda umanjenih za moguce troškove i rizike.</p> <p><b>TROŠKOVNA METODA:</b>  Bazirana je na izračunavanju troškova gradnje. Pogodna je za one slučajeve kada ne postoje podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od zakupa. Kod izračunavanja ukupne vrijednosti nekretnine troškovima gradijanja odbija se iznos amortizacije, a dodaje se cijena zemljišta koja pripada toj nekretnini, troškovi komunalnih doprinosa i ostali troškovi. Ovaj pristup bazira se na postojećim sredstvima, manje je špekulativan, te je prilagođen za različite vrste imovine. Ova metoda pristupa procjene tržišne vrijednosti daje uvid u građevinsku vrijednost nekretnine.</p> <p><b>UPOREDNA METODA:</b>  Ova metoda urađena je za procjenu vrijednosti zemljišta. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, ili su iznešene na tržište za prodaju. U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.</p>
PRETPOSTAVKE, OGRANIČAVAJUĆE OKOLNOSTI	*** Za sve informacije i podatke o nepokretnosti, koje sam dobio od strane naručioca procjene, isti preuzima odgovornost; *** Imovina je vrednovana kao da nije opterećena dugovima;

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

## 2. OPŠTI PODACI

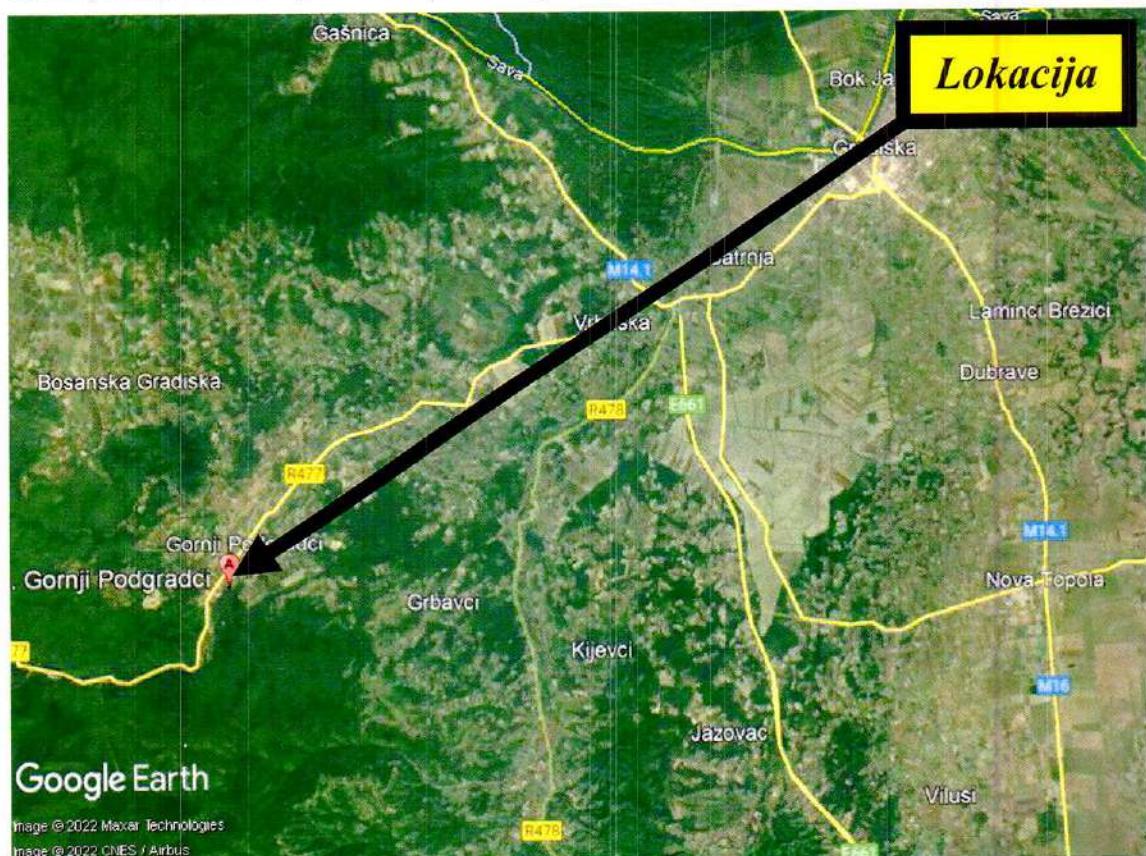
OBJEKAT:	poslovno–proizvodno–skladišni objekat
STATUS:	stalni
NAMJENA:	tvornica masivnog namještaja / dio /
UKNIŽENA POVRŠINA:	<b>5.597,00 m<sup>2</sup></b>
SPRATNOST:	P+0
VRIJEMA IZGRADNJE:	1978–1980.godina
ODOBRENJE ZA GRAĐENJE:	br. 03/2-360-56 od 10.07.1978.godine
UPOTREBNA DOZVOLA:	br. 08/2-360-23/80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

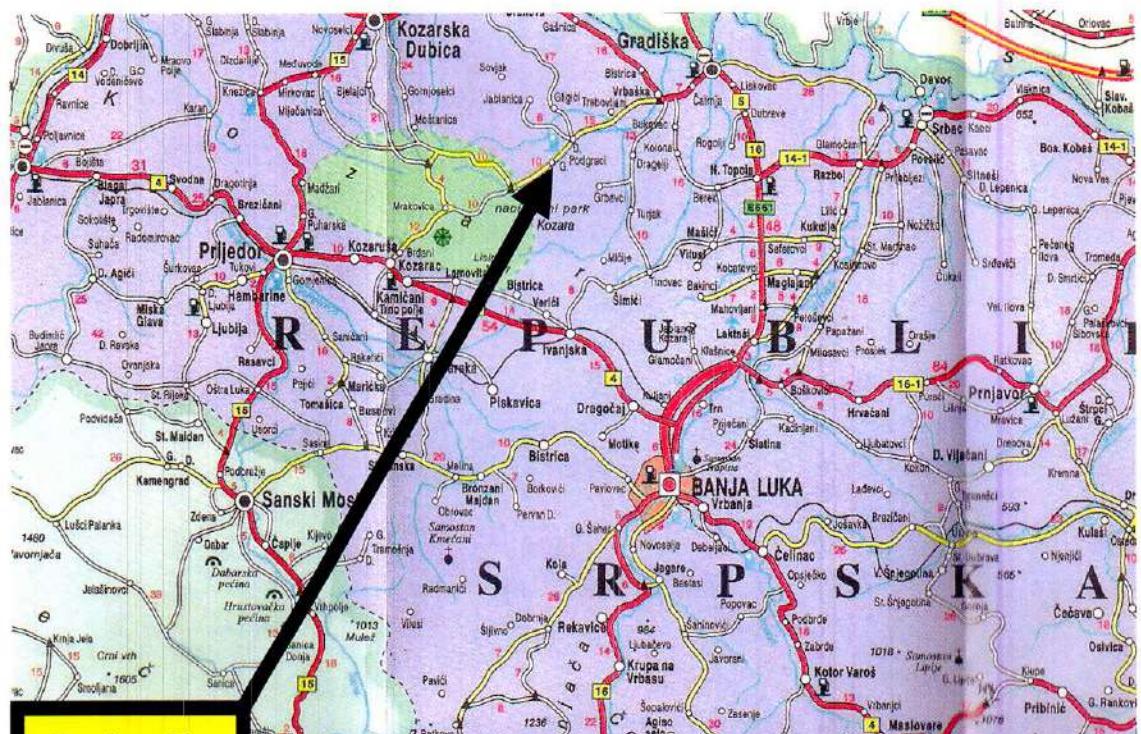
### **3. KRATAK OPIS NEPOKRETNOSTI**

Radi se o poslovno-proizvodno-skladišnoj hali P+0 kao dijelu kompleksa objekata Drvne industrije za preradu drveta (bez asfaltiranog pristupnog puta do ulice - puta:



Lokacija nepokretnosti je u Gornjim Podgradcima kod Gradiške na ravnom terenu:







Predmetni objekat fabrike namještaja predstavlja slobodnostojeću građevinu podjeljenu na četiri ranije zasebne cjeline i to fabriku namještaja, lakirnicu, skladište poluprizvoda i skladište gotovih proizvoda a koji se trenutno uglavnom koristi za proizvodnju namještaja sa pratećim sadržajima. Objekat je izgrađen od AB-temelja na koje je montirana čelična konstrukcija u kombinaciji sa AB vertikalnim i horizontalnim serklažima, i sa čeličnom dvobrodnom krovnom konstrukcijom izrađenom od "NP"-nosača pokrivenom valovitim limom. Opšiv i oluci su od pocinčanog lima. Sa spoljašnje strane objekat je obložen valovitim limom. Na vanjske otvore na objektu ugrađena je željezna bravarija. Pod u objektu je AB-ploča. Objekat posjeduje potrebne priključke sa pratećim razvodima: vode, struje, kanalizacije, telefona i grijanja. U periodu od 2008.godine do 2016.godine izvršena su djelomična ulaganja u sanaciju i obnovu vanjske infrastrukture sa vanjskim uređenjem oko objekata, tako da se objekat trenutno nalazi u zadovoljavajućem stanju i komplet je u funkciji... *Uz osnovni objekat izvedena je dogradnja privremenog anexa koji nije uknjizjen.*

Krug oko objekta je većim dijelom ureden – dijelo asfaltirane površine preko odgovarajuće podloge, pretežno zelene površine, hidrantska mreža:

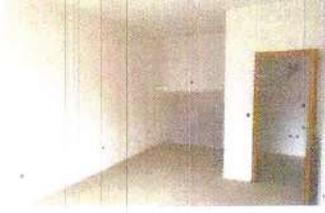
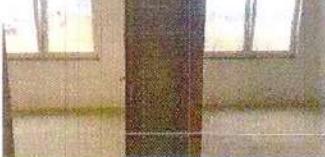
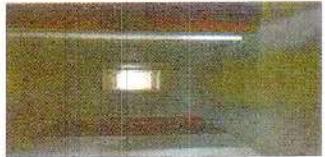


#### 4. VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI

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

##### N A P O M E N A :

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

RANJI OGLAS O PRODAJI NEPOKRETNOSTI U ŠIREM OKRUŽENJU:			
C1	<a href="https://www.realitica.com/hr/listing/2530759">https://www.realitica.com/hr/listing/2530759</a> :	     	<p>Lokacija ili Pojam <input type="text"/> Nekretnine <input checked="" type="checkbox"/> &gt;</p> <p>Prodajem POSLOVNO-STAMBENI OBJEKAT, Zeravica, Gradiška Okolica</p> <p>Vrsta: Prodajem Postovni Prostor Područje: Gradiška-Bosanska Gradiška Lokacija: Zeravica Adresa: Gradiška, ul. Zmaj Jovina Cijena: €282.000 Stambena Površina: 1.134 m<sup>2</sup> Zemljište: 2.178 m<sup>2</sup></p> <p>Opis: PRODAJE SE POSLOVNO-STAMBENI OBJEKAT P+1+PK! Lokacija: Gradiška, Žeravica 500m od tranzita Postovno-stambeni objekat P+1+Pk, na placu ukupne površine 2178m<sup>2</sup>, bruto površina poslovno-stambenog objekata 1133,57m<sup>2</sup>. Objekat je završen 85%. Poslovni prostor u prizemlju (visina 4m) u površini od 349 m<sup>2</sup> je izdat u zakup, na prvom spratu sa odvojenim ulazom sa bočne strane objekta se nalazi 7 jednopošobnih stanova. Ukupna površina prvog sprata iznosi 403,07m<sup>2</sup> i nezavršeno potkrovljje površine 381,50m<sup>2</sup>. - Vanjska pvc stolarija ostakljena termo stakлом, unutrašnja stolarije drvena, demit fasada, vlasništvo 1/1. - Cijena: 550.000,00 KM (Procijenjena vrijednost nekretnine prema Izvještaju o vještačenju iz 2013.godine je bila 721.728,43 KM) Mogućnost zamjene za stan u Zagrebu uz Vašu doplatu. Za više informacija kontaktirajte: +387/65 007 191 (Raca Milan)</p> <p>Oglasio: Milan Mobitel: +38765007191</p> <p>Kontaktiraj Oglasivača</p> <p>Oglas Broj: 2530759 Zadnja Promjena: 22 Feb, 2022 Tags: Nekretnine Zeravica   Prodaja Poslovnih Prostora Žeravica   Nekretnine Gradiška Bosanska Gradiška   Prodaja Poslovnih Prostora Gradiška Bosanska Gradiška</p> <p>Prodajem POSLOVNO-STAMBENI OBJEKAT, Zeravica, Gradiška Okolica</p>

C2	<p><a href="https://www.realitica.com/hr/listing/2643550">https://www.realitica.com/hr/listing/2643550:</a></p> <p><b>Prodajem Poslovni Prostor, Kozarska Dubica-Bosanska Dubica</b></p>  <p>Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor Područje: Kozarska Dubica-Bosanska Dubica Adresa: Majora Milana Tepića, Kozarska Dubica Cijena: €769.000 Stambena Površina: 1.869 m<sup>2</sup></p> <p>Opis: Na prodaju poslovni objekati površine 1869 m<sup>2</sup> sa 2507 m<sup>2</sup> pripadajućeg zemljišta koje je većinom asfaltirano.</p> <p>Objekti se sastoje od prodajnog dijela površine 1289 m<sup>2</sup> i upravne zgrade površine 530 m<sup>2</sup>.</p> <p>Podovi su pretežno antiklizne keramičke pločice.</p> <p>Krug oko objekta je ureden sa pretežno asfaltiranim i betoniranim površinama preko odgovarajuće podlage, riješenom odvodnjom i komplet je ograđen.</p> <p>Predmetni objekat ima direktni izlaz na ulicu.</p> <p>Više detalja na: <a href="http://www.premiumnekretnine.com">http://www.premiumnekretnine.com</a></p> <p>Oglasio: Premium Nekretnine Registarski broj: 4403934710004 Mobil tel: +38766906444 Telefon: +38751225030</p> <p><b>Kontakljiraj Oglasivača</b></p> <p>Oglas Broj: 2643550 Zadnja Promjena: 10 May, 2022 Tags: <a href="#">Nekretnine Kozarska Dubica Bosanska Dubica</a>   <a href="#">Prodaja Poslovnih Prostora Kozarska Dubica Bosanska Dubica</a></p> <p>Prodajem Poslovni Prostor, Kozarska Dubica-Bosanska Dubica</p>  
----	---

Poređenje – komparacija predmetne sa naprijed prikazanim uporednim nepokretnostima:

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

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

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

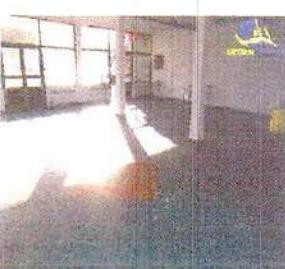
*U tržišnu vrijednost je uračunat P.D.V.*

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

NAPOMENE:

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

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

RANIJE OBJAVLJENI OGLAS ZA IZDAVANJE:	Cijena...
<p><b>Iznajmljujem Poslovni Prostor, Brčko</b></p>  <p>Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam Područje: Brčko Cijena: €13 Kupatila: 1 Stambena Površina: 128 m<sup>2</sup> Parking Mjesta: 2 Novogradnja <b>Čuvajte se prevara: NE vršite IBAN uplate</b></p> <p>Opis: Poslovni prostor pored glavnog magistralnog puta Brčko-Lončari. Sastoji se od jedne velike prostorijesa sanitarnim čvorom. Ispred je parking prostor , a iza prostor za skladištenje robe do kojeg je omogućen prilaz kamionima. ID:82/ENL Osobe koje kupuju ili iznajmljuju posredstvom naše agencije ne plaćaju nikad proviziju niti bilo koje druge troškove.</p>   <p>Agencija "EMPORIUM NEKRETNINE" Vam se zahvaljuje na povjerenju!</p> <p>EMPORIUM NEKRETNINE Agencija za posovanje nekretninama</p>	
<p><b>Iznajmljujem Poslovni Prostor, Brčko</b></p>  <p>Vrsta: Poslovni Prostor za Duži Najam Područje: Brčko Energetski Razred: A+ Cijena: €2.300 Kupatila: 1 Stambena Površina: 800 m<sup>2</sup> <b>Čuvajte se prevara: NE vršite IBAN uplate</b></p> <p>Opis: Izdaje se hala otvorenog prostora površine 800m 2, visina 5m. - 4.5000 KM U sklopu hale se nalazi kancelarijski prostor koji se zajedno sa halom izdaje po cijeni: 6.000 KM. Hala se nalazi na jako atraktivnoj lokaciji pogodna za sve djelatnosti. ID:356/TF</p> <p>Oglasio: EKSKLUZIVA NEKRETNINE Upozorenje: Mobilni nije verificiran Mobilni: 066/712-554 Telefon: 00387/49/211-156 <a href="#">Kontaktiraj Oglasivača</a></p> <p>Oglas Broj: 1097900 Zadnja Promjena: 8 Oct, 2020 Tags: Stanovi Brčko   Duži Najam Poslovnih Prostora Brčko</p>  	7,84 KM/m <sup>2</sup>
	5,62 KM/m <sup>2</sup>



## Iznajmljujem Poslovni Prostor, Brčko

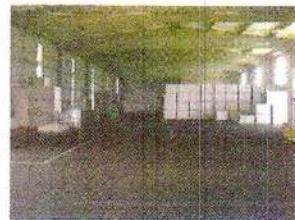
Vrsta: Poslovni Prostor za Duži

Najam

Područje: Brčko

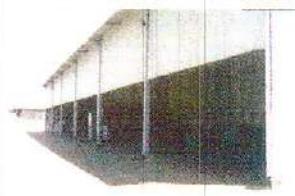
Cijena: €5.100

**Čuvajte se prevara:** NE vršite IBAN uplate



Opis: Nova i kompletno opremljena hala površine 2000 m<sup>2</sup> i visine 7 m na placu od 9000 m<sup>2</sup> posjeduje upotrebnu dozvolu i tehničke uslove. Objekat je izgrađen 2003 kompletno je opremljen i namjenjen je za proizvodnju, skladište, regalno skladište. U sklopu hale se nalazi kancelarijski prostor površine 220 m<sup>2</sup> koji je raspoređen na 4 kancelarije, sanitarni čvor i kotlovcu u prizemlju i 4 kancelarije, sanitarni čvor i čajna kuhinja na spratu. Sa zadnje strane hale je nadstreljica površine 500 m<sup>2</sup> i visine 7 m, predviđena za skladištenje. Objekat ima vlastitu trafo stanicu.

ID: 344/TF



Oglas Broj: 1056800

Zadnja Promjena: 8 Oct, 2020

Tags: Stanovi Brčko I Duzi Najam Poslovnih Prostora Brčko

Oglasio: EKSKLUZIVA NEKRETNINE

Upozorenje: Mobilni nije verificiran

Mobilni: 066/712-554

Telefon: 00387/49/211-156

Kontaktiraj Oglasivača



4.99 KM/m<sup>2</sup>



## Iznajmljujem Poslovni Prostor, Gradsko Područje

Vrsta: Poslovni Prostor za Duži

Najam

Područje: Brčko

Lokacija: Gradsko Područje

Adresa: Brčko

Cijena: €5.130

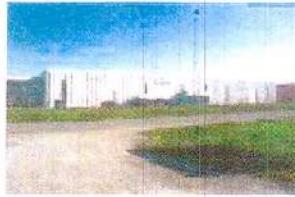
Godina Gradnje: 2003

Stambena Površina: 2.000 m<sup>2</sup>

Novogradnja

Klima Uredaj

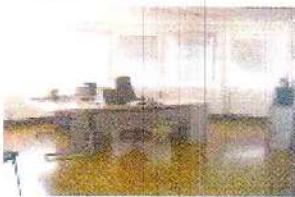
**Čuvajte se prevara:** NE vršite IBAN uplate



Opis: Za dodatne informacije obratiti se na kontakt tel: 066/712-558 ili 049/211-156. Nova i kompletno opremljena poslovna hala površine 2000 m<sup>2</sup> koja se nalazi na placu površine 9000 m<sup>2</sup>. Objekat je izgrađen 2003 god. i posjeduje vlastitu trafo stanicu i arterski bunar. Sama poslovna hala je površine 2000 m<sup>2</sup> i visine 7 m i namjenjena je za proizvodnju, skladište, regalno skladište... U sklopu hale se nalazi kancelarijski prostor površine 220 m<sup>2</sup> koji je raspoređen na prizemlje i sprat. U prizemlju se nalaze 4 kancelarije, sanitarni čvor i kotlovcu, a na spratu 4 kancelarije i sanitarni čvor. Kancelarije su opremljene etažnim grijanjem, PVC stolarija, klima uređaji, laminatni podovi itd. Sa zadnje strane a u sklopu objekta se nalazi nadstreljica površine 500 m<sup>2</sup> i visine 7 m koja je predviđena za skladištenje. Iza objekta su dvije odvojene prostorije visine 7 m takođe predviđene za skladište ili posebne potrebe proizvodnje. Objekat je ograđen i ima ureden i omogućen kružni tok za cirkulaciju i zadržavanje kamiona.

ID: 190/GT

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



Oglasio: EKSKLUZIVA NEKRETNINE

Upozorenje: Mobilni nije verificiran

Mobilni: 066/712-554

Telefon: 00387/49/211-156

Kontaktiraj Oglasivača



Oglas Broj: 354954

Zadnja Promjena: 8 Oct, 2020

5,02 KM/m<sup>2</sup>

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

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

Obračun tržišne vrijednosti po okvirnoj prinosnoj - prihodovnoj metodi:

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

U tržišnu vrijednost je uračunat P.D.V.

#### REZIME DOBIJENIH REZULTATA PO DVIJE METODE PROCJENJIVANJA:

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

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

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

### **IZJAVA O NEZAVISNOSTI:**

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

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

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

## **ZAKLJUČAK**

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

**3.778.000,00 KM**

(SLOVIMA: trimilionasedamstosedamdesetosam hiljada konvertibilnih maraka)

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

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

Uvid i procjenu izvršio vještak:

Dragosavljević Dragan, mag. ing. grad.

Banjaluka, 14.10.2024.godine





Gornji Podgradci - opština Gradiska



Poslovno-proizvodni objekat za proizvodnju masivnog namještaja



Pogled na poslovno-proizvodni objekat fabrike namještaja



SATELITSKI SNIMAK predmetnog objekta



Dio vanjskog uređenja oko objekta sa neuknijenim anexom



Fabrika masivnog namještaja u predmetnoj hali



Unutrasnjost predmetnog poslovno-proizvodnog objekta - hale



Proizvodna hala - dio unutrasnjosti



Dio unutrasnjosti predmetne proizvodne hale sa pratecom opremom



Poslovno-proizvodni prostor u dijelu predmetne hale



Dio unutrasnjosti hale - proizvodni pogon namještaja



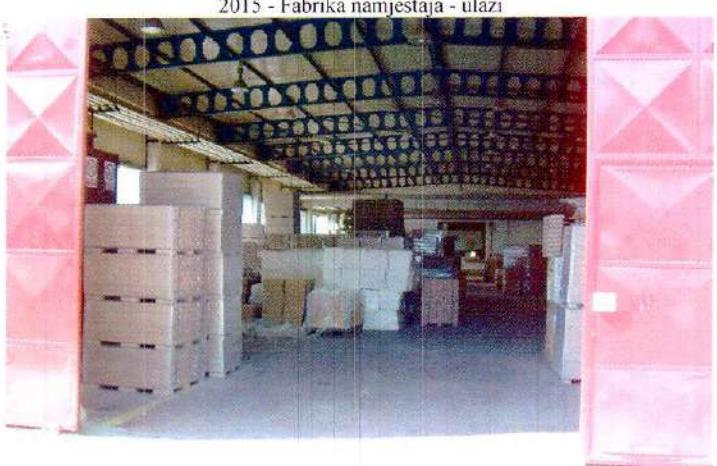
Fabrika masivnog namještaja - dio unutrasnjosti hale



2015 - Fabrika namještaja - ulazi



2015 - Fabrika namještaja - unutrasnjost



2015 - Fabrika namještaja - jedan od ulaza



2015 - Unutrasnjost fabrike namještaja - dio

Датум ажураности података:

12.10.2024

Тип евиденције: Катастар земљишта (КЗ)

Град/општина: Грађашка

Катастарска општина: Горњи Подградци

Парцела

Број парцеле

Број листа

Површина

2150/14

1234

9183 м<sup>2</sup>

2150/14

1234

9183 м<sup>2</sup>

Носиоци права на парцели

Назив

"НОВА ДИПО"Д.О.О.ГОРЊИ ПОДГРАДЦИ

Дијелови парцеле

Број парцеле

Начин коришћења

2150/14

Економско двориште

2150/14

Фабрика

Удвојено право

1/1

Површина

3586 м<sup>2</sup>

5597 м<sup>2</sup>

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

03.08.2023

Politička opština: GRADIŠKA

NAR i RZ BROJ: 21.18/714.

1-1-

434/2023

Katastarska opština: N/P GORNJI PODGRADCI

ZK uložak: 49

## Zemljišnoknjižni izvadak

### A

#### Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba			
			ha	a	m <sup>2</sup>				
12.	2150/9	KRUG PILANE; fabrika ekonomsko dvorište	---	06	76	---	27	16	Dn-985/11.
			---	20	40				
13.	2150/10	KRUG PILANE; pristupni put	---	39	45	---	39	45	Dn-985/11.
14.	2150/11	KRUG PILANE; fabrika ekonomsko dvorište	---	13	23	0001	13	80	Dn-985/11.
			0001	00	57				
15.	2150/12	KRUG PILANE; fabrika ekonomsko dvorište	---	50	77	0001	48	07	Dn-985/11.
			---	97	30				
16.	2150/13	KRUG PILANE; fabrika ekon.dvorište	---	13	35	---	18	05	Dn-985/11.
			---	04	70				
17.	2150/14	KRUG PILANE; fabrika ekonomsko dvorište	---	55	97	---	91	83	Dn-985/11.
			---	35	86				
18.	2150/15	KRUG PILANE; fabrika ekonomsko dvorište	---	07	74	---	78	89	Dn-985/11.
			---	71	15				
19.	2106	UPRAVNA ZGRADA; Park privredna zgrada	---	28	34	---	31	60	Vidi A2 list, rbr 10
			---	03	26				
20.	2150/1	I KRUG PILANE II FABRIKA; fabrika ekonomsko dvorište	---	30	89	0002	38	89	DN-365/19.
			0002	08	00				
22.	2150/16	KRUG PILANE; ekonomsko dvorište	---	95	86	---	95	86	DN-365/19.

### B

#### Vlasnički list

Rbr	U P I S I	Primjedba

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

## C

### Teretni list

Rbr	U P I S I	Iznos (KM)	Primjedba
58.	<p>PRIMLJENO:17.3.2017.GOD. BROJ:21.18/714.1-97/17 DN-98/17</p> <p>NA OSNOVU UGOVORA O ZASNIVANJU HIPOTEKE OBRÄDEN KOD NOTARA GERDIJAN GORDANE SA SLUŽBENIM SJEDIŠTEM BANJA LUKA BROJ OTPRAVKA ORIGINALA OPU-469/17 DANA 17.3.2017.GOD. UKNUJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO NA NEKRETNINAMA A-LISTA RADII OBEZBJEĐENJA NOVČANOG POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PREMA KORISNIKU KREDITA NISKOGRADNJA D.O.O. LAKTAŠI ZA IZNOS KREDITA OD 4.105.000,00KM ILI U PROTUVRIJEDNOSTI 2.098.853,17EUR ŠTO ODGOVARA SREDNJEM KURSU CENTRALNE</p>	4105000	<p>VIDI UPIS POD C/76 KOLONA UPISI</p> <p>ZABILJEŽBA DJELIMIČNOG BRISANJA OVE HIPOTEKE ISKLJUČIVO I SAMO</p>

	<p>BANKE BIH NA DAN ZAKLJUČENJA UGOVORA UZ KAMATNU STOPU OD 6,50% GODIŠNJE S ROKOM VRAĆANJA KREDITA OD 84 MJESECA A PO OSNOVU UGOVORA O DUGOROČNOM KREDITU BROJ 5550000032251742 ZAKLJUČEN 17.3.2017.GOD. TE PODVTRGAVANJE NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE PREMA SVAKODOBНОM VLASNIKУ OPTEREĆENIH NEKRETNINA U KORIST:</p> <p>NOVA BANKA AD BANJA LUKA</p> <p>UPISANO: 7.4.2017.GOD.</p> <p>SARADNIK ZA ADM. POSLOVE ŠUŠNJAR VINKA</p>	<p>SA PARCELA BROJ: 2150/10 I 2150/14 KOLONA UPISI. UPISANO: 27. 06. 2022. saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>
59.	<p>PRIMLJENO: 17.3.2017.GOD. BROJ: 21.18/714.1-97/17 DN-98/17</p> <p>NA OSNOVU UGOVORA O ZASNIVANJU HIPOTEKE OBRAĐEN KOD NOTARA GERDIJAN GORDANE SA SLUŽBENIM SJEDIŠTEM BANJA LUKA BROJ OTPRAVKA ORIGINALA OPU-469/17 DANA 17.3.2017.GOD. ZABILJEŽUJE SE ZABRANA OTUĐENJA NA NEKRETNINAMA A-LISTA BEZ PREDHODNE PISMENE SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA NOVA BANKA AD BANJA LUKA</p> <p>UPISANO: 7.4.2017.GOD.</p> <p>SARADNIK ZA ADM. POSLOVE ŠUŠNJAR VINKA</p>	
60.	<p>PRIMLJENO: 17.3.2017.GOD. BROJ: 21.18/714.1-97/17 DN-98/17</p> <p>NA OSNOVU UGOVORA O ZASNIVANJU HIPOTEKE OBRAĐEN KOD NOTARA GERDIJAN GORDANE SA SLUŽBENIM SJEDIŠTEM BANJA LUKA BROJ OTPRAVKA ORIGINALA OPU-469/17 DANA 17.3.2017.GOD. ZABILJEŽUJE SE ZABRANA DALJEG OPTEREĆENJA NA NEKRETNINAMA A-LISTA BEZ PREDHODNE PISMENE SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA NOVA BANKA AD BANJA LUKA</p> <p>UPISANO: 7.4.2017.GOD.</p> <p>SARADNIK ZA ADM. POSLOVE ŠUŠNJAR VINKA</p>	
72.	<p>PRIMLJENO: 15. 04. 2022. BROJ: 21.18/714.1-152/22., DN-147/22.</p> <p>Na osnovu ugovora o zasnivanju založnog prava (dobrovoljne ugovorne hipoteke) obrađenog kod notara dr. Borislava Radić sa službenim sjedištem u Banjoj Luci pod brojem: OPU-1392/2022. od 15. 04. 2022. godine UKNJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA NA NEKRETNINAMA. UPISANIM U A. LISTU (kč. br. 2150/9, 2150/10.. 2150/11, 2150/12, 2150/13, 2150/14, 2150/15 i 2106), vlasništvo založnog dužnika NOVA DIPO d.o.o. Gornji Podgradci sa 1/1 dijela, korisnika kredita ili dužnika Niskogradnja d.o.o. Lakaši, koji su međusobno sa bankom/založnim povjeriocem - Nova Banka a.d. Banja Luka međusobno dana 14. 04. 2022. godine u Banjoj Luci zaključili ugovor o dugoročnom kreditu broj: 5550000056508823 (ugovor o kreditu), kojim je banka korisniku kredita prema uslovima iz ugovora o kreditu odobrila dugoročni kredit u iznosu od 5.500.000,00 KM (slovima: petmilionapetstotinahiljada i 00/100 konvertibilnihmaraka). Napred navedeni kredit se odobrava za plaćanje obaveza prema dobavljačima i PDV za kooperante. U svrhu praćenja i kontrole namjenskog trošenja kredita, banka korisniku kredita otvara poseban namjenski transakcionri račun na koji će se plasirati sva sredstva odobrenog kredita. Rok otplate kredita je 24 mjeseca (slovima: dvadesetčetiri mjeseca), u koji je uključen i grejs period na otplatu glavnice u ukupnom trajanju od 3 mjeseca (slovima: tri mjeseca). Kredit će se otplaćivati u 21 jednakih anuiteta a prema planu otplate koji će banka po plasmanu svih sredstava odobrenog kredita dostaviti korisniku kredita. Kredit se odobrava uz kamatnu stopu od 5,00% godišnje. Period obračuna kamate je mjesecni u skladu sa planom otplate prema proporcionalnom metodu obračuna. U periodu korištenja kredita i u toku trajanja grejs perioda banka obračunava i naplaćuje interkalarnu kamatu po stopi koja je jednaka redovnoj kamatnoj stopi na plasirani dio kredita. Ako korisnik kredita svoju obavezu ne ispuní u ugovorenom roku, na dospijelu a neizmirenju obavezu, banka će za period kašnjenja korisniku kredita zaračunati zateznu kamatu na dospijelu obaveze po stopi od 10,95% godišnje za kredite odobrene na teritoriji Republike Srpske i Brčko distrikta BiH a 10% godišnje za obaveze po kreditima odobrenim na teritoriju Federacije BiH. Zatezna kamata se obračunava od dana dospijelosti obaveze do dana njenog izmirenja, uz pristajanje založnog dužnika podvrgavanju neposrednom priuđnom izvršenju nad imovinom opterećenom hipotekom bez odlaganja na taj način da je priuđeno izvršenje hipoteke dopušteno protiv njenih svakodobnih vlasnika, sve napred navedeno u korist:</p> <p>NOVE BANKE A.D. BANJA LUKA, Banja Luka, Ul. Kralja Alfonsa XIII br. 37.</p> <p>UPISANO: 18. 04. 2022.</p> <p>saradnik za admin.poslove: Snježana Sužnjević.</p>	<p>5500000</p> <p>VIDI UPIS POD C/75 KOLONA UPISI</p> <p>ZABILJEŽBA DJELIMIČNOG BRISANJA OVE HIPOTEKE ISKLJUČIVO I SAMO SA PARCELA BROJ: 2150/10 I 2150/14 KOLONA UPISI. UPISANO: 27. 06. 2022. saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>

73.	<p>Primljeno: 15. 04. 2022., BROJ: 21.18/714.1-152/22., DN-147/22.  <b>ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI ZABRANA OTUĐENJA I DALJEG OPTEREĆENJA ZAЛОŽENIH NEKRETNINA UPISANIH U A LISTU (kč. br. 2150/9., 2150/10, 2150/11, 2150/12, 2150/13, 2150/14, 2150/15, 2106 i 2150/1) BEZ PRETHODNE PISMENE SAGLASNOSTI ZAЛОŽNOG POVJERIOCA NOVE BANKE A.D. BANJA LUKA na osnovu ugovora o zasnivanju založnog prava (dobrovoljne ugovorne hipoteke) obrađenog kod notara dr. Borislava Radić sa službenim sjedištem u Banjoj Luci pod brojem: OPU-1392/2022. od 15. 04. 2022. godine.</b>  <b>UPISANO: 18. 04. 2022.</b>  saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>	
74.	<p>Primljeno: 15. 04. 2022., BROJ: 21.18/714.1-152/22., DN-147/22.  <b>ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI ZABILJEŽBA kojom se vlasnik nekretnina obavezuje ishoditi brisanje hipoteke koje se nalaze u prvenstvenom redu prije hipoteke zasnovane po ugovoru o kreditu, tako da isti nije ovlašten raspolažati nelzbrisanim hipotekama koje se nalaze u prvenstvenom redu prije hipoteke zasnovane po ovom ugovoru, niti prvenstvenim redom hipoteke kada se za to ostvare uslovi, koja zabilježba se upisuje u listu C kolona upisi zemljišnoknjničnog uloška broj 49 katastarska opština Gornji Podgradci na osnovu ugovora o zasnivanju založnog prava (dobrovoljne ugovorne hipoteke) obrađenog kod notara dr. Borislava Radić sa službenim sjedištem u Banjoj Luci pod brojem: OPU-1392/2022. od 15. 04. 2022. godine.</b>  <b>UPISANO: 18. 04. 2022.</b>  saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>	
75.	<p>PRIMLJENO: 24. 06. 2022. BROJ: 21.18/714.1-226/22., DN-231/22.  <b>ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI DJELIMIČNA BRISOVNA DOZVOLA NOVE BANKE A.D. BANJA LUKA BROJ: 023-20999-2/2022. od 24. 06. 2022. GODINE KOJOM BANKA KAO ZAЛОŽNI POVJERILAC DOZVOLJAVA BRISANJE HIPOTEKE SA ODРЕДЕНИХ KATASTARSKIH ČESTICA - DJELIMIČNO BRISANJE HIPOTEKE UKNJИŽENE U LISTU C/72 KOLONA UPISI U IZNOSU OD 5.500.000,00 KM (slovima: petmilionapetstohiljada i 00/100 konvertibilnihmaraka), UKNJИŽENA NA OSNOVU UGOVORA O ZASNIVANJU ZAЛОŽNOG PRAVA (dobrovoljne ugovorne hipoteke) OBРАĐENOG KOD NOTARA BORISLAVA RODIĆ IZ BANJA LUKA POD BROJEM: OPU-1392/2022. od 15. 04. 2022. godine, kao obezbjeđenje ugovora o dugoročnom kreditu broj: 5550000056508823 od 14. 04. 2022. godine  TAKO ŠTO SE OVA HIPOTEKA ZAJEDNO SA UPISANIM ZABILJEŽBAMA KOJE JE PRATE (upisane u listu C/73, C/74 kolona upisi) BRIŠE ISKLJUČIVO I SAMO SA KATASTARSKIH ČESTICA BROJ: 2150/10 i 2150/14, DOK OSTAJE UKNJИŽENA NA OSTALIM NEKRETNINAMA.</b>  <b>UPISANO: 27. 06. 2022.</b>  saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>	OVA ZABILJEŽBA SE ODNOŠI NA HIPOTEKU UPISANU POD C/72 KOLONA UPISI I ZABILJEŽBE C/73 I C/74. UPisano. 27. 06. 2022. saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević
76.	<p>PRIMLJENO: 24. 06. 2022. BROJ: 21.18/714.1-227/22., DN-232/22.  <b>ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI DJELIMIČNA BRISOVNA DOZVOLA NOVE BANKE A.D. BANJA LUKA BROJ: 023-20999-1/2022. od 24. 06. 2022. GODINE KOJOM BANKA KAO ZAЛОŽNI POVJERILAC DOZVOLJAVA BRISANJE HIPOTEKE SA ODРЕДЕНИХ KATASTARSKIH ČESTICA - DJELIMIČNO BRISANJE HIPOTEKE UKNJИŽENE U LISTU C/58 KOLONA UPISI U IZNOSU OD 4.105.000,00 KM (slovima: četirimilionastopethiljada i 00/100 konvertibilnihmaraka), UKNJИŽENA NA OSNOVU UGOVORA O ZASNIVANJU HIPOTEKE OBРАĐENOG KOD NOTARA GORDANE GERDIJAN IZ BANJA LUKA POD BROJEM: OPU-469/17. od 17. 03. 2017. godine, kao obezbjeđenje ugovora o dugoročnom kreditu broj: 5550000032251742 od 17. 03. 2017. godine  TAKO ŠTO SE OVA HIPOTEKA ZAJEDNO SA UPISANIM ZABILJEŽBAMA KOJE JE PRATE (upisane u listu C/59, C/60 kolona upisi) BRIŠE ISKLJUČIVO I SAMO SA KATASTARSKIH ČESTICA BROJ: 2150/10 i 2150/14, DOK OSTAJE UKNJИŽENA NA OSTALIM NEKRETNINAMA.</b>  <b>UPISANO: 27. 06. 2022.</b>  saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>	OVA ZABILJEŽBA SE ODNOŠI NA HIPOTEKU UPISANU POD C/58 KOLONA UPISI I ZABILJEŽBE C/59 i C/60. UPisano. 27. 06. 2022. saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević
78.	<p>PRIMLJENO: 25. 11. 2022. Broj: 21.18/714.1-400/22., DN-410/22.  Na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović sa službenim sjedištem u Banjoj Luci, Ul. Prvog Krajiskog korpusa br. 9 C pod brojem: OPU-335/2022. od 24. 11. 2022. godine UKNJИŽUJE SE ZAЛОŽNO PRAVO -HIPOTEKA PRVOG REDA na nekretninama upisanim u A listu (samo na parceli broj: 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine 5597 m2 i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m2, ukupne površine 9183 m2), vlasništvo založnog dužnika/dužnika/korisnika pozajmice NOVA DIPO d.o.o. Gornji Podgradci sa 1/1 dijela radi obezbjeđenja novčanog potraživanja koje založni povjerilac/davalac pozajmice Fond za razvoj i zapošljavanje Republike Srpske a.d. Banja Luka ima prema korisniku pozajmice po osnovu ugovora o isplati pozajmice broj: 05/1.1-172-1/22. i broj: 1382/22. od 23. 11. 2022. godine, na osnovu kojeg je na osnovu Odluke Vlade RS u funkciji Skupštine Investiciono-razvojne banke RS a.d. Banja Luka broj: 04/1-012-2-4035/22 od 03. 11. 2022. godine davalac pozajmice Fond za razvoj i zapošljavanje</p>	1500000

Republike Srpske a.d. Banja Luka odobrio pozajmicu korisniku pozajmice NOVA DIPO d.o.o. Gornji Podgradci sa sjedištem u Gornjim Podgradcima bb u iznosu od 1.500.000,00KM (slovima: jedanmillionpetstotinahiljada i 00/100 konvertibilnihmaraka) na period od 12 mjeseci (slovima: dvanaestmjeseci), sa pripadajućom kamatom na navedeni iznos, za period trajanja pozajmice, po godišnjoj kamatnoj stopi od 3,50% a korisnik pozajmice se obavezao da će isplaćeni iznos pozajmice vratiti davaocu pozajmice u roku od 12 mjeseci od dana isplate pozajmice uz kvartalnu otplatu glavnice i mjesecnu otplatu kamate, uz pristajanje založnog dužnika podvrgavanju neposrednom prinudnom izvršenju na založenim nekretninama na taj način da je prudnudo izvršenje hipoteke dopušteno protiv svakodobnog vlasnika opterećenih neketrina, sve napred navedeno u korist založnog povjerioца/davaoca pozajmice:

FONDA ZA RAZVOJ I ZAPOŠLJAVANJE REPUBLIKE SRPSKE a.d. Banja Luka sa sjedištem u Banjoj Luci, Ul. Vidovdanska broj 2.

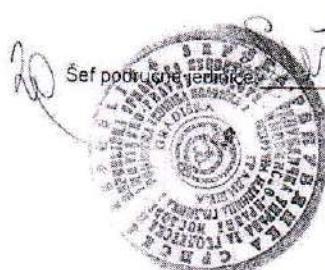
UPISANO: 29. 11. 2022.

saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević

79.	<p>PRIMLJENO: 25. 11. 2022., BROJ: 21.18/714.1-400/22., DN-410/22.</p> <p>ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNIZI ZABRANA OTUĐENJA založenih nekretnina upisanih u A listu (kč. broj 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine 5597 m<sup>2</sup> i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m<sup>2</sup>, ukupne površine 9183 m<sup>2</sup>) bez prethodne pismene saglasnosti založnog povjerioца/davaoca pozajmice Fonda za razvoj i zapošljavanje Republike Srpske a.d. Banja Luka) u listu C kolona upisi zemljišnoknjižnog uloška broj 49 katastarska opština Gornji Podgradci na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović iz Banja Luke pod brojem: OPU-335/2022. od 24. 11. 2022. godine.</p> <p>UPISANO: 29. 11. 2022.</p> <p>saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>		
80.	<p>PRIMLJENO: 25. 11. 2022., BROJ: 21.18/714.1-400/22., DN-410/22.</p> <p>ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNIZI ZABRANA ZALOŽNOM DUŽNIKU VRŠENJA FAKTIČKE I PRAVNE PROMJENE založenih nekretnina upisanih u A listu (kč. broj 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine 5597 m<sup>2</sup> i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m<sup>2</sup>, ukupne površine 9183 m<sup>2</sup>) bez prethodne pismene saglasnosti založnog povjerioца/davaoca pozajmice Fonda za razvoj i zapošljavanje Republike Srpske a.d. Banja Luka) u listu C kolona upisi zemljišnoknjižnog uloška broj 49 katastarska opština Gornji Podgradci na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović iz Banja Luke pod brojem: OPU-335/2022. od 24. 11. 2022. godine.</p> <p>UPISANO: 29. 11. 2022.</p> <p>saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>		
81.	<p>PRIMLJENO: 25. 11. 2022., Broj: 21.18/714.1-401/22., DN-411/22.</p> <p>Na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović sa službenim sjedištem u Banjoj Luci, Ul. Prvog krajiskog korpusa br. 9 C pod brojem: OPU-337/2022. od 24. 11. 2022. godine UKNJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO -HIPOTEKA DRUGOG REDA na nekretninama upisanim u A listu (samo na parceli broj: 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine 5597 m<sup>2</sup> i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m<sup>2</sup>, ukupne površine 9183 m<sup>2</sup>), vlasništvo nalogodavca/založnog dužnika/korisnika NOVE DIPO d.o.o. Gornji Podgradci sa 1/1 dijela radi obezbjeđenja po osnovu garantne linije za kredite iz sredstava IRB-a, platitu garanciju u iznosu od 1.050.000,00 KM (slovima: jedanmillionpedesethiljada i 00/100 konvertibilnihmaraka), tj. 70% od iznosa pozajmice po osnovu ugovora o isplati pozajmice broj: 05/1.1-172-1/22. i broj: 1382/22. od 23. 11. 2022. godine, zaključenog između korisnika garancije i nalogodavca, sa rokom važeњa garancije od 13 mjeseci (slovima: trinaestmjeseci) tj. od momenta izdavanja garancije pa u narednih 13 mjeseci, što će se definisati samim tekstom garancije, a u svemu prema tekstu garancije koju je prihvatio nalogodavac, a koja će služiti kao obezbjeđenje za plaćanje dospjelih obaveza glavnice pozajmice nastalih na osnovu ugovora o isplati pozajmice broj: 05/1.1-172-1/22. i broj: 1382/22. od 23. 11. 2022. godine. Namjena garancije (projekta) je da služi za nabavku obrtnih sredstava. Nalogodavac je dužan da za izdatu garanciju plati Fondu proviziju na ime naknade za troškove obrade zahtjeva i izdavanja garancije 1,00% od iznosa garancije, i to jenokratno, unaprijed u iznosu od 10.500,00 KM (slovima: desethiljadapetstotina i 00/100 konvertibilnihmaraka), kao i da plaća premiju za rizik za korištenje garancije od 0,40% kvartalno, obračun kvartalno unaprijed na iznos preostalog duga garancije, a sve u skladu sa ugovorom o izdavanju garancije broj: 03-29.5/22. od 24.11. 2022. godine uz pristajanje založnog dužnika podvrgavanju neposrednom prinudnom izvršenju na založenim nekretninama na taj način da je prudnudo izvršenje hipoteke dopušteno protiv svakodobnog vlasnika opterećenih neketrina, sve napred navedeno u korist založnog povjerioца/izdavaoca garancije:</p> <p>GARANTNOG FONDA REPUBLIKE SRPSKE A.D. BANJA LUKA, Banja Luka, Ul. Vidovdanska broj 2, 5 sprat.</p> <p>UPISANO: 29. 11. 2022.</p>	1050000	

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

	<p>saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p> <p>82. PRIMLJENO: 25. 11. 2022., BROJ: 21.18/714.1-401/22., DN-411/22. ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI ZABRANA OTUĐENJA I DALJEG OPTEREĆENJA založenih nekretnina upisanih u A listu (kč. broj 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine 5597 m2 i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m2, ukupne površine 9183 m2) bez prethodne pismene saglasnosti založnog povjerioca/izdavaoca garancije GARANTNOG FONDA REPUBLIKE SRPSKE a.d. Banja Luka ) u listu C kolona upisi zemljишnoknjižnog uloška broj 49 katastarska opština Gornji Podgradci na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović iz Banja Luke pod brojem: OPU-337/2022. od 24. 11. 2022. godine.  UPISANO: 29. 11. 2022.  saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>		
83.	<p>PRIMLJENO: 25. 11. 2022., BROJ: 21.18/714.1-401/22., DN-411/22. ZABILJEŽUJE SE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI ZABRANA VRŠENJA FAKTIČKE I PRAVNE PROMJENE založenih nekretnina upisanih u A listu (kč. broj 2150/14 fabrika "Krug pilane" površine 5597 m2 i ekonomsko dvorište "Krug pilane" površine 3586 m2, ukupne površine 9183 m2) bez prethodne pismene saglasnosti založnog povjerioca/izdavaoca garancije GARANTNOG FONDA REPUBLIKE SRPSKE a.d. Banja Luka ) u listu C kolona upisi zemljишnoknjižnog uloška broj 49 katastarska opština Gornji Podgradci na osnovu ugovora o zasnivanju hipoteke obrađenog kod notara Marine Kremenović iz Banja Luke pod brojem: OPU-337/2022. od 24. 11. 2022. godine.  UPISANO: 29. 11. 2022.  saradnik za admin. poslove: Snježana Sužnjević</p>		
84.	<p>dana 19.07.2023. godine Broj: 21.18/714.1-212/23 DN-218/23 na osnovu Izjave o upisu založnog prava hipoteke na nepokretnostima, notarski obrađenog i ovjenjenog od notara Marina Štrbac, sa službenim sjedištem u Banja Luci pod br. OPU-608/2023 od 10.07.2023. godine.UKNJIŽBA ZALOŽNOG PRAVA HIPOTEKE u kolonu Upisi C lista zk. ul. br. 49 k.o. Gornji Podgradci, na nekretninama u A listu i to: kč. br. 2150/10 &amp;#8222;Krug pilane&amp;#8220; pristupni put u pov. od 3945 m2, vlasništvo Nova Dipo d.o.o. Gornji Podgradci davalac izjave,založni dužnik sa 1/1 dijela, u k o r i s t : Ministarstava Finansija Republike Srpske, Poreska Uprava Republike Srpske, Područni Centar Banja Luka, ul. Trg Republike Srpske br.8, 78000 Banja Luka.  Radi osiguranja svih potraživanja koja mogu nastati po osnovu plaćanja poreskog duga Poreskog obveznika Niskogradnja d.o.o Lakaši u daljem tekstu: Supotpisnik izjave, Poreski Obveznik i u vezi sa njima, troškova, naknada, kamata, dospijele glavnice, troškova izvršenja, te eventualnih drugih sudnih i vandsudskih troškova, neopozivo dozvoljava odobrava i zahtjeva upis i ukrnjižbu založnog prava hipoteke na nepokretnostima označenoj kao parcela kč.br. 2150/10 upisano u A listu zk.ul br. 49, k.o. Gornji Podgradci , u C teretnom listu , radi obezbeđenja potraživanja u iznosu od 1.279.727,32 KM (slovima: miliondvijestotinesedamdesetdevet hiljadasedamstotinadvadeset sedam konvertibilnih maraka i 32/100) sa pripadajućim kamatama, u korist Ministarstva Finansija Republike Srpske, Poreske uprave Republike Srpske, Područni Centar Banja Luka.Založni dužnik, radi osiguranja isplate Povjeriocu cijelokupnog iznosa novčanog potraživanja nepozivo izjavljuje . da izričito pristaje na podvrgavanje neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na parceli br.2150/10 upisanoj u zk. ul.br. 49 k.o. Gornji Podgradci, tako da je ono neposredno prinudno izvršno prema svakodobnom vlasniku nepokretnosti, sa zabranom otuđenja predmetne nepokretnosti bez pismene saglasnosti Zakonskog Založnog povjerioca.  Upisano:03.08.2023.godine.  Dipl.pr. Jelena Martić</p>	1279727,32	Npomena:ZNAK NAVODNIKA I CRTICE KOD oznaka parcele



Подручна јединица ..... *Градића*

Катастарска општина:

Број плана:

10

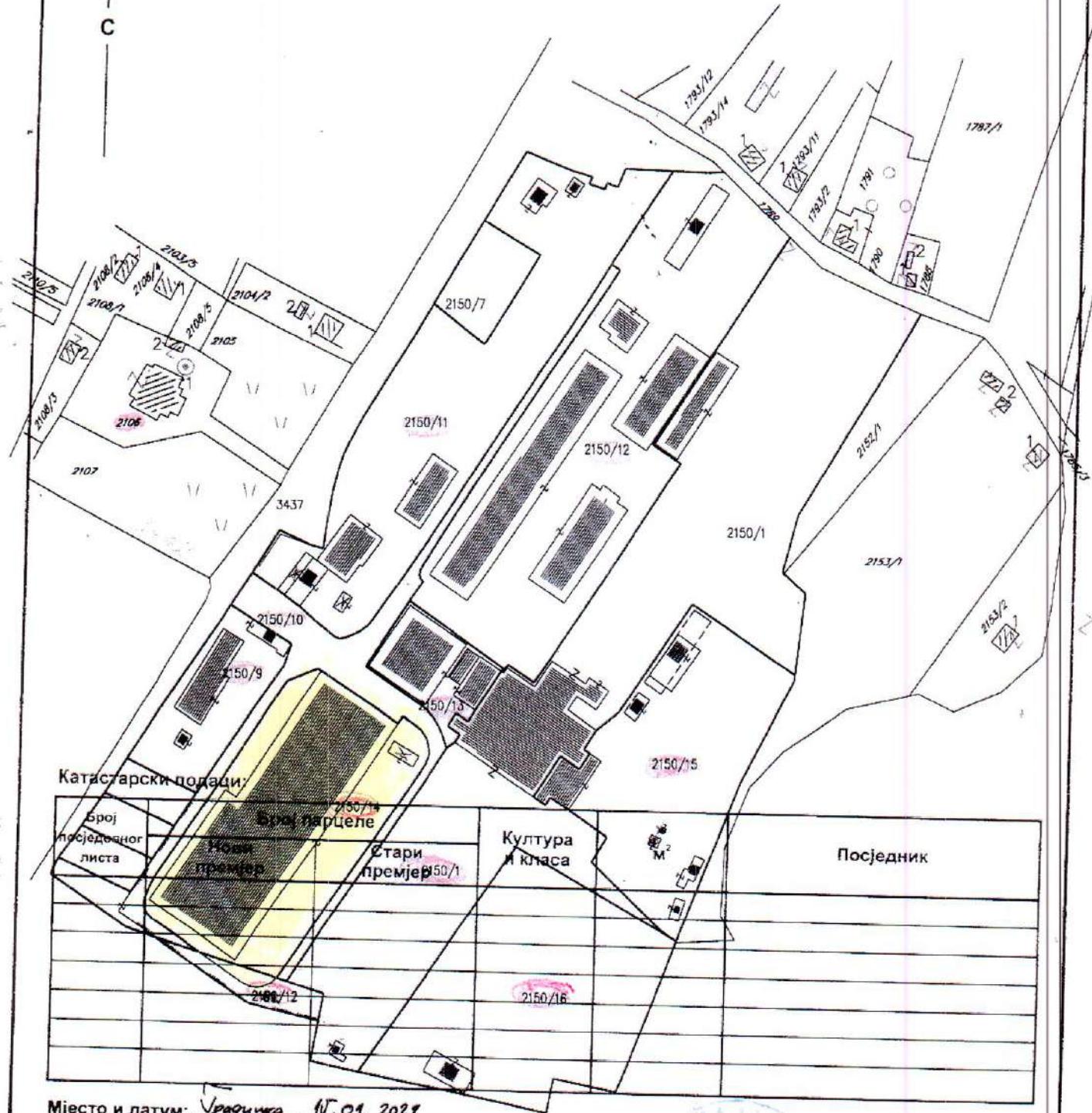
*Горњи Јадрани*

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1: 2500

Δ

C





РЕПУБЛИКА СРПСКА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, Е-mail  
[mpr@mpr.vladars.net](mailto:mpr@mpr.vladars.net)

Број: 08.040/059-1068/10

Датум: 13.06.2022. године

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

РЈЕШЕЊЕ

1. Драгану (Милана) Драгосављевић из Бањалуке, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, те се именује на период од шест (6) година.
2. Врши се измјена Јединствене листе вјештака у погледу датума доношења рјешења о именовању вјештака.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде Републике Српске одмах.
4. Вјештак је дужан осигурати се од одговорности за штету причињену трећим лицима због незаконитог вршења послова вјештачења, те на почетку сваке године најкасније до 31. јануара, доставити Министарству доказ о закљученом уговору о осигурању за текућу годину.
5. Вјештак је дужан водити Дневник извршених вјештачења.
6. Ово рјешење ступа на снагу 13.06.2022. године.

Образложење

Драган Драгосављевић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, подnio је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/059-1068/10 од 13.06.2012. године, именован за вјештака из грађевинско-архитектонске области, те да му у складу са чланом 8. став 7. Закона о вјештацима Републике Српске истиче мандат.

Уз захтјев вјештак је доставио и доказ о испуњености услова из члана 3. став 1. тачка 1) подтачка. 2, 3. и 4. Закона о вјештацима Републике Српске.

Цијенећи све наведено одлучено је као у диспозитиву рјешења.

Поука о правном лијеку:

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

Достављено:

1. Именованом,
2. Архива.



# DRAGOSAVLJEVIĆ DRAGAN

magistar inženjer građevinarstva  
VJEŠTAK za građevinsko-arhitektonsku oblast

B A N J A L U K A

Ulica srpskih ustanika br. 48D

Mob. **065 512 339**

E-mail: dragosavlj.d@gmail.com



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



Banjaluka, oktobar 2024.godine



Y/W AM

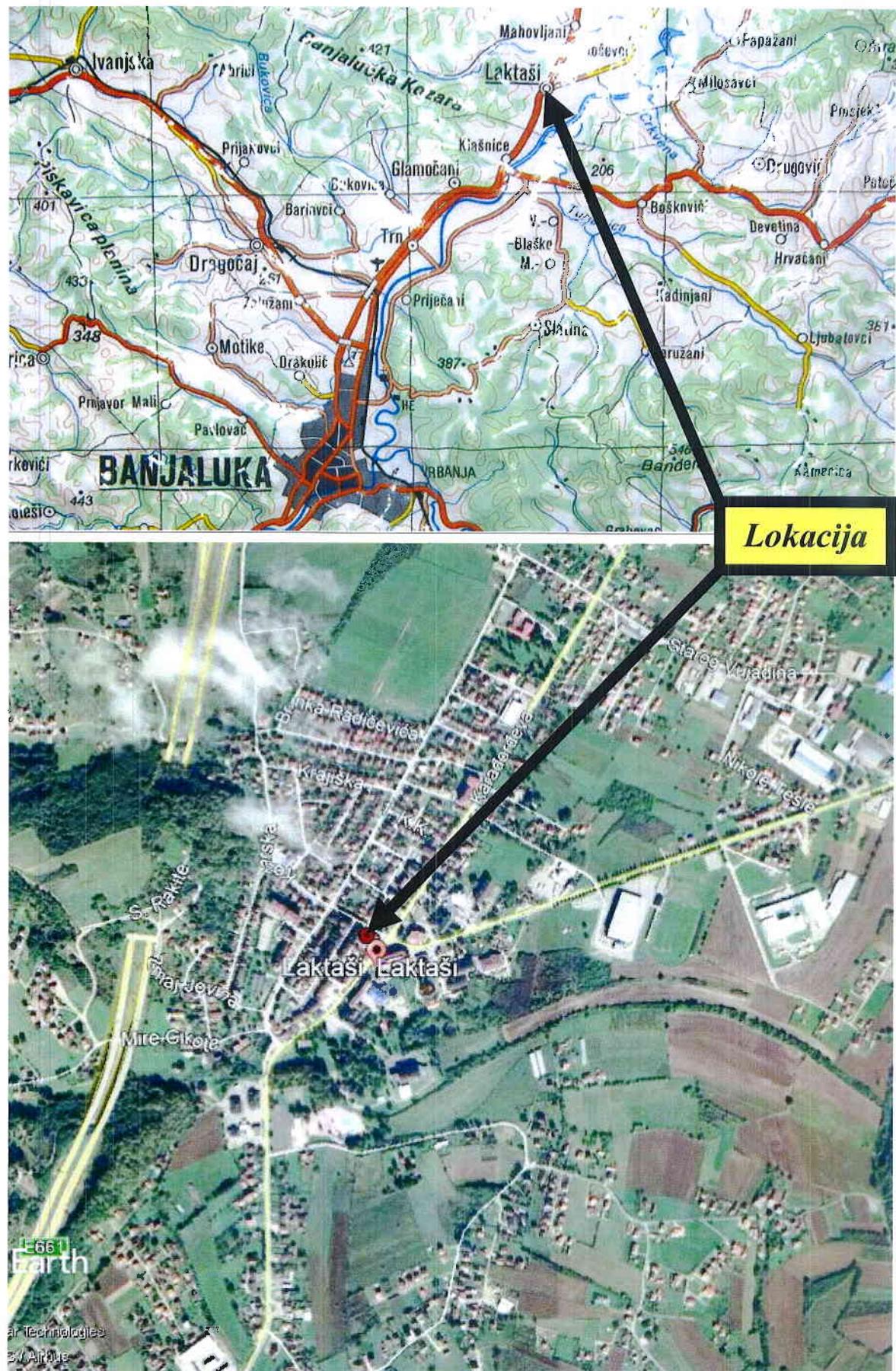
## 1. UVOD

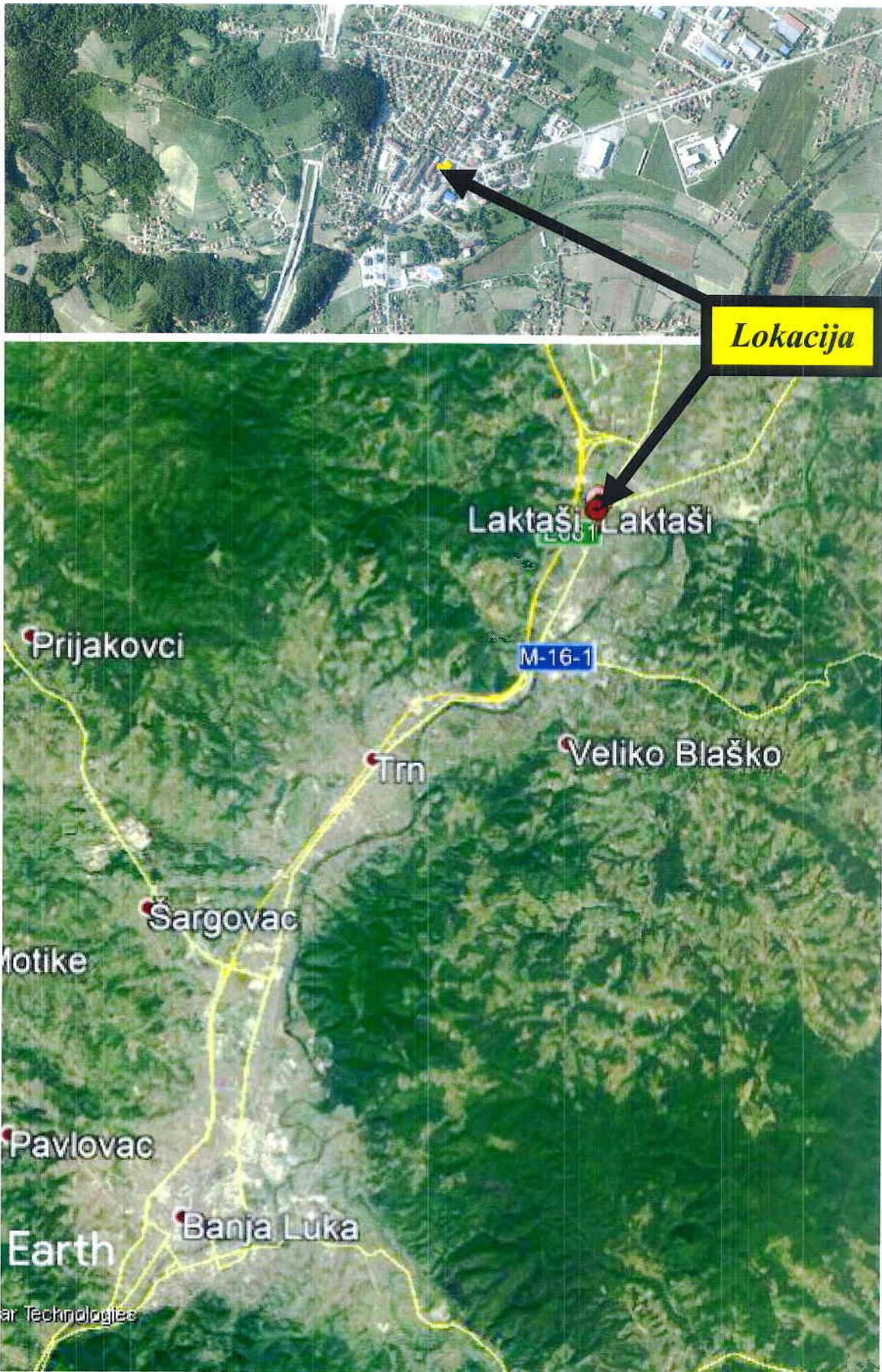
IZJAVA PROCJENITELJA	Izjavljujem da je procjena urađena u skladu sa standardima: - RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, Red Book); - IVS (International Valuation Standards 2020); - TEGoVA (The European Group of Valuers Association, Blue Book)
SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI	Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi obezbjedenja hipotekom.
STANDARD VRIJEDNOSTI	Standard vrijednosti je fer vrijednost. Tržišna vrijednost je definisana kao "procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile". Izraz tržišna vrijednost i termin fer vrijednost se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju kompatibilnim. Fer vrijednost, kao računovodstveni koncept, je definisana u IFRS-standardima /Internacionalni Standardi za Finansijsko Izvještavanje/ i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji imovina može biti razmijenjena ili obaveza izmirena između voljnih strana koje su djelovale u saznanju, razborito i bez prisile. Fer vrijednost se generalno koristi za izvještavanje o tržišnoj i netržišnoj vrijednosti u svim finansijskim izvještajima. Tržišna vrijednost imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i fer vrijednost.
IZVOR INFORMACIJA (navođenje svih dokumenata, internet strana, datum obilaska i razgovora)	Obilazak predmetne lokacije izvršen je dana 04.10.2012.godine, zatim dana 05.09.2016.godine, dana 10.02.2021.godine i ponovo dana 10.10.2024.godine. Od naručioца je dobijena dokumentacija vezana za nekretninu: <ul style="list-style-type: none"><li>• List nepokretnosti br.1058 od dana 10.10.2024.godine /kopija u prilogu/.</li></ul> Izvršenim uvidom u navedenu dokumentaciju sam zaključio: <ul style="list-style-type: none"><li>• Osnovni objekat je stalni sa odobrenjem za građenje a za poslovni prostor je provedeno etažno vlasništvo ...</li></ul> Obavljen je uvid na licu mjesta u poslovnom prostoru sa potrebnim snimanjem /vidi prateće fotografije u prilogu procjene/ i obavljen razgovor sa naručiocem o svim detaljima koji su vezane za istu.
OBRAZLOŽENJE MOGUĆIH METODA PROCJENE	<b>PRINOSNA METODA:</b> Metoda prinosnog pristupa, je metoda kapitalizacije dobiti ili metoda vrednovanja prihoda. Metoda prinosnog pristupa je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine. Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih predviđenih prihoda umanjenih za moguce troškove i rizike. <b>TROŠKOVNA METODA:</b> Bazirana je na izračunavanju troškova gradnje. Pogodna je za one slučajeve kada ne postoji podaci o cijenama postignutim kod

	<p>kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od zakupa. Kod izračunavanja ukupne vrijednosti nekretnine troškovima građenja odbija se iznos amortizacije, a dodaje se cijena zemljišta koja pripada toj nekretnini, troškovi komunalnih doprinosova i ostali troškovi. Ovaj pristup bazira se na postojećim sredstvima, manje je špekulativan, te je prilagođen za različite vrste imovine. Ova metoda pristupa procjene Tržišne vrijednosti daje uvid u građevinsku vrijednost nekretnine.</p> <p><b>UPOREDNA METODA:</b></p> <p>Ova metoda urađena je za procjenu vrijednosti zemljišta. Metoda upoređivanja vrijednosti na otvorenom tržištu je zasnovana na poređenju nepokretnosti, koja je predmet procjene, sa sličnim nepokretnostima koje su prometovane u skorije vrijeme na tržištu nekretnina, ili su iznešene na tržište za prodaju. U slučaju da ne raspolažemo sa podacima za slične nekretnine poželjno je uraditi određeno podešavanje vrijednosti procjene zbog raznih faktora koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost.</p>
PREPOSTAVKE, OGRANIČAVAJUĆE OKOLNOSTI	Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti, potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: vrijednost u razmijeni na parcijalnoj osnovi i vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmijeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodata na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integrisanog dijela postrojenja ili preduzeća, a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene. Za potrebe ove procjene kao i vrednovanje navedene nepokretnosti koristiće se pretpostavka vrijednosti u razmijeni.
KVALIFIKACIJA PROCJENITELJA	Rješenjem Ministarstva pravde Republike Srpske broj 08.040/059-1068/10 od dana 13.06.2022.godine produžen mi je mandat vještaka za građevinsko- arhitektonsku oblast na period od 6.godina <i>/kopija rješenja u prilogu/</i>

## 2. PREDSTAVLJANJE PODATAKA

OBJEKAT	poslovni prostor P.D.Z.-br.47
PARCELA	k.č.-br.227 upisana u List nepokretnosti br.1058 k.o. Laktaši
ETAŽNO VLASNIŠTVO	"NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši
NAMJENA	kancelarijski prostor
UPOTREBNA DOZVOLA	ima
LOKACIJA	I-sprat novije stambeno-poslovne zgrade Po+P+2 u strogom centru Laktaša na uglu Karađorđeve ulice i Ulice Kozarske <i>/izuzetna lokacija/</i> :





## MAKROLOKACIJA

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

Opština Laktaši pripada Banjalučkoj regiji koja je najveća u Republici Srpskoj. Prisutne su nepovoljne tendencije u odnosima broja rođenih (stagnacija) i broja umrlih (stalan porast) što negativno utiče i na prirodnji priraštaj stanovništva. Kroz centralni dio opštine prolazi magistralni put M-16 (Banjaluka - Gradiška - Okučani koji ima izlazak na autoput Ljubljana - Beograd - Zagreb), kao glavna regionalana 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 Klašnice - Derventa. Izgrađen je i dio autoputa E-661, dionice od Gradiške do Klašnica, u ukupnoj dužini od oko 42 km, koji treba da omogući bržu i kvalitetniju vezu sa autoputom Zagreb-Beograd, a time i Evropom (u planu je da Republika Hrvatska gradi dionicu autoputa od Gradiške do Okučana) a sa ovom dionicom se preko Mahovljanske petlje spaja i novootvoreni autoput Dobojski - Banjaluka. Opština Laktaši ima povoljan poslovni ambijent koji je stimulisao razvoj privatnog preduzetništva stvoren je u drugoj polovini osamdesetih godina XX-vijeka. Od tada, pa do danas, neprestano raste broj preduzeća i radnji, broj zaposlenih, ukupan prihod i dobit. Veliku podršku za poslovne aktivnosti, opština Laktaši i dalje afirmiše uređenjem industrijskih i poslovnih zona. Postoji zona za metalo-prerađivačku industriju u neposrednoj blizini Laktaša, skladišno-trgovačka poslovna zona u Trnu i industrijska zona uz magistralni put Klašnice-Prnjavor.

U prethodnom razvojnom periodu opština je postala poznata po privatnom preduzetništvu. Najveći broj preduzeća djeluje u sferi trgovine, proizvodnje (drvna, tekstilna, prehrambena industrija, elektro i metalna), građevinarstva i usluga. Prisustvo velikih svjetskih i regionalnih kompanija ukazuje na atraktivnost opštine kao investicione destinacije ([www.laktasi.biz](http://www.laktasi.biz)).

<b>MIKROLOKACIJA</b>	<p>Opis susjedstva: U okruženju poslovnog prostora su nekretnine i poslovne i stambene namjene u prvoj zoni Laktaša.</p> <p>Dostupan javni prevoz: autobus, željeznica na oko 15 km, aerodrom Mahovljani na oko 3-4 km</p> <p>Dostupnost trgovinama i sličnim sadržajima:</p> <p>U široj okolini objekta se nalaze svi potrebni sadržaji za ugodan rad i boravak (trgovački objekti, škole, Dom zdravlja, stadion i sportska dvorana, park i rekreativni sadržaji...)</p> <p>Parking: javnih parking mesta ima ispred zgrade</p> <p>Ukupni kvaliteta susjedstva: odličan (komercijalno područje, poslovno područje, širi centar grada)</p> <p>Karakteristike parcele: Oblik: nepravilna parcela</p> <p>Teren: ravan</p> <p>Dostupna infrastruktura: nekretnina je opremljena sa svom javnom infrastrukturom uključujući vodu / kanalizaciju / PTT / grijanje / rasvjeta / niskonaponska mreža itd.</p> <p>Zagađenost: nije uočeno</p> <p>Pristupni putevi: preko zajedničkog stepeništa na javnu površinu</p> <p>Trenutna konkurenca: srednja</p> <p>Kontaminacija: nije uočeno prisustvo opasnih materijala i zagadenja tla</p>
<b>KRATAK OPIS NEPOKRETNOSTI</b>	Predmetni poslovni objekat je čvrste novije gradnje – skeletni sistem sa komplet obloženom fasadom i ravnim krovom. Fasadna bravarija je eloksirana aluminijска ostakljena termoizolacionim stakлом i sa trakastim zavjesama, unutrašnja vrata su drvena, podovi su obloženi kamenom i keram. pločicama, unutrašnji zidovi su omalerisani i komplet obrađeni (dijelom su obloženi keramičkim pločicama), plafoni su spušteni tipa H-D sa ugrađenim elementima rasvjete...
<b>VRIJEME IZGRADNJE</b>	2005.godina
<b>SPRATNOST</b>	I-sprat stambeno-poslovnog objekta Po+P+2
<b>ODRŽAVANJE OBJEKTA</b>	dobro
<b>SADRŽAJI OBJEKTA</b>	2 prostorije sa pratećim WC-om sa predprostorom
<b>INSTALACIJE I OPREMA U OBJEKTU</b>	Imaju priključci (sa komplet pratećim razvodom) električne energije, telefona, vode i kanalizacije na komunalnu infrastrukturu, izведен je sistem klimatizacije...
<b>NETO POVRŠINA</b>	<b>32,00 m<sup>2</sup></b>
<b>VANJSKO UREĐENJE I INFRASTRUKTURA</b>	Prostor oko zgrade je komplet uređen i sa izvedenom svom pratećom javnom infrastrukturom u centru Laktaša:



### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

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

RANIJE OBJAVLJENI OGLASI ZA PRODAJU PROSTORA U OKRUŽENJU:	
C1	<p><a href="https://www.realitica.com/hr/listing/2247794">https://www.realitica.com/hr/listing/2247794</a>:</p> <p><b>ODLIČAN POSLOVNI PROSTOR 503M2 NA PLACU 1960M2</b></p>  <p>Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor Područje: Lakaši Lokacija: Trn Adresa: Nikolic Pašića 8, Trn Cijena: €750.000 Godina Gradnje: 2008 Zemljište: 1.960 m<sup>2</sup></p> <p><b>Opis:</b> Prodajem poslovni objekat 503m2 na placu 1960m2 koji se nalazi na 200 metara od izlaza na autoput u asfaltiranoj ulici. Ispred ogradenog objekta postoji parking, kao i u okviru dvorišta. Prednji dio objekta se sastoji od prizemlja koje može biti prodajno-izložbenog karaktera. Sastoji se od jedne velike prostorije 96m2 sa portalima do plafona, ostave i dva toaleta. Postoji mogućnost da se izbije prolaz ka unutrašnjem stepeništu koje vodi do prvog sprata, potkrovija i unutrašnjeg ulaza u halu. Prvi sprat je namijenjen za kancelarijski prostor, tu su tri prostrane kancelarije, čajna kuhinja i toalet. Potkrovuje je u svom fazl, može se pretvoriti u stambeni ili poslovni prostor. Hala 234m2 ima jedan kamionski ulaz visine 4,1 m, i okviru nje postoji toalet. Zgrada ima posebnu prostoriju za podstanice za grijanje, na čvrsto i na struju, koje se može uključiti posebno za svaki sprat. U dvorištu je jedan deo natkriven, može poslužiti kao parking ili skladište. Objekat završen 2008 godine, ima građevinsku i upotrebnu dozvolu, vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu, alarmni i protivpožarni sistem, plac je asfaltiran, urađena oborinska kanalizacija.</p> <p>Oglasio: <a href="#">Energopromet</a> Mobilni: +38765512813 Telefon: +38751586804</p> <p>Kontaktiraj Oglasača</p>   <p>Oglas Broj: 2247794 Postavljeno: 23 Feb, Zadnja Promjena: 6 Tags: <a href="#">Nekretnine Trn</a>   <a href="#">Prodaja Poslovnih Prostora Trn</a>   <a href="#">Nekretnine Lakaši</a>   <a href="#">Prodaja Poslovnih Prostora Lakaši</a></p>
C2	<p><a href="https://www.realitica.com/hr/listing/2601546">https://www.realitica.com/hr/listing/2601546</a>:</p> <p><b>Prodajem Poslovni Prostor, Centar, Gradiška Okolica</b></p>  <p>Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor Područje: Gradiška-Bosanska Gradiška Lokacija: Centar Cijena: €28.500 Godina Gradnje: 2005 Stambena Površina: 21 m<sup>2</sup> Novogradnja Klima Uredaj</p> <p><b>Opis:</b> PRODAJEM POSLOVNI PROSTORICENTARI! Poslovni prostor se nalazi u prizemlju stambeno -poslovne zgrade "MOST" u centru Gradiške. Poslovni prostor je u zakupu, možete odmah imati zaradu. Vlasništvo 1/1 Kontakt tel.00387/66 222 477 ili 051 815 847 do 13h radnim danom</p> 

		<p>Oglasio: <a href="#">Dragana Topic</a>      Registrski broj: 22123      Mobilni: 00387 66222477      Telefon: 051815847</p> <p><a href="#">Kontaktiraj Oglasivača</a></p>
		<p>Oglas Broj: 2601546      Postavljeno: 25 Jun, 7      Zadnja Promjena: 29</p>
C3	<p><a href="https://www.realitica.com/hr/listing/2230687">https://www.realitica.com/hr/listing/2230687</a>:</p>  <p><b>Prodajem Poslovni Prostor, Starčevica</b></p> <p>Vrsta: Prodajem Poslovni Prostor      Područje: Banja Luka      Lokacija: Starčevica      Adresa: Stepe Stepanovića, Banja Luka      Cijena: €46.000      Kupatila: 1      Stambena Površina: 20 m<sup>2</sup>      Klima Uredaj</p> <p><b>Opis:</b> Banja Luka, Starčevica,      Bulevar Stepe Stepanović (preko puta „OŠ Branko Radičević“), prodaje se poslovni prostor ukupne površine 20 m<sup>2</sup> u prizemlju. Prostor čine: jedna veća prostorija i toalet. Ispred zgrade se nalazi besplatan parking. Prostor je kompletno renoviran prije 6 mjeseci i prilagođen za poslovanja „Fast food“. U cijenu je uključena potpuna oprema za već razrađeni posao. Atraktivna lokacija mu dodatno daje na značaju. Dokumentacija (predmetne nekretnine) uredna.</p> <p><a href="#">Više detalja na: kvadratnekretnine.ba</a></p> <p>Oglasio: <a href="#">KVADRAT Nekretnine</a>      Mobilni: 065/666-644</p> <p><a href="#">Kontaktiraj Oglasivača</a></p>   <p>Oglas Broj: 2230687      Postavljeno: 10 Feb,      Zadnja Promjena: 5      Tags: <a href="#">Nekretnine Starčevica</a>   <a href="#">Prodaja Poslovnih Prostora Starčevica</a>   <a href="#">Nekretnine Banja Luka</a>   <a href="#">Prodaja Poslovnih Prostora Banja Luka</a></p>	

Poređenje – komparacija predmetnog i naprijed prikazanih uporednih poslovnih prostora:

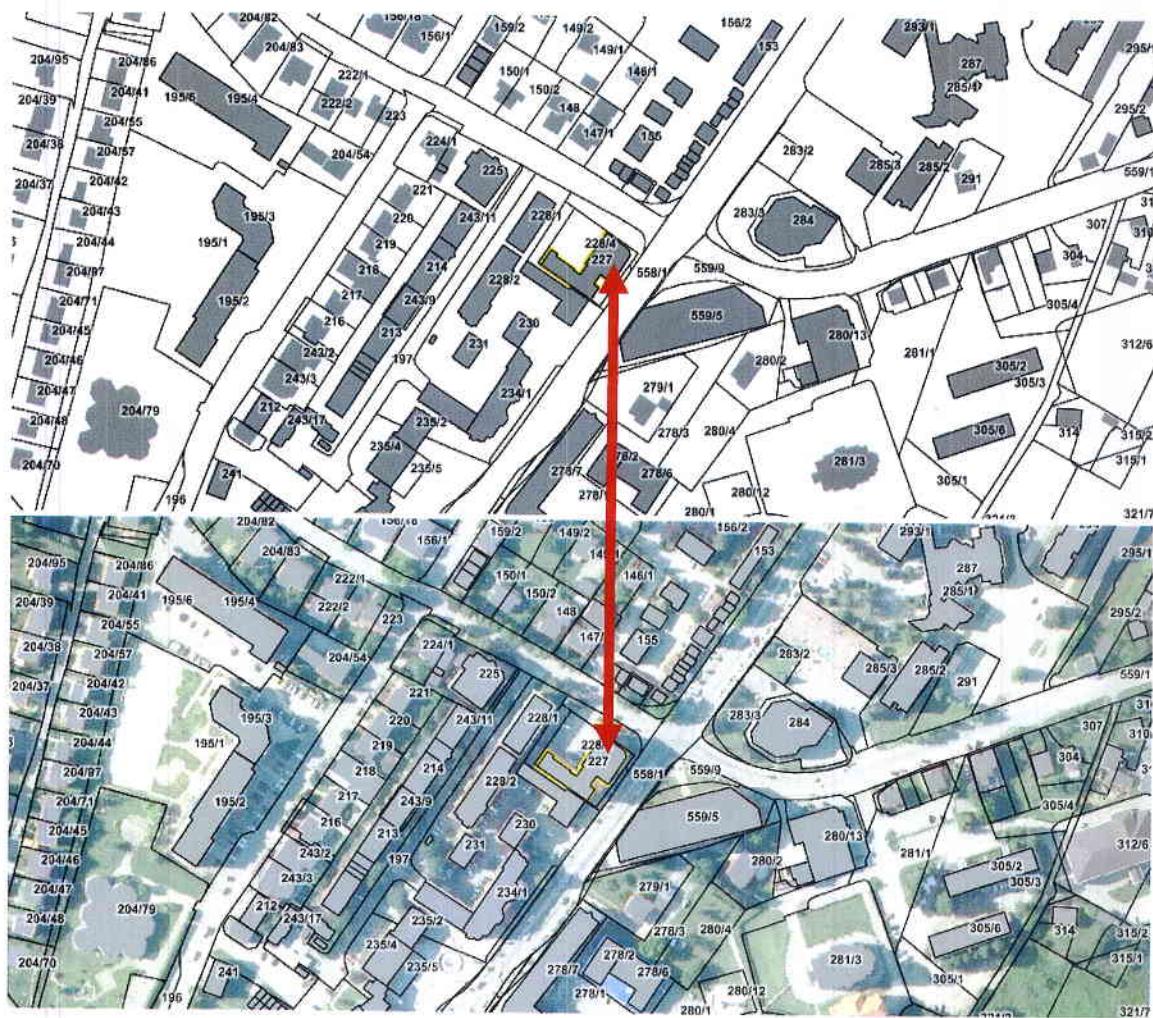
USPOREDBA	Primarna nekretnina	Poređenje C1	Poređenje C2	Poređenje C3	
Lokacija	Laktaši - Centar I-sprat	Laktaši – Trn P+1+M P+0	Gradiška – "MOST" P	Banjaluka – Starčevica P	
Neto korisna površina	32,00 m <sup>2</sup>	503,00 m <sup>2</sup>	21,00 m <sup>2</sup>	20,00 m <sup>2</sup>	
Oglašena cijena KM		1.466.873	55.741,00	90.000,00	<i>Prospekt</i>
Cijena KM/m <sup>2</sup>		2.916,00	2.654,00	4.500,00	3.357,00
Umanjenje - OGLAS		- 05 %	- 05 %	- 05 %	
Lokacija	25 %	45 %	40 %	25 %	
Ukupna površina	10 %	20 %	09 %	09 %	

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

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

*U tržišnu vrijednost je uračunat P.D.V.*

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



#### **REKAPITULACIJA IZVJEŠTAJA O PROCJENI:**

Vrsta procjene	<i>re-procjena</i>
Datum obilaska	04.10.2012.godine - 05.09.2016.godine – 10.02.2020.godine – 10.10.2024.godine
Datum izrade	10.10.-11.10.2024.godine
Datum procjene	11.10.2024.godine
Naručilac procjene	"NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši
<b>IDENTIFIKACIJA:</b>	
Katastarska opština	k.o. Laktaši
Zemljišno-knjižna evidencija	k.č.-br.227 upisana u List nepokretnosti br.1058
Katastarska evidencija	k.o. Laktaši
Vlasnik i posjednik	"NISKOGRADNJA" d.o.o. Laktaši
Tereti	nema
<b>PODACI O NEKRETNINI:</b>	
Adresa nekretnine	Ulica Karadorđeva br.63
Naselje	Centar
Grad / opština	Laktaši
Zona	I-zona
<b>OPIS NEKRETNINE:</b>	

Tip nekretnine	Poslovni prostor
Vrsta nekretnine	Kancelarijski prostor
Namjena	poslovna
Površina objekta	32,00 m <sup>2</sup>
Opšte stanje	dobro
LEGALNOST NEKRETNINE	legalno
PROCIJENJENA VRIJEDNOST:	
Metoda uporedne prodaje	<b>129.000,00 KM ili 63.956,65 €</b>
USVOJENA METODA:	Komparativna metoda – metoda uporedne prodaje

**OBRAZLOŽENJE USVOJENE METODE:**

Smatrao sam da je najrelevantnija za procjenu metoda uporedne prodaje – komparativna metoda jer se predmetni poslovni prostor nalazi na odličnoj lokaciji i imao sam ranije dovoljno relevantnih uporednih pokazatelja ali u širem okruženju, jer iz bližeg okruženja (Laktaši) nisam našao dovoljno relevantnih uporednih nekretnina, a i istu preporučuje ABRS.

#### **IZJAVA PROCJENITELJA:**

\*\*\* Izjavljujem da je procjena urađena u skladu sa standardima procjenjivanja;

\*\*\* Nemam nikakvih trenutnih niti mogućih interesa na nepokretnost koja je predmet procjene te bilo kakvih interesa u smislu uključenih stranaka u ovom poslu;

\*\*\* Nemam nikakvih pristrasnosti u smislu nepokretnosti koja je predmet ove procjene niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj posao;

\*\*\* Angažman u ovom poslu nije zavisio od toga da li ću sačiniti Izvještaj / Elaborat o procjeni vrijednosti po unaprijed utvrđenim ili eventualno dogovorenim rezultatima;

\*\*\* Analiza, mišljenje i zaključak kao i kompletan Izvještaj/Elaborat sačinjeni su u skladu sa važećim domaćim i međunarodnim propisima za ovu oblast uz uvažavanje lokalnih aspekata;

\*\*\* Moja naknada ni na koji način ne zavisi o zaključku o vrijednosti nepokretnosti;

\*\*\* Posjedujem osiguranje od profesionalne odgovornosti, u skladu sa zakonom (Polisa osiguranja broj 90047574 izdata od strane "MF Mikrofin osiguranje" na osigurani sumu od 100.000,00 KM do dana 30.06.2025.godine);

\*\*\* Imovina je vrednovana kao da nije opterećena dugovima;

\*\*\* Za sve informacije i podatke o nepokretnosti, koje sam dobio od strane naručioca procjene, isti preuzima odgovornost;

\*\*\* Informacije, procjene i mišljenje, koje sadrži Izvještaj / Elaborat se odnose samo na pitanje vrednovanja i ne smiju biti upotrebljavane izvan tog konteksta;

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

\*\*\* U postupku procjenjivanja sam se oslanjao na tvrdnje, informacije i podatke koje sam pribavio;

\*\*\* Vlasnik ovog Izvještaja / Elaborata ili njegove kopije nema pravo javnog objavljivanja dijela ili cijelog ovog elaborata, niti ga smije upotrebljavati za jednu drugu namjenu bez pismene dozvole procjenitelja;

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

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

NAPOMENA:

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

## Z A K L J U Č A K

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

**129.000,00 KM**

(SLOVIMA: stotdvadesetdevet hiljada konvertibilnih maraka)

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

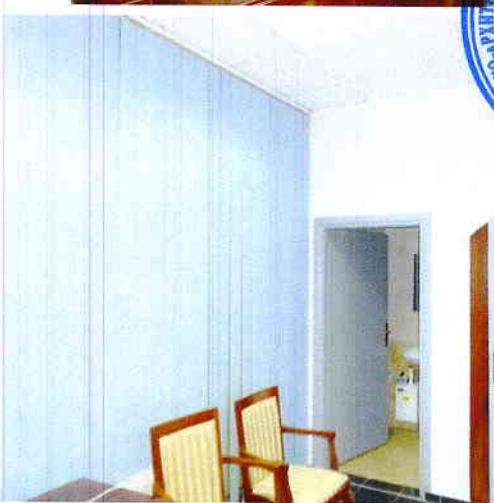
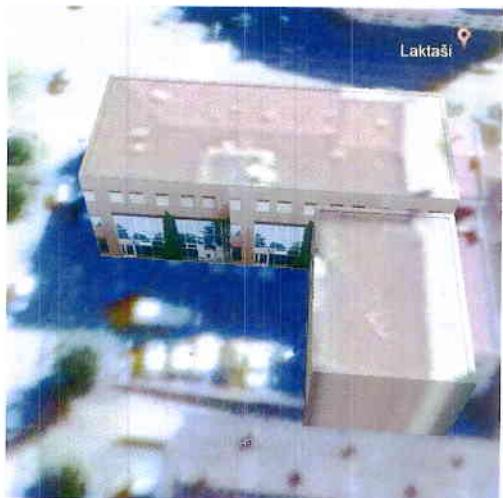
Ovo vještačenje je urađeno u 3/tri/ istovjetna primjerka od kojih se 2/dva/ dostavljaju naručiocu a treći u digitalnoj formi čuva ovaj vještak.

Uvid i procjenu izvršio vještak:

Dragosavljević Dragan, mag. ing. grad.

Banjaluka, 11.10.2024.godine







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

Општина: Лакташи

Катастарски срез: Бања Лука

Катастарска општина: Лакташи

Број: 21.26-982.4-1-3843/2024-1

Датум: 10.10.2024

На основу члана 70. Закона о премјеру и катастру Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске" број 6/12), на захтјев пискоградија издаје се

ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ - ИЗВОД  
број: 1058

А лист

Подаци о земљишту

Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	План Скица	Потес или улица и кућни број	Начин кориштења	Површина (м2)	СП	Датум уписа Број уписа	Број затјева, Вријеме подношења
227	0	1	6 5	Ст.Посл.Згр.	Стамбено-пословни објекат	553			

Укупно: 553 м2

Б лист

Подаци о имаоцу права на земљишту

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

А1 лист

Подаци о згради и посебним дјеловима зграде

Број подулошка	Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	Објекат Бр. улаза	Основ изградње Начин кориштења	Посебан део зграде Година изградње	Справљен Површина (м2)	Улице бр. Датум уписа	СВ
1	227	0	1	1	Грађевинска дозвола Стамбено-пословни објекат	2005	4 553		
22	227	0	1		Пословни простор у привреди		47 32		

Б1 лист

Подаци о имаоцу права на згради и посебним дјеловима зграде

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

## Б1 лист

## Подаци о имаоцу права на згради и посебним дијеловима зграде

Име или назив имаоца права Адреса, место	Врста права	Обим права	Број подуго лица
НИСКОГРАДЊА Д.О. О ЛАКТАШИ. РЕПУБЛИКА СРПСКА, ЛАКТАШИ, КАРАЂОРЂЕВА 63	Својина	1/1	22

В лист  
Терети и ограничења

Редни број учинка	Број парцеле	Број зграде	Посебни део зграде	Подугојак	Вриједност терета	Број, датум и час пријема захтјева Примједба
Тип терета или ограничења / Опис терета или ограничења на посјеку.						

Накнада за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) података 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске", број 18/12"), у износу од 30 КМ.

Остале непокретности на захтјев странке изостављене као НЕПОТРЕБНЕ.

Циф подручне јединице  
Татјана Смиљић-Петрушчић, дипл.правник



РЕПУБЛИКА СРПСКА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail  
[mpr@mpr.vladars.net](mailto:mpr@mpr.vladars.net)

Број: 08.040/059-1068/10

Датум: 13.06.2022. године

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

**РЈЕШЕЊЕ**

1. Драгану (Милана) Драгосављевић из Бањалуке, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, те се именује на период од шест (6) година.
2. Врши се измјена Јединствене листе вјештака у погледу датума доношења рјешења о именовању вјештака.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде Републике Српске одмах.
4. Вјештак је дужан осигурати се од одговорности за штету причинјену трећим лицима због незаконитог вршења послова вјештачења, те на почетку сваке године најкасније до 31. јануара, доставити Министарству доказ о закљученом уговору о осигурању за текућу годину.
5. Вјештак је дужан водити Дневник извршених вјештачења.
6. Ово рјешење ступа на снагу 13.06.2022. године.

**Образложење**

Драган Драгосављевић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, подnio је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/059-1068/10 од 13.06.2012. године, именован за вјештака из грађевинско-архитектонске области, те да му у складу са чланом 8. став 7. Закона о вјештацима Републике Српске истиче мандат.

Уз захтјев вјештак је доставио и доказ о испуњености услова из члана 3. став 1. тачка 1) подтачка 2, 3. и 4. Закона о вјештацима Републике Српске.

Цијенећи све наведено одлучено је као у диспозитиву рјешења.

**Поука о правном лијеку:**

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

Достављено:

1. Именованом,
2. Архива.



