

АЛЕКСИЋ Н. НЕДЕЉКО

стагни судски вјештак
грађевинске струке

Бања Лука

Алеја Светог Саве 15/II

телефони: 051/213-794

065/582-804

e-mail: aleksic-b1@yahoo.com

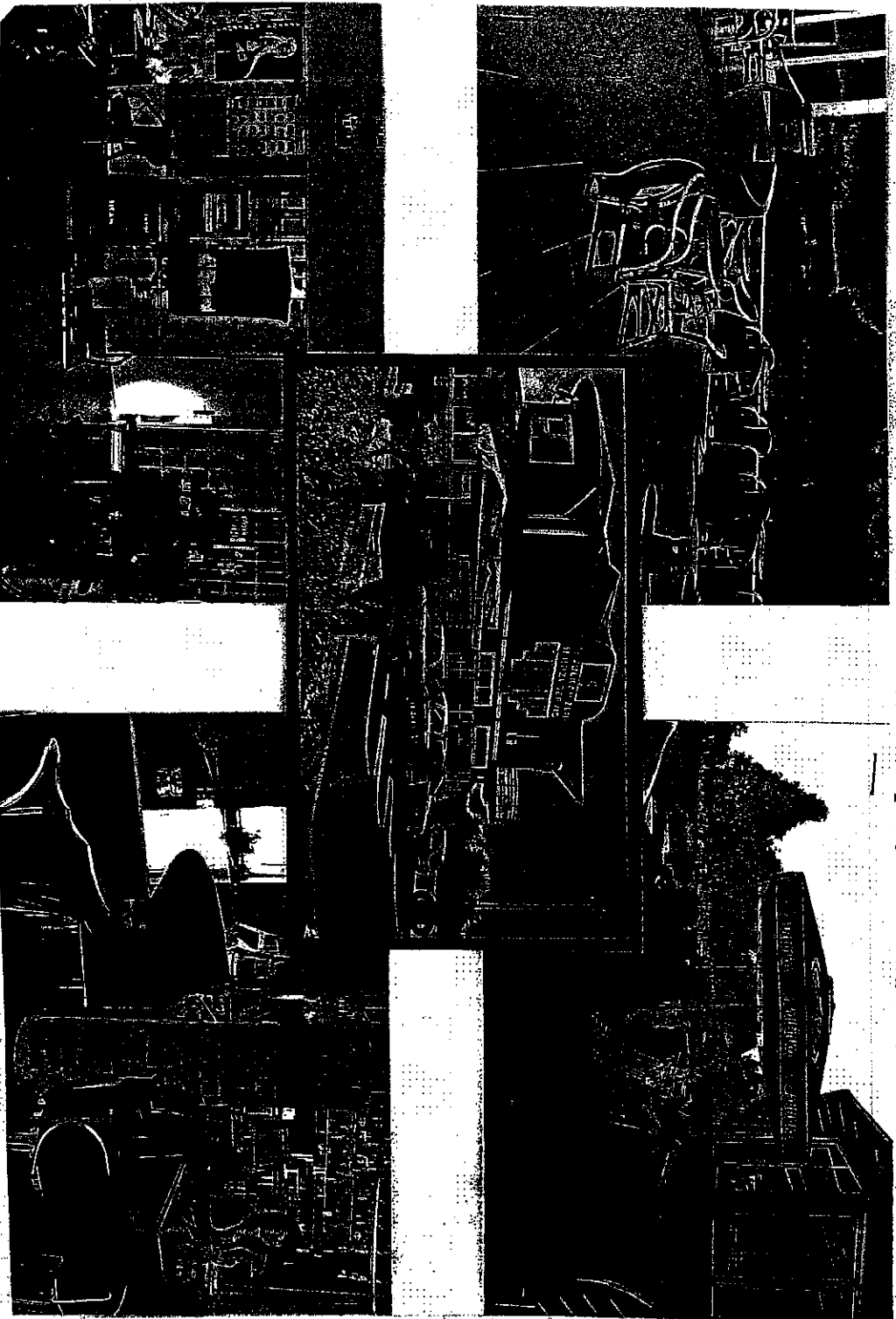
Рјешење Министарства правде

РС број: 01/2-704-116/2000 године

ИЗВЈЕШТАЈ

- * ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
- * ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И
- * ИНФРАСТРУКТУРЕ

изграђених на парцели к.ч. број 424/4 К.О. Романовци чији је
власник "МБ КЕКЕРОВИЋ" д.о.о. Три, улица Цара Душана 66



САДРЖАЈ

1. УВОД.....	3
2. НАЈЛАЗ.....	4
2.1. Предмет процјене – вјештачења.....	4
2.2. Локација	5
2.3. Објекти	5
2.4. Власник.....	5
2.5. Документација	5
2.6. Технички опис.....	7
2.6.1. Величине објеката	8
2.7. Елементи процјене.....	8
2.7.1. Табела коефицијената објеката.....	9
3. ЗАКЉУЧАК	10
3.1. Рекапитулација	10
4. Прилог	11

1. У В О Д

- На захтјев власника "МБ КЕКЕРОВИЋ" д.о.о Трн, улица Цара Душана 66, као стални судски вјештак грађевинске струке извршио сам вјештачење о процјени тржишне вриједности непокретности –
 - * ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
 - * ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА и
 - * ИНФРАСТРУКТУРЕ
- на конкретної локацији. У сврху рјешења предмета извршио сам увиђај на лицу мјеста дана 07.07.2007. године у присуству власника некретнина.
- Том приликом извршио сам увиђ у сву расположиву документацију, на лицу мјеста узео све потребне податке - мјере потребне за процјену тржишне вриједности непокретности наведених у насловној страни извјештаја, обиму, врсти и квалитету изведених радова, уграђених материјала и опреме, те друге битне показатеље за процјену, те на основу дугогодишњег искуства, важећих и искуствених норми, сазнања прикупљених од фирми које се баве изградњом и прометовањем непокретности ширег подручја ове локације, проведених радњи и примјене прописа:
- Закон о уређењу простора – пречишћени текст (Службени гласник РС број 84/02 од 26.12.2002. године)
- Збирка стандарда грађевинарства (ЈУС) "А" "Х" "Ј" "У" "З"
- Правилник о техничким мјерама и условима за бетон и армирани бетон (Службени лист СФРЈ број 11/87)
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ број 21/81)
- Закон о грађевинском земљишту Републике Српске (Службени гласник РС број 112/06 од 23.11.2006. године)
- Методологија, елементи и критерији за процјену (Службени гласник РС број 3/93 до 12.04.1993. године)
- Правилник о начину утврђивања тржишне вриједности непокретности (Службени гласник РС број 15/94 од 10.07.1994. године)

- Правилник о номенклатури основних средстава и нематеријалних улагања и стопа амортизације (Службени гласник РС број 3/01 од 26.01.2001. године)
- Посебне узансе о грађењу, са објашњењима, судском праксом и обрасцима – друго прерађено и измењено издање усклађено са Законом о облигационим односима – издања ИРО "Привредна штампа" Београд
- Приручник о техничким и облигационим условима за пројектовање и извођење радова на изградњи, реконструкцији, санацији и адаптацији грађевина високоградње издат од Министарства за урбанизам, стамбено-комуналне дјелатности, грађевинарство и екологију РС из септембра 1999. године
- Нормативи и стандарди рада у грађевинарству, књига 1-3, седмо измењено и допуњено издање Грађевинске књиге Београд из 1996. године
- Нормативи и стандарди рада у грађевинарству, књига 4, инсталације:
 - водовода
 - канализације
 - централног гријања и
 - климатизације
- Нормативи и стандарди рада у грађевинарству, књига 5, електроинсталације, треће измењено и допуњено издање Грађевинске књиге Београд из 1996. године

д а ј е м с љ е д е њ и:

2. Н А Л А З

2.1. Предмет процјене - вјештачења:

- ТРЖИШНА вриједност непокретности -
- * ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
- * ГРАВЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА и
- * ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.2. Доказија:

Романовци бб, а у нарави К. Ч. број 424/4 К. О. Романовци на магистралном путу М-16, дионица Нова Топола – Клашнице, дионица 134 са десне стране у кп 18+750

2.3. Објекти:

"А" ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ:

- А.1. Простор КАФЕ БАРА
- А.2. Простор ВРЗОГ СЕРВИСА
- А.3. Административни и стамбени простор

"Б" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ:

"В" ИНФРАСТРУКТУРА:

2.4. Власник:

" МБ КЕКЕРОВИЋ " д.о.о. ТРП
Улица Цара Душана бб

2.5. Документација:

- Копија рјешења о урбанистичкој сагласности ради изградње пословно-стамбеног објекта на парцели К. Ч. број 424/4 К. О. Романовци издаго од Завода за уанизам, стамбено-комуналне послове, грађевинарство и екологију Општине Градишка под бројем 11-364-285/98 од 23.12.1998. године
- Главни пројекат стамбено-пословног објекта инвеститора Новоковић Горана из Романоваца садржаја:
 - Архитектонски пројекат
 - Конструктивни пројекат
 - Пројекат водовода и канализације
 - Пројекат електроинсталације и
 - Елаборат заштите на раду и од пожара
- израђен од ПП "АТЕЉЕ" Лакташи под бројем 15/98 децембра 1998. године

- Копија рјешења о одобрењу извођења радова на изградњи пословно-стамбеног објекта на парцели К.Ч. број 424/4 К.О. Романовци издато од Завода за урбанизам, стамбено-комуналне послове, грађевинарство и екологију Општине Градишка под бројем 11-361-2/99 од 22.02.1999. године
- Копија катастарског плана за парцелу К.Ч. број 424/4 по посједовном листу број 768 К.О. Романовци површине (151+909) m² издат од Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Градишка, дана 22.02.2006. године
- Копија рјешења дате сагласности за легализацију локације за изградњу стамбено-пословног објекта у заштитном појасу пута са прикључком на магистрални пут М-16, дионица Нова Топола – Клашнице, дионица 134, са десне стране у км 18+750 локалитет Романовци на парцели К.Ч. број 424/4 К.О. Романовци издатог од Ј.П. "ПУТЕВИ РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ" под бројем 03-345-1009-2/06 од 04.03.2006. године
- Пројектна документација – електри пројекат – дагтација пословног простора "МБ КЕКЕРОВИЋ" – КАФЕ БАР, Романовци израђен од "ЕЛЕКТРО ПЛАН" д.о.о Бања Лука под бројем 1-72/05-06 маја 2006. године
- Пројекат инсталације вентилације и хлађења објекта КАФЕ БАР "МБ КЕКЕРОВИЋ", Романовци израђен од стране Синише Ђурића дипл. инт. из Бања Луке током маја 2006. године
- Копија рјешења о употреби објекта те се утврђује да су радови на изградњи стамбено-пословног објекта (П=236,44) на парцели К.Ч. 424/4 К.О. Романовци извршени у складу са техничком документацијом те се исти као технички исправан **МОЖЕ КОРИСТИТИ**, а издато је од Одјељења за урбанизам, грађење, комуналне и стамбене послове Општине Градишка под бројем 04-360-000034/06 од 31.05.2006. године
- Копија рјешења о урбанистичкој сагласности легализације привремено изграђене аутопраоне на парцели К.Ч. број 424/4 К.О. Романовци издато од Одјељења за урбанизам, грађење, комуналне и стамбене послове Општине Градишка под бројем 04-364-000370/2006 од 20.12.2006. године

- Копија Земљишнокњижног извадка уложак број 16 за парцелу К.Ч. број 424/4 К.О. Романовци површине од (151+909)=1.060 m² издатог од Земљишнокњижног уреда (канцеларија Основног Суда Градишка) дана 06.07.2007. године

2.6. Технички опис :

- Технички опис позиција изведеног стана одговара техничком опису из пројектне документације уз напомену да су примјенени најквалитетнији савремени материјали код свих врста инсталација те занатских и завршних радова како то приказују и фотографије дате у прилогу извјештаја
- Обим и квалитет инфраструктуре припадајућег земљишта у саставу комплекса одговара намјени изграђеног објекта као и техничко-технолошком повезаношћу његових дијелова
- Инфраструктуру комплекса са ч и њ а в а ј у:
 - све подземне и надземне инсталације (струје, воде, канализације, телефонске и телефона)
 - саобраћајнице и платои
 - асвалтно-бетонски паркинг простори
 - манипулативне транспортне површине
 - стазе и тротоари
 - протупожарна мрежа
 - септичка јама са упојним бунаром
 - расвјета круга
 - надстрешница за прање аута
 - хидрантска мрежа са хидрантима
 - таложници и други системи за пречишћавање
 - шахтови разних намјена инсталација
 - канали и риголи разних изведби
 - решетке и сливници
 - разне прилазне рампе за манипулацију
 - зеленило

2.6.1. Величине објеката:

"А" ПОСЛОВНО - СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ: (нето површина)

A.1. Простор КАФЕ БАРА:
 $29,00 + 2,65 + 4,05 + 2,95 + 4,05 + 160,75 \times 0,20 +$
 $+ 40,80 + 3,75 + 2,50$
 $= 121,90 \text{ m}^2$

A.2. Простор БРЗОГ СЕРВИСА:
 $35,75 + 22,30 + 6,95 + 3,75$
 $= 68,75 \text{ m}^2$

A.3. Административни и стамбени простор:
 $10,05 + 2,50 + 3,80 + 19,00 + 7,75 + 13,42 \times 0,20$
 $= 45,80 \text{ m}^2$

"Б" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ:
(из документације)
 $= 1.060,00 \text{ m}^2$

"В" ИНФРАСТРУКТУРА:
 $(1.060,00 - 151,00)$
 $= 909,00 \text{ m}^2$

- ♦ Све величине објеката – величине "а" исказане у овом поглављу извјештаја произилазе из расположиве документације, контроле мјера на лицу мјеста и примјене важећих прописа.

2.7. Елементи процјене:

- Из података "а" – величине из поглавља 2.6.1. за конкретан објекат на конкретної локацији, на основу дугогодишњег искуства у грађевинарству свих фаза и области, те сазнања од других привредних субјеката који се баве изградњом и прометовањем непокретности сличних објеката ширет подручја, визуелног сагледавања квалитета и обима изведених радова, уграђених материјала и опреме, опремањености и функционалности објекта и локације као и свих других бит-

них фактора извршена је процјена појединих елемената (који ће бити приказани кроз табелу 2.7.1.) како слиједи:

- "б" цијена новог објекта по јединици мјере из поглавља 2.6.1. овог извјештаја сличних карактеристика и намјене
- "в" коефицијент квалитета и опремљености објекта (на основу усвојених искуствених норми и показатеља)
- "г" коефицијент погодности локације (на основу усвојених искуствених норми и показатеља)

"д" коефицијент неамортизованог дијела објекта за старост из поглавља 2.5. уз вјероватни вијек трајања конкретног објекта добије се по формули:

$$1,00 - K \times \frac{CO}{VГ} \times \frac{CO + VГ}{2 \times VГ} \quad \text{гдје је:}$$

CO – старост објекта

VГ – вјероватни вијек трајања конкретног објекта

K – неамортизовани дио објекта по истеку вјероватног вијека трајања (материјал, рента, комуналије).

2.7.1. Табела коефицијената објеката:

Објекат из поглавља 2.6.1.	Коефицијенти				
	"б"	"в"	"г"	"д"	
	2	3	4	5	
"А" ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ:					
A.1. Простор КАФЕ БАРА:	3.180,00	0,98	1,20	0,979	
A.2. Простор БРЗОГ СЕРВИСА:	2.270,00	0,99	1,20	0,979	
A.3. Административни и стамбени простор:	1.360,00	0,97	1,10	0,979	

1	2	3	4	5
"Б" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ:	170,00	1,00	1,20	1,000
"В" ИНФРАСТРУКТУРА:				
	90,00	0,96	1,20	0,964

- На основу података из поглавља 2.6.1. (величина објеката) и коефицијента из табеле 2.7.1. произилази следећи:

3. ЗАКЉУЧАК

Укупна ТРЖИШНА вриједност непокретности –

- * ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
- * ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА и
- * ИНФРАСТРУКТУРЕ

изграђених на парцели к.ч. број 424/4 К.О. Романовци чији је власник "МБ КЕКЕРОВИЋ" д.о.о. Трн, улица Цара Душана 66

произилази из формуле:

$$ТВ = "а" \times "б" \times "в" \times "г" \times "д"$$

што приказује следећа:

3.1. Р Е К В ИЗИВ Е Н Е П Р О Д У К Т И В Н Е

"А" ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ:

- А.1. Простор КАФЕ БАРА : 446.293,80 КМ
- А.2. Простор БРЗОГ СЕРВИСА : 181.508,80 КМ

Судски центар
Судска палата
Београд, Београдска
улица бр. 11

А.3. Административни и стамбени простор : 65.065,60 КМ

УКУПНО : 692.268,20 КМ

"Б" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ: : 216.240,00 КМ

"В" ИНФРАСТРУКТУРА: : 90.852,30 КМ

СВУГА: 999.960,50 КМ

СТОПАН: Деловно предузеће "Степановић" из Београда, београдска улица бр. 10/100.

Стални судски вештак:
Милан Степановић
СТАЛНИ СУДСКИ ВЕШТАК
ГРАЂЕВИНСКЕ СТРУКЕ

Бања Лука, јула 2007. године

4. Прилог:

- Копија рјешења Министарства правде РС број 01/2-704-116/2000 године о постављању за сталног судског вјештака грађевинске струке
- Изјава процјенјивача
- Део копије докумената из поглавља 2.5.
- Фотографије објеката и детаља од броја 1– 48 на шест листова формата А–4.