

SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKO-ARHITEKTONSKE STRUKE

Valentina Balaban Radić, dipl.inž.arh.

Milana Toplice 21

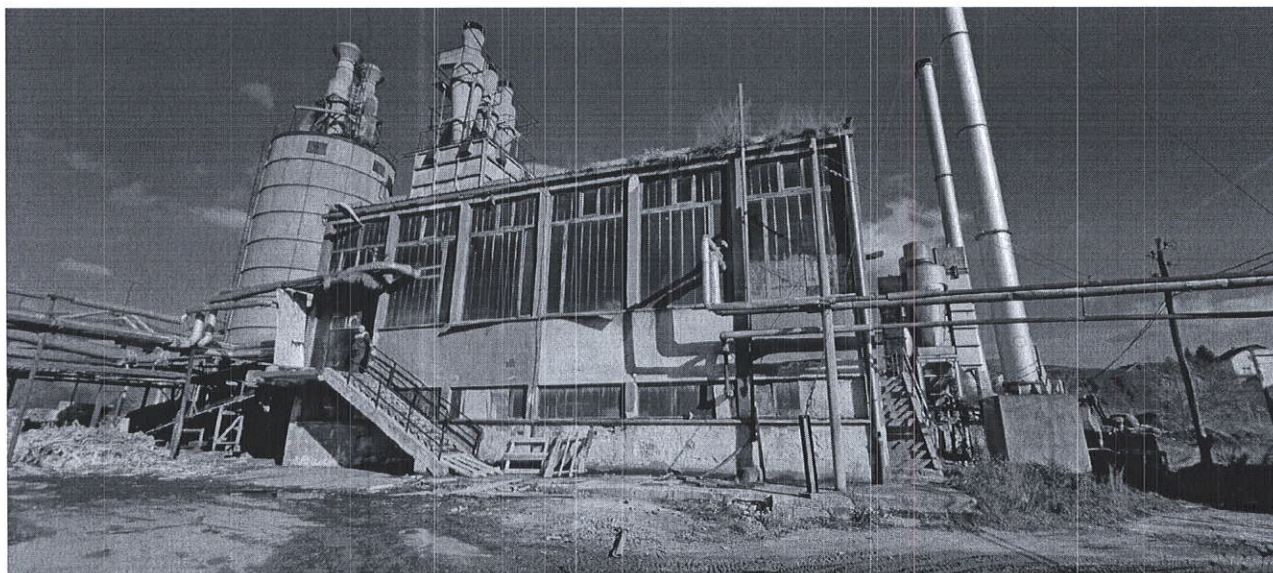
78 000 Banjaluka

065 457 529

valentinabalaban@gmail.com

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

*Poslovni i pomoćni objekti u privredi sa pripadajućim zemljištem ukupne površine
58 820,00 m², označenom kao k.č. 703/1, 703/2 i 703/5, K.O. Šipovo, iz Lista
nepokretnosti: 944/0, Šipovo*



TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 2 986 070,57 KM

PODACI O IMOVINI

Vrsta imovine: Poslovni i pomoćni objekti u privredi sa pripadajućim zemljištem

Adresa Imovine: Ulica Stepe Stepanovića 4, Šipovo, 70270, Republika Srpska (BiH)

K.Č: 703/1, 703/2 i 703/5, K.O. Šipovo, iz Lista nepokretnosti broj:
944/0

Vlasnik nekretnine: **DRVNA INDUSTRIJA ŠIPOVO D.O.O.**

NARUČILAC: **DRVNA INDUSTRIJA ŠIPOVO D.O.O.**

Predmet broj: 76/22

Datum procjene: 01.12.2022. godine



1. UVOD**1.1. Izjava procjenitelja:**

- Izjavljujem da je procjena urađena u skladu sa standardima procjenjivanja;
- Nemam nikakvih trenutnih niti mogućih interesa na nekretnine koje su predmet procjene te bilo kakvih interesa u smislu uključenih stranaka u ovom poslu;
- Nemam nikakvih pristrasnosti u smislu nekretnine 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 nekretnine;
- Za sve informacije i podatke o nekretnini, koje sam dobila od strane naručioca procjene, isti preuzima odgovornost;
- Imovina je vrednovana kao da nije opterećena dugovima;
- 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 nekretnine je povjerljive prirode kako za procjenitelja vrijednosti, tako i za namjeravanog korisnika, pri čemu procjenitelj ne preuzima nikakvu odgovornost za oslanjanje treće strane na izvještaj;
- U postupku procjenjivanja sam se između ostalog oslanjala na tvrdnje, informacije i podatke koje sam pribavila od naručioca;
- Vlasnik ovog Izvještaja / Elaborata ili njegove kopije nema pravo javnog objavljivanja dijela ili cijelog ovog elaborata, niti ga smije upotrebljavati za ijednu drugu namjenu bez pismene dozvole procjenitelja;
- Procjena tržišne vrijednosti urađena je shodno važećim propisima i normativima, kao i na osnovu cijena materijala i usluga u sferi građevinarstva u vrijeme izrade procjene;
- Procjena je urađena u skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti (IVS) i / ili standardima Evropskog saveza udruženja procjenitelja (TEGoVa);
- Navedena procjena urađena je u 3 primjerka, od kojih se 2 dostavljaju naručiocu.



1.2. Svrha procjene vrijednosti:

Utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručioca procjene Drvne Industrije Šipovo i ni u jednu drugu svrhu se ne može koristiti.

1.3. Standard vrijednosti:

Pod nekretninama se podrazumijevaju:

- GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,
- STAMBENI I POSLOVNI OBJEKTI,
- STANOVI, POSLOVNI PROSTORI, GARAŽE,
- ZGRADE I PROSTORIJE ZA ODMOR I REKREACIJU,
- DRUGI GRAĐEVINSKI OBJEKTI.

Tržišna vrijednost nekretnina utvrđuje se vrednovanjem osnovnih i korektivnih elemenata objekata.

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

Procjenjivanje tržišne vrijednosti nekretnina rađeno je na osnovama i primjeni da će procjenjeni iznos biti iznos za koji imovina može biti razmjenjena na datum procjene.

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

Zbog nesređenosti zemljišnih knjiga i katastra naročitu pažnju potrebno je pokloniti provjeri vlasničke dokumentacije, jer njena sređenost odnosno nesređenost je bitan element za određivanje tržišne vrijednosti.



1.4. Izvori informacija i korištena dokumentacija:

- List nepokretnosti, broj: 944/0, K.O. Šipovo, od 25.11.2022. godine, izdat od strane Republičke uprave za geodetske i imovinsko - pravne poslove Banja Luka, Područna jedinica Šipovo (u prilogu);
- Zakon o uređenju prostora i Građenju Republike Srpske ("Službeni glasnik RS", br. 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19);
- Zakon o vještacima Republike Srpske ("Službeni glasnik RS", br. 74/2017);
- Rješenje o vrijednostima koeficijenata za korekciju procijenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti za 2020. godinu ("Službeni glasnik RS", br. 6/20);
- Zakon o građevinskom zemljištu Republike Srpske ("Službeni glasnik RS", br. 112/06, i 40/13);
- Pravilnik o nomenklaturi osnovnih sredstava i nematerijalnih ulaganja i stopama amortizacije ("Službeni glasnik RS", broj 3/01);
- Prosječne cijene jedne mjerne jedinice predmetne nepokretnosti ovog tipa u okruženju i trenutne cijene prikupljene od fizičkih i pravnih lica koja se bave prometovanjem nekretnina;
- Internet portal: <https://www.realitica.com/>, <https://www.olx.ba/> <http://www.bs-invest.eu/sr/>, <https://www.nekretnine365.com/> i drugi;
- Pregled tržišnih vrijednosti nepokretnosti po zonama za gradove i opštine Republike Srpske iz Poreske Uprave Republike Srpske;
- Agencije za nekretnine.



1.5. Pretpostavke, ograničavajuće okolnosti:

- Tokom izrade procjene korišteni su podaci dobijeni snimanjem nekretnine na licu mjesta (obilaskom nekretnine), zatim podaci dobijeni od strane naručioca – Izvještaj o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine, urađen od strane Radenka Vukovića, dipl.inž.arh. vještaka građevinsko – arhitektonske struke i ovlaštenog procjenitelja, od 05.11.2019.godine. Prema pomenutom izvještaju tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je na iznos od 3 147 205,00 KM. Korišten je i ažuran List nepokretnosti, takođe dobijen od strane naručioca.
- Za sve informacije i podatke o nepokretnostima, koje sam dobila od strane naručioca procjene, pomenuti preuzima svu odgovornost;
- Informacije, procjene i mišljenje, koje sadrži ovaj izvještaj se odnose samo na pitanje vrednovanja i ne smiju biti upotrijebljene izvan tog konteksta;
- Izvještaj o izvršenoj procjeni vrijednosti je povjerljive prirode kako za procjenjivača vrijednosti, tako i za namjeravajućeg korisnika, pri čemu procjenjivač ne preuzima nikakvu odgovornost za oslanjanje treće stranke na izvještaj;
- U postupku procjenjivanja sam se oslanjala na tvrdnje, informacije i podatke, koje sam pribavila od agencija za prodaju nepokretnosti i upravnih organa – opštinskih zajednica u kojima se nalazi procjenjivano i uporedivo vlasništvo;
- Vlasnik ovog izvještaja ili njegove kopije nema pravo javnog objavljivanja dijela ili cijelog ovog izvještaja, niti ga smije upotrijebiti za ijednu drugu namjenu bez pismene dozvole procjenjivača;
- Procjenjivač nije dužan svjedočiti na sudu ili sudjelovati pri pogađanju u vezi sa sadržinom ovog izvještaja, ukoliko to nije posebno dogovoreno;
- Osnov za formiranje stručnog mišljenja su: znanje, iskustvo, te poznavanje zakonitosti tržišta nekretnina.

1.6. Kvalifikacija procjenitelja:

Po zanimanju sam diplomirani inženjer arhitekture. Na osnovu člana 8. stav 8. Zakona o vještacima Republike Srpske ("Službeni glasnik RS" broj 74/17), a na moj zahtjev, Rješenjem Ministarstva pravde RS, produžen mi je mandat za vještaka građevinsko – arhitektonske struke za period od 6 godina. Rješenje je stupilo na snagu 27.01.2022. godine.

Broj Rješenja: 08.020/704-347/13 od 29.12.2021. godine.



2. TEHNIČKI PODACI**2.1. Zemljišno-knjižni podaci:**

Poslovni i pomoćni objekti u privredi sa pripadajućim zemljištem ukupne površine 58 820,00 m², označenom kao k.č. 703/1, 703/2 i 703/5, K.O. Šipovo, iz Lista nepokretnosti: 944/0, Šipovo.



2.2. Lokacija:

*Sl.1. Satelitski snimak sa naglašenom pozicijom predmetnih nekretnina
(izvor: Google earth)*



*Sl.2. Satelitski snimak sa naglašenom pozicijom predmetnih nekretnina
(izvor: Google earth)*



Nekretnine koje su predmet procjene u ovom elaboratu nalaze se u Ulici Stepe Stepanovića broj 4 u Šipovu, Republika Srpska, BiH.

Šipovo je gradsko naselje i sjedište istoimene opštine smještene na jugu regije Bosanske Krajine, a u zapadnom dijelu Republike Srpske, BiH. Prema preliminarnom popisu iz 2013. godine u Šipovu je popisano 4 052 lica. U gradskom urbanom području je naseljeno oko 60% od ukupnog broja stanovnika ove opštine.

Šipovo se nalazi na 85 km od Banje Luke, a od Jajca i Mrkonjić Grada na oko 20 km. Opština raspolaže mrežom puteva ukupne dužine 220 km, gdje na asvaltne puteve otpada 90 km, na makadamske 80 km, a na zemljane 50 km.

Najvrijedniji resurs ovog kraja su šume, koje čine 48% površine opštine, te livade i pašnjaci (33%) i oranice i voćnjaci (15%). Područje je brdsko planinsko, ispresijecano riječnim tokovima Plive i Janja koje imaju značajan hidropotencijal. Na ovom području je i više rudnih nalazišta.

Objekti u privredi koji su predmet ove procjene locirani su u industrijskoj zoni, na oko 900 m udaljenosti od centra Šipova. Riječ je o poslovnim objektima u privredi i industrijskim objektima namjenjenim za preradu drvenih sortimenata. Lokacija je na ravnom terenu. Objekti su dobro infrastrukturno opremljeni. Nekretninama koje su predmet ove procjene obezbijeđen je adekvatan kolski pristup, kao i parking mjesta.

Lokacija nekretnina, s obzirom na namjenu, ocjenjuje se kao povoljna, posebno za trenutnu namjenu objekata – proizvodni, skladišni, administrativni i prateći prostori.



2.2.1. Opšti faktori:

Razvojni stepen zemljišta:

Тип евиденције: Катастар некретнина (КН)		
Град/општина: Шипово		
Катастарска општина: Шипово		
Парцела		
Број парцеле	Број листа	Површина
703/1	183	27250 м ²
		Детаљно
		Прикажи на мали
Носиоци права на парцели		
Назив	Удио права	
ДРВНА ИНДУСТРИЈА ШИПОВО АД.	1/1	
Дијелови парцеле		
Број парцеле	Начин коришћења	Површина
703/1	Посл.зграда у привреди	199 м ²
703/1	Помоћна згр.у привреди	412 м ²
703/1	Посл.зграда у привреди	435 м ²
703/1	Посл.зграда у привреди	619 м ²
703/1	Посл.зграда у привреди	1454 м ²
703/1	Земљ.уз привредну згр.	24131 м ²

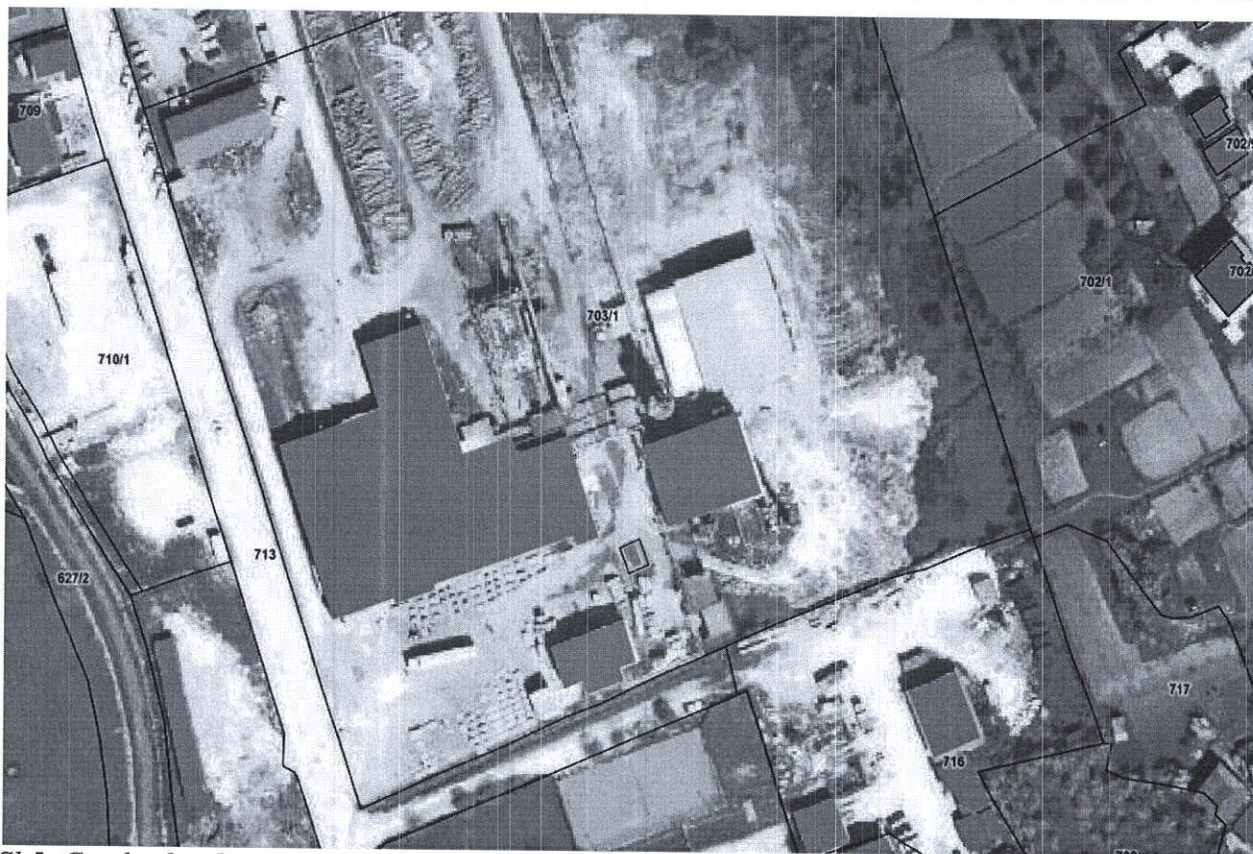
Sl.3. Geodetska skica sa naglašenom pozicijom predmetnih nepokretnosti (izvor: <http://ekatastar.rgurs.org/>)



Sl.4. Geodetska skica sa naglašenom pozicijom predmetnih nepokretnosti (izvor: <http://ekatastar.rgurs.org/>)

Тип евиденције: Катастар некретнина (КН)		
Град/општина: Шипово		
Катастарска општина: Шипово		
Парцела		
Број парцеле	Број листа	Површина
703/2	183	31 м ²
		<input type="button" value="Детаљно"/> <input type="button" value="Прикажи на мали"/>
Носиоци права на парцели		
Назив	Удио права	
ДРВНА ИНДУСТРИЈА ШИПОВО А.Д.	1/1	
Дијелови парцеле		
Број парцеле	Начин коришћења	Површина
703/2	Електроенерг.објекат	9 м ²
703/2	Земљ.уз привредну згр.	22 м ²





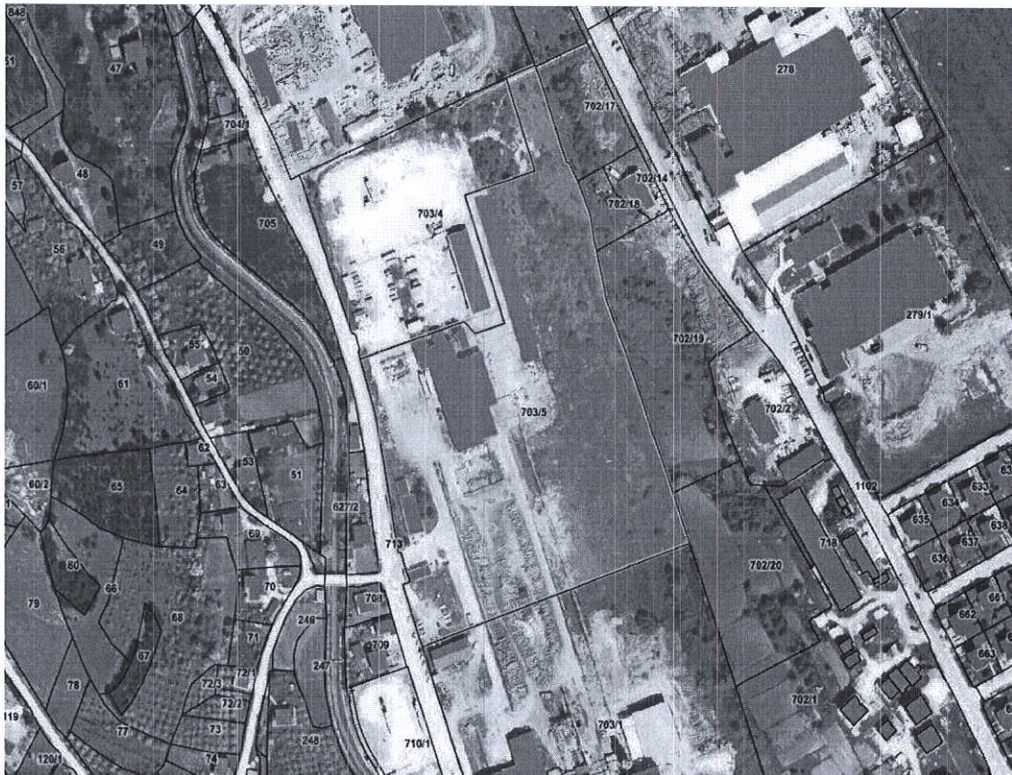
Sl.5. Geodetska skica sa naglašenom pozicijom predmetnih nepokretnosti (izvor: <http://ekatastar.rgurs.org/>)



Sl.6. Geodetska skica sa naglašenom pozicijom predmetnih nepokretnosti (izvor: <http://ekatastar.rgurs.org/>)



Тип евиденције: Катастар некретнина (КН)		
Град/општина: Шипово		
Катастарска општина: Шипово		
Парцела		
Број парцеле	Број листа	Површина
703/5	183	31539 м ²
		Детаљно
		Прикажи на мапи
Носиоци права на парцели		
Назив	Удио права	
ДРВНА ИНДУСТРИЈА ШИПОВО А.Д.	1/1	
Дијелови парцеле		
Број парцеле	Начин коришћења	Површина
703/5	Помоћна згр.у привреди	9 м ²
703/5	Посл.зграда у привреди	16 м ²
703/5	Електроенерг.објекат	21 м ²
703/5	Помоћна згр.у привреди	43 м ²
703/5	Посл.зграда у привреди	52 м ²
703/5	Помоћна згр.у привреди	72 м ²
703/5	Градилиште	79 м ²
703/5	Помоћна згр.у привреди	187 м ²
703/5	Градилиште	422 м ²
703/5	Градилиште	578 м ²
703/5	Посл.зграда у привреди	600 м ²
703/5	Посл.зграда у привреди	1143 м ²
703/5	Земљ.уз привредну згр.	28317 м ²



Sl.7. Geodetska skica sa naglašenom pozicijom predmetnih nepokretnosti (izvor: <http://ekatastar.rgurs.org/>)



2.2.2. Prirodni faktori:

Geološke i geomehaničke karakteristike tla su vrlo zadovoljavajuće, teren je ravan, bez ograničavajućih faktora kod pristupa zemljištu, sa klimatskim uslovima tipičnim za ovu regiju.

2.2.3. Infrastruktura:

Lokacija na kojoj su predmetni objekti izgrađeni, opremljena je vodovodnom mrežom, kanalizacionom mrežom, elektroenergetskom mrežom, TT mrežom i direktnim asfaltiranim saobraćajnim pristupom.

2.2.4. Regulativna grupa faktora:

Izgrađeni objekti usklađeni su sa važećim Regulacionim planom.

2.2.5. Proračun površina objekata:

Rekapitulacija površina građevinskih objekata (iz Lista nepokretnosi 944/0):

Broj zgrade 1 ; k.č. 703/1 – Pogon ljuštenog furnira: 1454,00 m²

Broj zgrade 2 ; k.č. 703/1 – Linija brente: 619,00 m²

Broj zgrade 3 ; k.č. 703/1 – Peletara: 435,00 m²

Broj zgrade 4 ; k.č. 703/1 – Sušara: 199,00 m²

Broj zgrade 5 ; k.č. 703/1 – Kotlovnica: 412,00 m²

Broj zgrade 1 ; k.č. 703/2 – Trafostanica: 9,00 m²

Broj zgrade 1 ; k.č. 703/5 – Proizvodna hala: 1143,00 m²

Broj zgrade 2 ; k.č. 703/5 – Upravna zgrada: 187,00 m²

Broj zgrade 3 ; k.č. 703/5 – Portirnica: 72,00 m²

Broj zgrade 6 ; k.č. 703/5 – Radionica: 52,00 m²

Broj zgrade 12 ; k.č. 703/5 – Trafostanica: 21,00 m²

Asvaltne površine: 8 000,00 m²

Razvodi vode i odvoda: 2 300,00 m

Vanjska rasvjeta: 1 500,00 m

Ograda kruga: 2 900,00 m

Ukupna površina parcele: 58 820,00 m



2.3.1. Tehnički opis objekta – POGON LJUŠTENOG FURNIRA – broj zgrade 1 (k.č. br. 703/1)

Godina izgradnje	1974. godine
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Godina sanacije	-
Namjena	poslovno – proizvodni objekat
Koncept nekretnine	poslovni objekat u privredi
Spratnost	P + 0
Bruto površina objekta	1454,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Temelji	ab temelji
Nosiva konstrukcija	Fe subovi INP 20
Stropna konstrukcija	UNP 20 horizontalni nosači, a iznad restorana, garderobe i mokrog čvora ab ploča
Stepenište	-
Krovna konstrukcija	primarni nosači - Fe rešetkasti, a sekundarni – drvene grede
Pokrov	valoviti salonit
Seizimičko osiguranje	-

INSTALACIJE	
Vodovodna	priključak na gradsku mrežu
Odvodnja	priključak na gradsku mrežu
Električna	priključak na gradsku mrežu
Gromobranska	ima
Telefonska	-
Grijanje	centralno - unutrašnji kaloriferi
Klimatizacija	nema
Ventilacija	ima
Hidrantska mreža	ima
Protupožarna dojava	-

ZAVRŠNI RADOVI i OBRADE	
Hidroizolacija	nisu primjećeni tragovi vlage
Stropovi	vidljiva krovna konstrukcija i krovni pokrivač u hali, a u restoranu i mokrim čvorovima omalterisana ploča
Pregradni zidovi	opekarski blokovi 20 i 12 cm, obostrano malterisani
Podovi	betonska ploča i keramičke pločice
Fasadni otvori	metalna Fe bravarija sa jednostrukim staklom
Unutarnji otvori	Fe metalna vrata i vrata sa drvenim štokovima i duplo šperovanim krilima
Praktičnost prostora	dobra
Vanjsko uređenje	ima
Održavanje	povremeno
Stanje objekta	srednje



2.3.2. Tehnički opis objekta – LINIJA BRENTA (k.č. br. 703/1) – broj zgrade 2.

Godina izgradnje	1974. godine
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Godina sanacije	-
Namjena	poslovno – proizvodni objekat
Koncept nekretnine	poslovni objekat u privredi
Spratnost	P + 0
Bruto površina objekta	619,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Temelji	ab temelji
Nosiva konstrukcija	Fe subovi INP 20
Stropna konstrukcija	UNP 20 horizontalni nosači
Stepenište	-
Krovnna konstrukcija	primarni nosači - Fe rešetkasti, a sekundarni – drvene grede
Pokrov	valoviti salonit
Seizimičko osiguranje	-

INSTALACIJE	
Vodovodna	priključak na gradsku mrežu
Odvodnja	priključak na gradsku mrežu
Električna	priključak na gradsku mrežu
Gromobranska	ima
Telefonska	-
Grijanje	centralno - unutrašnji kaloriferi
Klimatizacija	nema
Ventilacija	ima
Hidrantska mreža	ima
Protupožarna dojava	-

ZAVRŠNI RADOVI i OBRADU	
Hidroizolacija	nisu primjećeni tragovi vlage
Stropovi	vidljiva krovna konstrukcija
Pregradni zidovi	opekarski blokovi 20 i 12 cm, obostrano malterisani
Podovi	betonska ploča
Fasadni otvori	metalna Fe bravarija sa jednostrukim staklom
Unutarnji otvori	Fe metalna vrata
Praktičnost prostora	dobra
Vanjsko uređenje	ima
Održavanje	povremeno

Stanje objekta	srednje
----------------	---------



2.3.3. Tehnički opis objekta – PELETARA – broj zgrade 3 (k.č. br. 703/1)

Godina izgradnje	1974. godine
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Godina sanacije	-
Namjena	peletara
Koncept nekretnine	poslovni objekat u privredi
Spratnost	P + 0
Bruto površina objekta	435,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Temelji	ab temelji
Nosiva konstrukcija	Fe stubovi + INP 20 nosači
Stropna konstrukcija	vidna krovna konstrukcija i krovni pokrivač
Stepenište	-
Krovna konstrukcija	primarni nosači - Fe rešetkasti, a sekundarni – drvene grede
Pokrov	Al trapezasti lim
Seizimičko osiguranje	-

INSTALACIJE	
Vodovodna	-
Odvodnja	-
Električna	priključak na gradsku mrežu
Gromobranska	ima
Telefonska	-
Grijanje	-
Klimatizacija	nema
Ventilacija	-
Hidrantska mreža	ima
Protupožarna dojava	-

ZAVRŠNI RADOVI i OBRADU	
Hidroizolacija	nisu primjećeni tragovi vlage
Stropovi	vidljiva krovna konstrukcija i pokrov
Pregradni zidovi	-
Podovi	betonska ploča
Fasadni otvori	Fe metalna vrata
Unutarnji otvori	Fe metalna vrata
Praktičnost prostora	dobra
Vanjsko uređenje	ima
Održavanje	redovno

Stanje objekta	srednje
----------------	---------



2.3.4. Tehnički opis objekta – SUŠARA – broj zgrade 4 (k.č. br. 703/1)

Godina izgradnje	1998. godine
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Godina sanacije	-
Namjena	sušara
Koncept nekretnine	poslovni objekat u privredi
Spratnost	P + 0
Bruto površina objekta	199,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Temelji	ab temelji
Nosiva konstrukcija	Fe subovi INP 20
Stropna konstrukcija	UNP 20 horizontalni nosači
Stepenište	-
Krovna konstrukcija	Fe nosači
Pokrov	Al trapezasti lim - sendič sa 15 cm termike
Seizimičko osiguranje	-

INSTALACIJE	
Vodovodna	-
Odvodnja	-
Električna	priključak na gradsku mrežu
Gromobranska	ima
Telefonska	-
Grijanje	centralno - unutrašnji kaloriferi
Klimatizacija	nema
Ventilacija	-
Hidrantska mreža	ima
Protupožarna dojava	-

ZAVRŠNI RADOVI i OBRADE	
Hidroizolacija	nisu primjećeni tragovi vlage
Stropovi	Al trapezasti lim - sendič
Pregradni zidovi	betonski blokovi
Podovi	betonska ploča
Fasadni otvori	metalna Fe vrata
Unutarnji otvori	-
Praktičnost prostora	dobra
Vanjsko uređenje	ima
Održavanje	redovno

Stanje objekta	dobro
----------------	-------



2.3.5. Tehnički opis objekta – KOTLOVNICA – broj zgrade 5 (k.č. br. 703/1)

Godina izgradnje	1974. godine
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Godina sanacije	-
Namjena	kotlovnica
Koncept nekretnine	poslovni objekat u privredi
Spratnost	Po + VP
Bruto površina objekta	412,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Temelji	ab temelji
Nosiva konstrukcija	Ab konstrukcija
Stropna konstrukcija	ab ploča
Stepenište	ab jednokrako stepenište
Krovna konstrukcija	primarni nosači - Fe rešetkasti, a sekundarni – drvene grede
Pokrov	Al trapezasti lim
Seizimičko osiguranje	-

INSTALACIJE	
Vodovodna	priključak na gradsku mrežu
Odvodnja	priključak na gradsku mrežu
Električna	priključak na gradsku mrežu
Gromobranska	ima
Telefonska	-
Grijanje	-
Klimatizacija	nema
Ventilacija	-
Hidrantska mreža	ima
Protupožarna dojava	-

ZAVRŠNI RADOVI i OBRADE	
Hidroizolacija	nisu primjećeni tragovi vlage
Stropovi	vidljiva krovna konstrukcija
Pregradni zidovi	opekarski blokovi 20 i 12 cm, obostrano malterisani
Podovi	betonska ploča i keramičke pločice
Fasadni otvori	metalna Fe bravarija sa jednostrukim staklom
Unutarnji otvori	Fe metalna vrata
Praktičnost prostora	dobra
Vanjsko uređenje	ima
Održavanje	redovno

Stanje objekta	srednje
----------------	---------



2.3.6. Tehnički opis objekta – TRAFOSTANICA 1 – broj zgrade 1 (k.č. br. 703/2)

Godina izgradnje	1974. godine
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Godina sanacije	-
Namjena	trafostanica
Koncept nekretnine	poslovni objekat u privredi
Spratnost	P
Bruto površina objekta	9,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Temelji	ab temelji
Nosiva konstrukcija	Ab konstrukcija
Stropna konstrukcija	ab ploča
Stepenište	-
Krovna konstrukcija	ab ploča
Pokrov	Al trapezasti lim
Seizimičko osiguranje	-

INSTALACIJE	
Vodovodna	-
Odvodnja	-
Električna	priključak na gradsku mrežu
Gromobranska	ima
Telefonska	-
Grijanje	-
Klimatizacija	nema
Ventilacija	-
Hidrantska mreža	-
Protupožarna dojava	-

ZAVRŠNI RADOVI i OBRADE	
Hidroizolacija	nisu primjećeni tragovi vlage
Stropovi	ab ploča
Pregradni zidovi	-
Podovi	betonska ploča
Fasadni otvori	Al eloksirana bravarija
Unutarnji otvori	-
Praktičnost prostora	dobra
Vanjsko uređenje	ima
Održavanje	redovno

Stanje objekta	srednje
----------------	---------



2.3.7. Tehnički opis objekta – PROIZVODNA HALA – broj zgrade 1 (k.č. br. 703/5)

Godina izgradnje	1981. godine
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Godina sanacije	-
Namjena	proizvodno - skladišni pogon sa pratećim prostorijama
Koncept nekretnine	poslovni objekat u privredi
Spratnost	VP
Bruto površina objekta	1143,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Temelji	ab temelji
Nosiva konstrukcija	Fe subovi INP 20
Stropna konstrukcija	UNP 20 horizontalni nosači
Stepenište	-
Krovnna konstrukcija	primarni nosači - Fe rešetkasti, a sekundarni – drvene grede
Pokrov	valoviti salonit
Seizimičko osiguranje	-

INSTALACIJE	
Vodovodna	-
Odvodnja	-
Električna	priključak na gradsku mrežu
Gromobrnska	ima
Telefonska	-
Grijanje	centralno - unutrašnji kaloriferi
Klimatizacija	nema
Ventilacija	ima
Hidrantska mreža	ima
Protupožarna dojava	-

ZAVRŠNI RADOVI i OBRADJE	
Hidroizolacija	nisu primjećeni tragovi vlage
Stropovi	vidljiva krovna konstrukcija
Pregradni zidovi	opekarski blokovi 20 i 12 cm, obostrano malterisani
Podovi	betonska ploča
Fasadni otvori	metalna Fe bravarija sa jednostrukim staklom
Unutarnji otvori	Fe metalna vrata
Praktičnost prostora	dobra
Vanjsko uređenje	ima
Održavanje	povremeno
Stanje objekta	srednje



2.3.8. Tehnički opis objekta – UPRAVNA ZGRADA – broj zgrade 2 (k.č. br. 703/5)

Godina izgradnje	1981. godine
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Godina sanacije	-
Namjena	upravna zgrada
Koncept nekretnine	poslovni objekat u privredi
Spratnost	P + 0
Bruto površina objekta	187,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Temelji	ab temelji
Nosiva konstrukcija	montažna gradnja, vertikalni drveni nosači kao ramovska konstrukcija koji se montiraju kao modularni rasteri
Stropna konstrukcija	montažna gradnja, vertikalni drveni nosači kao ramovska konstrukcija koji se montiraju kao modularni rasteri
Stepenište	-
Krovnna konstrukcija	primarni nosači - drveni rešetkasti (binderi) koji su ujedno i stropni nosači, a sekundarni – drvena letva kao nosiva konstrukcija krovnog pokrivača
Pokrov	salonit ploče
Seizimičko osiguranje	-

INSTALACIJE	
Vodovodna	priključak na gradsku mrežu
Odvodnja	priključak na gradsku mrežu
Električna	priključak na gradsku mrežu
Gromobranska	ima
Telefonska	-
Grijanje	na struju
Klimatizacija	nema
Ventilacija	nema
Hidrantska mreža	ima
Protupožarna dojava	-

ZAVRŠNI RADOVI i OBRADJE	
Hidroizolacija	nisu primjećeni tragovi vlage
Stropovi	gipskartonske ploče bojene disperzivnom bojom
Pregradni zidovi	montažni paneli
Podovi	PVC vifleks u hodniku, linoleum u kancelarijskim prostorijama i keramičke pločice u sanitarnim čvorovima i kuhinji
Fasadni otvori	drvena stolarija
Unutarnji otvori	Vrata - drveni štokovi sa duplošperovanim krilima
Praktičnost prostora	dobra
Vanjsko uređenje	ima
Održavanje	povremeno

Stanje objekta	srednje
----------------	---------



2.3.9. Tehnički opis objekta – PORTIRNICA – broj zgrade 3 (k.č. br. 703/5)

Godina izgradnje	1981. godine
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Godina sanacije	-
Namjena	portirnica
Koncept nekretnine	poslovni objekat u privredi
Spratnost	P + 0
Bruto površina objekta	72,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Temelji	ab temelji
Nosiva konstrukcija	ab stubovi i nosivi zidovi
Stropna konstrukcija	ab grede, serklaži i ab ploča
Stepenište	-
Krovna konstrukcija	ab ploča sa slojevima ravnog neprohodnog krova
Pokrov	ravan neprohodan krov
Seizimičko osiguranje	-

INSTALACIJE	
Vodovodna	priključak na gradsku mrežu
Odvodnja	priključak na gradsku mrežu
Električna	priključak na gradsku mrežu
Gromobranska	ima
Telefonska	-
Grijanje	na struju
Klimatizacija	nema
Ventilacija	nema
Hidrantska mreža	ima
Protupožarna dojava	-

ZAVRŠNI RADOVI i OBRADE	
Hidroizolacija	nisu primjećeni tragovi vlage
Stropovi	ab ploča
Pregradni zidovi	zidovi od opekarskih blokova
Podovi	linoleum + keramičke pločice
Fasadni otvori	drvena stolarija
Unutarnji otvori	Vrata - drveni štokovi sa duplošperovanim krilima
Praktičnost prostora	dobra
Vanjsko uređenje	ima
Održavanje	povremeno

Stanje objekta	srednje
----------------	---------



2.3.10. Tehnički opis objekta – RADIONICA – broj zgrade 6 (k.č. br. 703/5)

Godina izgradnje	1981. godine
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Godina sanacije	-
Namjena	radionica
Koncept nekretnine	poslovni objekat u privredi
Spratnost	P + 0
Bruto površina objekta	52,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Temelji	ab temelji
Nosiva konstrukcija	ab stubovi i nosivi zidovi
Stropna konstrukcija	ab grede, serklaži i ab ploča
Stepenište	-
Krovna konstrukcija	ab ploča sa slojevima ravnog neprohodnog krova
Pokrov	ravan neprohodan krov
Seizimičko osiguranje	-

INSTALACIJE	
Vodovodna	-
Odvodnja	-
Električna	priključak na gradsku mrežu
Gromobranska	ima
Telefonska	-
Grijanje	na struju
Klimatizacija	nema
Ventilacija	nema
Hidrantska mreža	ima
Protupožarna dojava	-

ZAVRŠNI RADOVI i OBRADJE	
Hidroizolacija	nisu primjećeni tragovi vlage
Stropovi	ab ploča
Pregradni zidovi	zidovi od opekarskih blokova
Podovi	betonska ploča
Fasadni otvori	Fe profile sa ispunom od Fe lima
Unutarnji otvori	-
Praktičnost prostora	dobra
Vanjsko uređenje	ima
Održavanje	povremeno

Stanje objekta	srednje
----------------	---------



2.3.11. Tehnički opis objekta – TRAFOSTANICA 2 – broj zgrade 12 (k.č. br. 703/5)

Godina izgradnje	1981. godine
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Godina sanacije	-
Namjena	trafostanica
Koncept nekretnine	poslovni objekat u privredi
Spratnost	P
Bruto površina objekta	21,00 m ²

KONSTRUKCIJA	
Temelji	ab temelji
Nosiva konstrukcija	Ab konstrukcija
Stropna konstrukcija	ab ploča
Stepenište	-
Krovna konstrukcija	ab ploča
Pokrov	Al trapezasti lim
Seizimičko osiguranje	-

INSTALACIJE	
Vodovodna	-
Odvodnja	-
Električna	priključak na gradsku mrežu
Gromobranska	ima
Telefonska	-
Grijanje	-
Klimatizacija	nema
Ventilacija	-
Hidrantska mreža	-
Protupožarna dojava	-

ZAVRŠNI RADOVI i OBRADE	
Hidroizolacija	nisu primjećeni tragovi vlage
Stropovi	ab ploča
Pregradni zidovi	-
Podovi	betonska ploča
Fasadni otvori	Al eloksirana bravarija
Unutarnji otvori	-
Praktičnost prostora	dobra
Vanjsko uređenje	ima
Održavanje	redovno

Stanje objekta	dobro
----------------	-------



2.3.12. Tehnički opis objekta – Asvaltne površine

Godina izgradnje	1982. godina
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Namjena	pristupna površina
Koncept nekretnine	Unutrašnje saobraćajnice su asfaltirane standardnom ugradnjom asvalt betona prosječne debljine 7 cm sa klasičnim slojevima donjeg sloja. Širina saobraćajnica je od 3 – 6 m sa ugrađenim završnim betonskim ivičnjacima. Takođe su asfaltirane kompletne manipulativne površine koje se koriste kao otvorene deponije robe i manipulativni prostori za poslovne objekte u privredi. Izgrađeni potporni zidovi i betonski kanali.
Površina objekta	8 000,00 m ²
Stanje objekta	srednje

2.3.13. Tehnički opis objekta – Razvodi vode i odvoda

Godina izgradnje	1982. godina
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Namjena	infrastruktura
Koncept nekretnine	Površinske vode su pokupljene slobodnim padovima i šahtovima sa gusanim rešetkama. Iste su odvedene putem podzemne kanalizacije betonskim cijevima odgovarajućeg presjeka. Otpadna fekalna voda iz mokrih čvorova razdjelnom kanalizacijom odvedena je zasebno od površinske otpadne vode. Voda je priključena na gradski vodovod sa vodomjerom u vodomjernom šahtu. Priključak objekata je vodovodnim cijevima odgovarajućeg presjeka. Hidrantska mreža urađena propisno sa šahtovima i nadzemnim hidrantima.
Dužina objekta	2 300,00 m
Stanje objekta	srednje

2.3.14. Tehnički opis objekta – Vanjska rasvjeta

Godina izgradnje	1982. godina
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Namjena	infrastruktura
Koncept nekretnine	Energetski razvodi vanjske rasvjete urađeni su putem podzemne kanalizacije sa propisno označenim trasama. Uz energetske kablove propisno su postavljene trake za uzemljenje vanjske rasvjete. Rasvjeta je urađena preko Fe kandelaber sijalica.
Dužina objekta	1 500,00 m



Stanje objekta	srednje
----------------	---------

2.3.15. Tehnički opis objekta – Ograda kruga

Godina izgradnje	1982. godina
Građevinska dozvola	-
Upotrebna dozvola	-
Namjena	ograda
Koncept nekretnine	Kompletna parcela ograđena je Fe industrijskom ogradom visine 180 cm, koja se sastoji od stubova Fe prečnika 80 mm koji su na svakih 250 cm, ispunjena je od trapezno rezanog pletiva uokvirena u ram od Fe cijevi prečnika 30 mm. Sve završno lakirano. Stubovi ograde postavljeni su u betonske stope 40 x 40 cm dubine 50 cm.
Dužina objekta	2 900,00 m ²
Stanje objekta	srednje

2.4. PODACI O ZEMLJIŠTU

ZEMLJIŠTE		POVRŠINA m ²
Parcela	703/1	27 250,00
Parcela	703/2	31,00
Parcela	703/5	31 539,00
ZEMLJIŠTE UKUPNO:		58 820,00

Napomena: ostali objekti koji su navedeni u Listu nepokretnosti br. 944/0, zbog stanja u kome se nalaze nemaju značajnu građevinsku vrijednost i nisu predmet ove procjene.



3. NALAZ VJEŠTAKA

Na osnovu prethodno iznijetih podataka, snimljenog stanja na terenu, kao i pravila struke, u nastavku se daje izračun procjene vrijednosti nekretnina prema troškovnoj metodi.

3.1. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Jedinična cijena izgradnje tipa predmetnih objekata usvojena je na osnovu iskustvenih podataka rada na izradi investiciono-tehničke dokumentacije objekata istog ili sličnog karaktera.

POZICIJA	OPIS RADOVA	JEDINIČNA CIJENA KM/m ²
broj zgrade 1 (k.č.703/1) Pogon ljuštenog furnira	Grubi građevinski radovi	300,00
	Zanatski radovi	250,00
	Instalaterski radovi	100,00
Ukupno cijena izgradnje:		650,00
broj zgrade 2 (k.č.703/1) Linija brente	Grubi građevinski radovi	300,00
	Zanatski radovi	250,00
	Instalaterski radovi	100,00
Ukupno cijena izgradnje:		650,00
broj zgrade 3 (k.č.703/1) Peletara	Grubi građevinski radovi	300,00
	Zanatski radovi	250,00
	Instalaterski radovi	100,00
Ukupno cijena izgradnje:		650,00
broj zgrade 4 (k.č.703/1) Sušara	Grubi građevinski radovi	300,00
	Zanatski radovi	250,00
	Instalaterski radovi	200,00
Ukupno cijena izgradnje:		750,00
broj zgrade 5 (k.č.703/1) Kotlovnica	Grubi građevinski radovi	300,00
	Zanatski radovi	250,00
	Instalaterski radovi	200,00
Ukupno cijena izgradnje:		750,00
broj zgrade 1 (k.č.703/2) Trafostanica 1	Grubi građevinski radovi	300,00
	Zanatski radovi	200,00
	Instalaterski radovi	100,00
Ukupno cijena izgradnje:		700,00
broj zgrade 1 (k.č.703/5) Proizvodna hala	Grubi građevinski radovi	300,00
	Zanatski radovi	250,00
	Instalaterski radovi	200,00
Ukupno cijena izgradnje:		750,00
broj zgrade 2 (k.č.703/5) Upravna zgrada	Grubi građevinski radovi	300,00
	Zanatski radovi	400,00
	Instalaterski radovi	150,00
Ukupno cijena izgradnje:		850,00
broj zgrade 3 (k.č. 703/5) Portirnica	Grubi građevinski radovi	300,00
	Zanatski radovi	350,00
	Instalaterski radovi	100,00
Ukupno cijena izgradnje:		750,00



broj zgrade 6 (k.č.703/5) Radionica	Grubi građevinski radovi	300,00
	Zanatski radovi	300,00
	Instalaterski radovi	100,0
Ukupno cijena izgradnje:		750,00
broj zgrade 12 (k.č.703/5) Trafostanica 2	Grubi građevinski radovi	300,00
	Zanatski radovi	200,00
	Instalaterski radovi	100,00
Ukupno cijena izgradnje:		700,00
Vanjsko uređenje zemljišta - parter	Asvaltne površine	95,00
	Razvodi vode i odvoda	90,00
	Vanjska rasvjeta	90,00
	Ograda kruga	70,00

KLASIFIKACIJA	IDENTIFIKOVANA AMORTIZACIJA
Objekat 1 – srednje stanje Objekat 2 – srednje stanje Objekat 3 – dobro stanje Objekat 4 – srednje stanje Objekat 5 – srednje stanje Objekat 6 – srednje stanje Objekat 7 – dobro stanje Objekat 8 – srednje stanje Objekat 9 – srednje stanje Objekat 10 – srednje stanje Objekat 11 – srednje stanje Asvaltne površine – srednje stanje Razvodi vode i odvoda – srednje stanje Vanjska rasvjeta – srednje stanje Ograda kruga - srednje stanje	Svakodnevna upotreba objekta u skladu sa namjenom. Dobra lokacija za taj tip objekta.
Obračun amortizacije: Metoda starost-vijek	



Efektivna starost nepokretnosti je procijenjena starost nepokretnosti od strane procjenitelja i zasniva se na subjektivnoj procjeni izgleda nepokretnosti uzimajući u obzir stanje u kojem se nepokretnost nalazi.

Efektivna starost nepokretnosti predstavlja kako objekat izgleda bez obzira na njegovu stvarnu starost. Efektivna starost može biti manja od stvarne starosti nepokretnosti ako je dobro održavana, međutim, ako nepokretnost nije održavana njena efektivna starost može biti ista ili veća.

Nabavna vrijednost nekretnine KM = Bruto građevinska površina m² X Jedinična cijena KM/m².

Amortizacija KM = Nabavna vrijednost X Stopa amortizacije

Tip nepokretnosti	Ukupan korisni vijek
Prefabrikovane kuće (drvene)	oko 40 – 50 godina
Rezidencijalne kuće, prosječan standard	oko 70 – 100 godina
Kolektivni stambeni objekti (stanovi u zgradama)	oko 75 godina
Prodavnice, robne kuće	oko 40 – 50 godina
Hoteli i restorani	oko 30 – 40 godina
Kancelarijski objekti	oko 40 – 80 godina
Industrijski objekti, hale, zavisno od konstrukcije i prilagodljivosti različitim poslovnim djelatnostima	oko 25 – 50 godina
Poljoprivredni objekti	oko 25 – 40 godina
Benzinske pumpe	oko 15 – 30 godina
Poslovni objekti za specijalizovane industrijske djelatnosti	oko 10 – 25 godina

Sl.8. Ekonomski opravdan vijek nepokretnosti



POZICIJA	Godina stavljana u upotrebu	Bruto građevinska površina m ²	Jedinična cijena KM/m ²	Stvarna starost nekretnina	Efektivna starost nekretnina	Ekonomski opravdan vijek nekretnina	Nabavna vrijednost KM	Amortizacija KM	Sadašnja vrijednost KM
broj zgrade 1 (k.č.703/1)	1974	1454,00	650,00	47	47	50	945 100,00	457 935,05	482 193,88
broj zgrade 2 (k.č.703/1)	1974	619,00	650,00	48	48	50	402 350,00	197 069,39	205 280,61
broj zgrade 3 (k.č.703/1)	1974	435,00	650,00	24	24	50	282 750,00	91 702,70	144 260,20
broj zgrade 4 (k.č.703/1)	1998	199,00	750,00	24	24	60	149 250,00	42 642,86	106 607,14
broj zgrade 5 (k.č.703/1)	1974	412,00	750,00	24	24	60	309 000,00	88 285,71	171 666,66
broj zgrade 1 (k.č.703/2)	1974	9,00	700,00	48	48	60	6 300,00	2 800,00	3 500,00
broj zgrade 1 (k.č.703/5)	1981	1143,00	750,00	41	41	60	857 250,00	347 992,57	509 257,43
broj zgrade 2 (k.č.703/5)	1981	187,00	850,00	41	41	50	158 950,00	71 614,83	87 335,17
broj zgrade 3 (k.č.703/5)	1981	72,00	750,00	41	41	60	54 000,00	21 920,79	32 079,21
broj zgrade 6 (k.č.703/5)	1981	52,00	750,00	41	41	70	39 000,00	14 405,40	24 594,60
broj zgrade 12 (k.č.703/5)	1981	21,00	700,00	24	24	70	14 700,00	3 753,19	9 270,27
Asvaltna površina	1982	8000,00	95,00	40	40	40	760 000,00	380 000,00	380 000,00
Razvodi vode i odvoda	1982	2300,00 m	90,00	40	40	40	207 000,00	103 500,00	104 000,00
Vanjska rasvjeta	1982	1500,00 m	90,00	40	40	40	135 000,00	67 500,00	67 500,00
Ograda kruga	1982	2900,00 m	70,00	40	40	40	203 000,00	101 500,00	101 500,00
PROCIJENJENA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINA (KM)								2 429 045,17	

**Procijenjena građevinska vrijednost objekata iznosi:
2 429 045,17 KM.**

Slovima: dvamilionačetiristotinedvadesetdevethiljadačetrdesetpet 177100 KM



3.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.2.1. Analiza tržišta i opštih uslova

Fizička mogućnost upotrebe: poslovni i pomoćni objekti u privredi sa pripadajućim zemljištem, koji su predmet vještačenja, obzirom na stanje u kojem se nalaze, imaju u potpunosti mogućnost adekvatnog korišćenja u svrhu trenutne namjene.

Naime, objekti su u dobrom i srednjem stanju i ispunjavaju uslove za upotrebu.

Nema vidnih prepreka za korišćenje nekretnina u svrhu namjene u odnosu na neposredno okruženje.

Zakonska upotrebljivost: Poslovni i pomoćni objekti u privredi sa pripadajućim zemljištem ispunjavaju zakonske uslove za korišćenje. Objekti su evidentirani u zemljišnim knjigama i ispravama.

Finansijska isplativost: Poslovni i pomoćni objekti u privredi sa pripadajućim zemljištem su finansijski isplativi, odnosno rentabilni kao investicija uz adekvatno stavljanje na tržište sa funkcijom i odgovarajućim aktivnostima.

Upotrebna vrijednost: Poslovni i pomoćni objekti u privredi sa pripadajućim zemljištem u trenutnom stanju, imaju punu upotrebnu vrijednost jer se objekti nalaze u dobrom i srednjem stanju.

3.2.2. Trenutno stanje tržišta

Opis cijena: ocjena stabilnosti cijena je nezahvalna uzimajući u obzir smanjenu aktivnost na tržištu ovakvih i sličnih nekretnina, **posebno imajući u vidu trenutnu situaciju sa posljedicama pandemije korona virusa, te rata u Ukrajini.**

Treba posebno imati u vidu da je u zadnji godinu dana došlo do značajnog povećanja cijena nekretnina na tržištu.

Karakter tržišta: Nekretnina koja je predmet ove procjene trenutno kao potencijalno tržište može imati fizička i pravna lica.



3.3. METODE PROCJENE I OBRAZLOŽENJE ODABIRA PRIMJENJENE METODE

Nakon što se ustanovi o kojoj vrsti namjene nekretnine je riječ, moguće je odabrati jednu od sljedećih metoda procjene vrijednosti:

3.3.1. UPOREDNA METODA (KOMPARATIVNA METODA)

Suština uporedne metode je poređenje nekretnine koja se procjenjuje sa nekretninama koje su bile prodane na istom području unutar uporedivog vremenskog razdoblja. Ako je prodana slična nekretnina na istom području ali prije desetak godina, procjena vrijednosti nekretnine korištenjem ove metode neće dati zadovoljavajuće rezultate.

S obzirom da se gleda sličnost nekretnine, vrijeme prodaje i lokacija, ova metoda pogodna je za područja sa organizovanim tržištem nekretnina, odnosno ona područja za koja postoji vjerodostojna baza podataka prometa nekretnina.

Za upoređivanje koriste se podaci iz izvršenih kupoprodaja nekretnina iste vrste na bliskim lokacijama ili lokacijama koje su na sličnom tržišnom položaju. Lokacija, odnosno položaj nekretnine najčešće je jedan od najvažnijih faktora vrijednosti.

Procjenitelj je dužan utvrditi stvarnu kupoprodajnu cijenu nekretnina koje su predmet transakcija kako bi mogao, upoređujući njihove cijene i svojstva, procijeniti vrijednost nekretnine koja je trenutni predmet procjene.

3.3.2. TROŠKOVNA METODA (GRAĐEVINSKA METODA)

Ova metoda je bazirana na izračunu svih troškova gradnje takve nekretnine. Glavna ideja ove metode je da kupac nikada neće platiti za nekretninu više nego što bi ga koštala izgradnja iste takve nekretnine, iste namjene, na istoj lokaciji.

Kod izračuna ukupne vrijednosti nekretnine, troškovima građenja odbija se iznos amortizacije a dodaje se cijena zemljišta koja pripada toj nekretnini.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na nekretnini kao i sve druge okolnosti koje bi mogle imati direktan uticaj na vrijednost nekretnine.

Građevinska vrijednost nekretnine koja je predmet procjene je uglavnom i iznos na koji će se nepokretnost osigurati.

Za razliku od uporedne metode, ova metoda pogodna je u slučajevima kada ne postoji jasna baza podataka o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od zakupa.

Metoda troškova se koristi u proceni industrijskih, poljoprivrednih i ostalih nekretnina.



3.3.3. PRIHODOVNA METODA (METODA KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Prihodovna metoda se koristi za procjenu vrijednosti nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda. Tako se ovom metodom mogu procjenjivati trgovačke nekretnine, hoteli, klinike, domovi za starije osobe i druge nekretnine koje ostvaruju prihod.

Po prihodovnoj metodi nekretnina vrijedi onoliko koliko je novčanih sredstava u stanju generisati tokom svog životnog vijeka.

Kako bi se ova metoda procjene adekvatno upotrijebila bitno je da nekretnina generiše prihod te da se mogu tačno odrediti svi budući prihodi i rashodi vezani uz predmetnu nekretninu.

U ovoj metodi tržišna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji na tržištu ostvaruju slične nekretnine.

Prihod od nekretnine uglavnom je iskazan kroz prihod od najma/zakupa, ali u pojedinim slučajevima može se računati i kao prihod od poslovanja.

Važno je napomenuti da se kapitalizira neto prihod.

Pri izračunu ukupnog godišnjeg bruto operativnog prihoda od nekretnine kroz prihod od najma/zakupa, pretpostavka procjene je da je nekretnina dana u najam/zakup pod odgovarajućim uslovima.

Različite namjene prostora se moraju iskazati odvojeno te definisati iznos najma/zakupa za svaku posebno. Eventualni rizici od gubitka najma moraju biti iskazani.

Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod. Kada se od toga dijela odbije dio za troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod.

Odnos godišnjeg prihoda i vrijednosti investicije izražen u % zove se stopa prihoda. Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih predviđenih prihoda umanjениh za moguće rizike.

Ukoliko se stvarno postignuti prihodi uslijed nedostatka podataka ne mogu utvrditi, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednog poslovanja, ali i od troškova koji bi proizašli iz ovog poslovanja. U ovakvom slučaju se mogu koristiti prihodi uporedivih nekretnina ili uopšte prihvaćeni statistički podaci.

Jedan od kriterijuma za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Porodične kuće i nekretnine podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata.

Metoda kapitalizacije je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine.



3.3.4. Zaključak:

Predmet ove procjene su poslovni i pomoćni objekti u privredi sa pripadajućim zemljištem, tačnije objekti koji ostvaruju prihode, ali kako na tržištu nekretnina nema sličnih objekata koji se daju u najam/zakup na sličnoj lokaciji, koristiće se TROŠKOVNA METODA.

3.3.5. TROŠKOVNA METODA (GRAĐEVINSKA METODA)**OBJEKTI**

POZICIJA	Godina stavljana u upotrebu	Bruto građevinska površina m ²	Jedinična cijena KM/m ²	Stvarna starost nekretnina	Efektivna starost nekretnina	Ekonomski opravdan vijek nekretnina	Nabavna vrijednost KM	Amortizacija KM	Sadašnja vrijednost KM
broj zgrade 1 (k.č.703/1)	1974	1454,00	650,00	47	47	50	945 100,00	457 935,05	482 193,88
broj zgrade 2 (k.č.703/1)	1974	619,00	650,00	48	48	50	402 350,00	197 069,39	205 280,61
broj zgrade 3 (k.č.703/1)	1974	435,00	650,00	24	24	50	282 750,00	91 702,70	144 260,20
broj zgrade 4 (k.č.703/1)	1998	199,00	750,00	24	24	60	149 250,00	42 642,86	106 607,14
broj zgrade 5 (k.č.703/1)	1974	412,00	750,00	24	24	60	309 000,00	88 285,71	171 666,66
broj zgrade 1 (k.č.703/2)	1974	9,00	700,00	48	48	60	6 300,00	2 800,00	3 500,00
broj zgrade 1 (k.č.703/5)	1981	1143,00	750,00	41	41	60	857 250,00	347 992,57	509 257,43
broj zgrade 2 (k.č.703/5)	1981	187,00	850,00	41	41	50	158 950,00	71 614,83	87 335,17
broj zgrade 3 (k.č.703/5)	1981	72,00	750,00	41	41	60	54 000,00	21 920,79	32 079,21
broj zgrade 6 (k.č.703/5)	1981	52,00	750,00	41	41	70	39 000,00	14 405,40	24 594,60
broj zgrade 12 (k.č.703/5)	1981	21,00	700,00	24	24	70	14 700,00	3 753,19	9 270,27
Asvaltna površine	1982	8000,00	95,00	40	40	40	760 000,00	380 000,00	380 000,00
Razvodi vode i odvoda	1982	2300,00 m	90,00	40	40	40	207 000,00	103 500,00	104 000,00
Vanjska rasvjeta	1982	1500,00 m	90,00	40	40	40	135 000,00	67 500,00	67 500,00
Ograda kruga	1982	2900,00 m	70,00	40	40	40	203 000,00	101 500,00	101 500,00
PROCIJENJENA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINA (KM)								2 429 045,17	



ZEMLJIŠTE

Uporedne cijene prodanih ili u fazi prodaje nekretnina istih ili sličnih karakteristika:

RB	NEKRETNINE	m ²	Cijena nekretnina u KM	CIJENA (KM/m ²)
1	nekretnina za poređenje „A“	2 718,00	45 000,00	16,55
2	nekretnina za poređenje „B“	3 500,00	105 000,00	30,00
3	nekretnina za poređenje „C“	1 000,00	15 000,00	15,00

Plac Šipovo

INFORMACIJE SLIKE 1 PITANJA 1 MAPA NAZIV

Kategorija
Nekretnine > Zemljišta

Osnovne informacije

Cijena: 45.000 KM
Lokacija: Šipovo
Obnovljen: Prije 17 dana

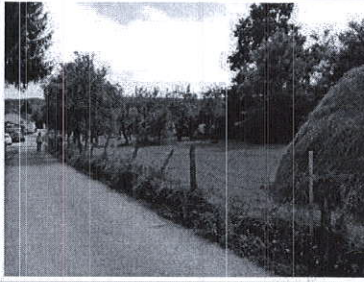

Detaljne informacije

Prijaz: Asfalt
Kvadrata: 2718

Ostale informacije


Vrsta oglasa: Prodaja
Datum objave: 17.09.2022. u 14:49
OLX ID: 49714262
Obnovljen: Prije 17 dana
Broj pregleda: 2104

Zamjena

Sl.9. Faksimil web stranice (<https://www.olx.ba/artikal/49714262/plac-sipovo/>) sa ponudom nepokretnosti za poređenje „A“ (01.12.2022.)





Prodajem Zemljište, Pljeva

Vrsta: Prodajem Zemljište
 Područje: Šipovo
 Lokacija: Pljeva
 Adresa: Pljeva, Šipovo
 Cijena: €15
 Zemljište: 3.500 m²

Opis: Na prodaju fantastičan plac sa cca 3500 na samom izvoru rijeke Plive, opština Šipovo. Plac ima ucrtan prilaz kao i direktan silaz na rijeku Plivu. Rijeka Pliva je jedna od najčišćih rijeka u Evropi. Ovaj plac je na samom izvoru stoga je izuzetno atraktivan. Plac može da se isparceliše na dva ili tri placa a priključak struje je u blizini.
 Cijena 30KM/m².


Broj oglasa 1031
 Kontakt telefoni: 051/302-210; 065 22 33 44


Oglasio: E-agency S.p.
 Mobilni: 065/22 33 44
 Telefon: 051/302-210

Kontaktiraj Oglašivača

[f](#) [t](#) [in](#) [g+](#) [p](#) [e](#)

Oglas Broj: 2628514
 Postavljeno: 11 Aug, 2021
 Zadnja Promjena: 24 Nov, 2022
 Tags: Nekretnine Pljeva | Prodaja Zemljišta Pljeva | Nekretnine Šipovo | Prodaja Zemljišta Šipovo





Sl.8. Sl.10. Faksimil web stranice (<https://www.realitica.com/hr/listing/2628514>) sa ponudom nepokretnosti za poređenje „B“ (01.12.2022.)

Zemljište plac Šipovo Sokolac

INFORMACIJE
DETALJNO
SLIKE
PITANJA
MAPA
NAZIV

Kategorija

Nekretnine > Zemljišta

Osnovne informacije

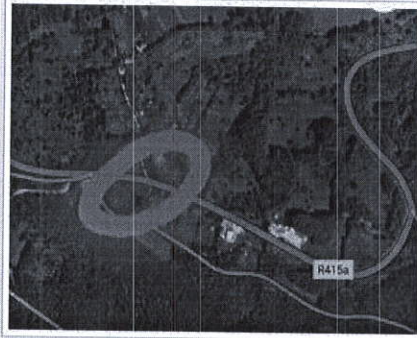

Cijena <div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">15.500 KM</div>	Lokacija <div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; font-weight: bold;">Šipovo</div>	Obnovljen <div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; font-weight: bold;">28.07.2022 u 10:41</div>
--	---	--

Detaljne informacije

Prilaz Asfalt	Kvadrata 1000
---	---

Ostale informacije

Vrsta oglasa Prodaja	Datum objave 27.01.2022. u 16:59
OLX ID 46520703	Obnovljen 28.07.2022 u
Broj pregleda 2303	

Sl.11. Faksimil web stranice (<https://www.olx.ba/artikal/46520703/zemljiste-plac-sipovo-sokolac/>) sa ponudom nepokretnosti za poređenje „C“ (01.12.2022.)



PARAMETAR	Predmetna nekretnina	nekretnina za poređenje „A“	nekretnina za poređenje „B“	nekretnina za poređenje „C“
Osnovni podaci				
1	NKP m ²	58 820,00	2 718,00	3 500,00
2	Jedinična cijena (KM/m ²)		16,55	30,00
				15,00
Ekonomski i pravni aspekti				
3	Vrsta transakcije		Prodaja	Prodaja
	Poređenje		1,00	1,00
4	Datum ponude		01.12.2022.	01.12.2022.
	Poređenje		1,00	1,00
5	Legalnost	DA	DA	DA
	Poređenje		1,00	1,00
Fizički aspekti				
6	Lokacija i mikrolokacija	Ulica Stepe Stepanovića br 4, Šipovo	Ulica Vidovdanska Šipovo	Pljeva Šipovo
	Poređenje		1,00	1,00
7	Starost pripadajućeg objekta			
	Poređenje			
8	Komunalna opremljenost	kompletna	djelimična	djelimična
	Poređenje		1,10	1,10
9	Uređenje okoline i parkiranja	uređeno	neuređeno	neuređeno
	Poređenje		1,10	1,10
10	Uređenost i uslovi parcele	ravna	ravna	ravna
	Poređenje		1,00	1,00
11	Veličina prostora m ²	58 820,00	2 718,00	3 500,00
	Poređenje		0,40	0,40
12	Plaćanje komunalija	da	da	da
	Poređenje		1,00	1,00
13	Blizina javnih sadržaja	šire urbano područje	šire urbano područje	šire urbano područje
	Poređenje		1,00	1,00
	Korigovana cijena (KM/m ²)	10,53	8,01	14,52
				9,07



Predmetna nekretnina (KM/m ²)			10,53
Predmetna nekretnina umanjena za 10 % kao prva ponuda (KM/m ²)			9,47
Zemljište	Površina zemljišta (m ²)	Cijena po metodi uporedne prodaje (KM/m ²)	Vrijednost po metodi uporedne prodaje (KM)
UKUPNO	58 820,00	9,47	557 025,40

TROŠKOVNA METODA OBJEKTI	2 429 045,17 KM
METODA UPOREĐIVANJA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTE	557 025,40 KM
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	2 986 070,57 KM

3.3.6. ZAKLJUČAK

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA: OBJEKTI + ZEMLJIŠTE
2 986 070,57 KM

PROCIJENJENA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA IZNOSI:
2 429 045,17 KM

Procjena je izvršena prema pravilima struke, dostupnim pravilnicima, standardima i normativima, te na osnovu dostavljenih podataka od naručioca i pribavljenih podataka od odgovarajućih ustanova. Shodno nalazima metoda za određivanje procjene vrijednosti nekretnina, može se zaključiti da predmetna nekretnina ima fer tržišnu vrijednost u iznosu od:

2 986 070,57 KM

Slovima: dvamilionadevetstotinaosamdesetšestiljadasedamdeset 57/100 KM

Ovaj elaborat je urađen u 3 (tri) istovjetna primjerka, od kojih su 2 (dva) dostavljena naručiocu. Svaki elaborat je štampan jednostrano, ukoričen i povezan jemstvenikom, te ovjeren pečatom vještaka.

Svaki primjerak elaborata koji nema naprijed navedene karakteristike ne uzimati kao vjerodostojan.

Naručiocu je dostavljen i elektronski dokument u pdf formatu zaštićen od izmjena.

Valentina Balaban Radić, dipl. inž. arh.

Vještak građevinsko – arhitektonske struke



OSVRT NA PROCJENU ILI PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena je obavljena u skladu sa priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i propisima Republike Srpske i Bosne i Hercegovine.

Kod procjene sam djelovala kao nezavisna stranka, lično nezainteresovana za elaboriranu nekretninu.

Svi radni materijali i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja vještačenja su moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina. Naknada za izvršeni rad ni na koji način ne zavisi od zaključaka o ovdje iskazanoj vrijednosti.

U skladu s navedenom regulativom napominjem da na temelju nesigurnosti pojedinih faktora koji utiču na procjenu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom preciznošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih okolnosti, posebno kratkoročno.

Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena uporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pažnja posvećena je upotrebljivosti nekretnina, lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni i postojećoj izgradnji.

Ovaj elaborat vrijedi samo za namjenu navedenu u uvodu elaborata. Bilo koje drugo korišćenje ili pozivanje na elaborat od strane naručioca ili trećih lica je nevažeće. Elaborat se mora posmatrati u cjelosti i kao takav se može dati strankama u postupku ili drugim zainteresovanim stranama koje trebaju biti upoznate.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koje učestvuju u prometu nekretnina, te iako ih smatram istinitim, ne snosim nikakvu odgovornost za iste.



4. ZAKLJUČAK

Na osnovu naprijed navedenog donosim:

MIŠLJENJE

Trenutna tržišna vrijednost nekretnine

*Poslovni i pomoćni objekti u privredi sa pripadajućim zemljištem ukupne površine
58 820,00 m², označenom kao k.č. 703/1, 703/2 i 703/5, K.O. Šipovo, iz Lista
nepokretnosti: 944/0, Šipovo*

2 986 070,57 KM

(Slovima: dvamilionadevetstotinaosamdesetšesthiljadasedamdeset 57/100 KM)

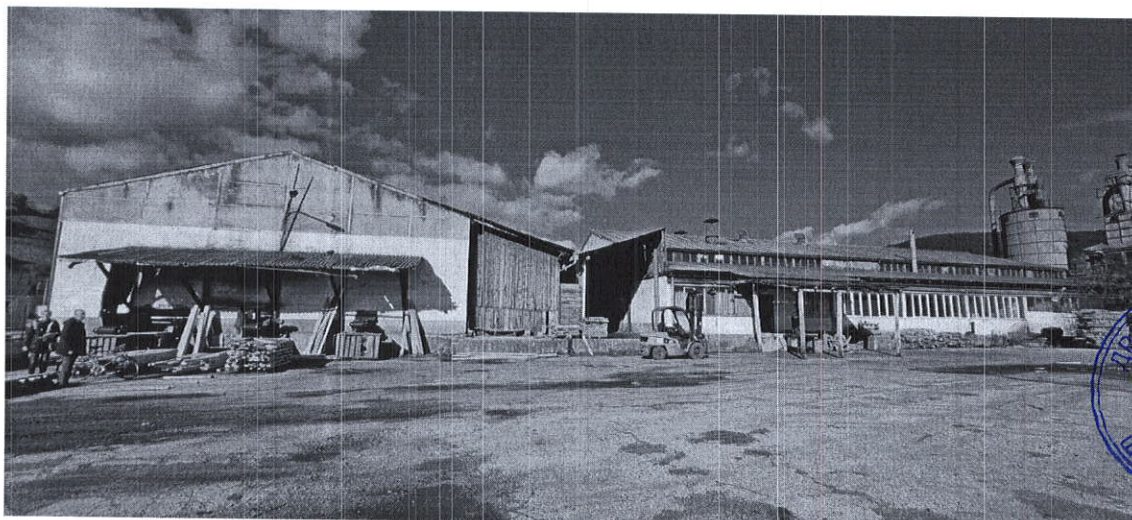
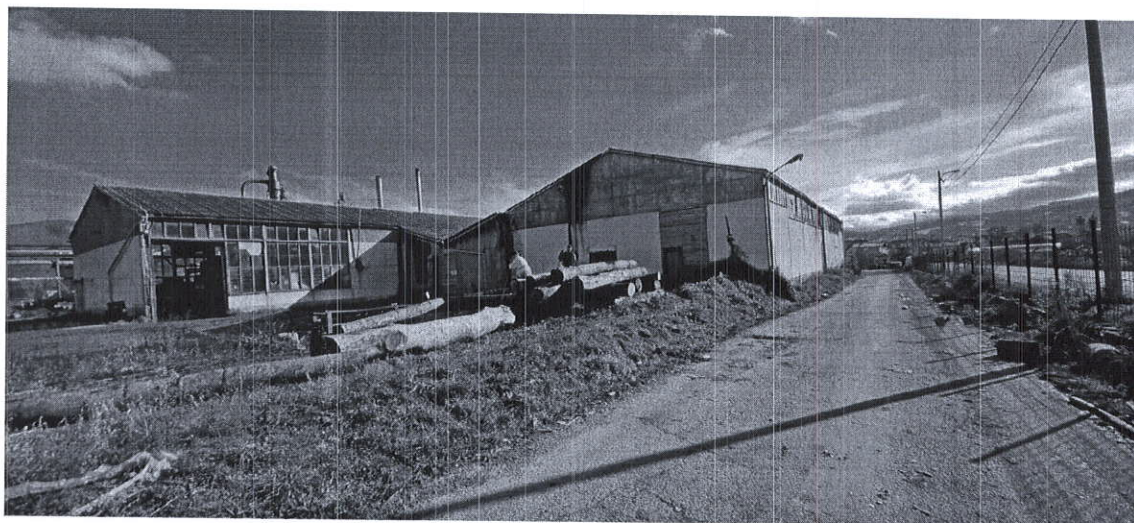
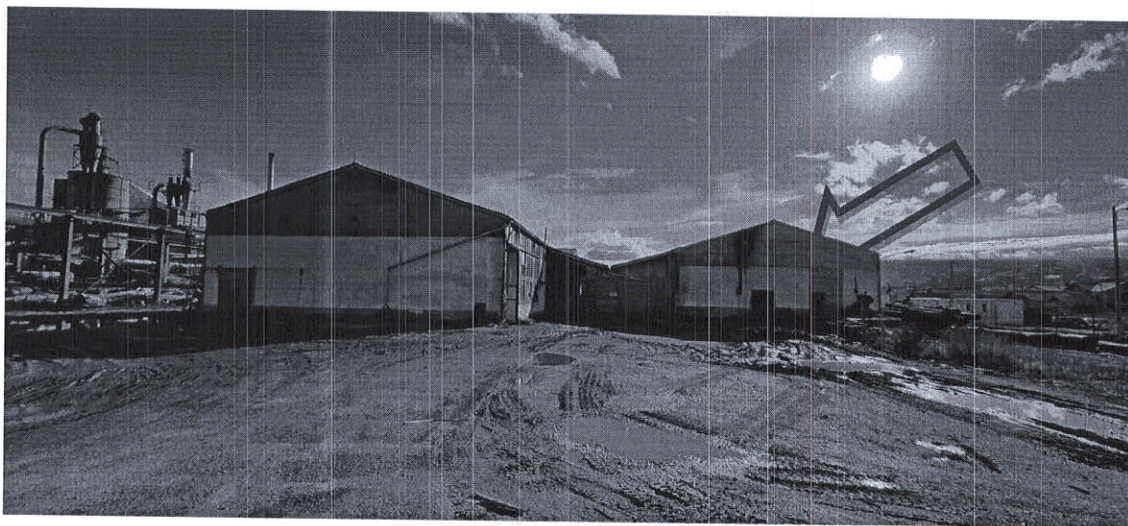


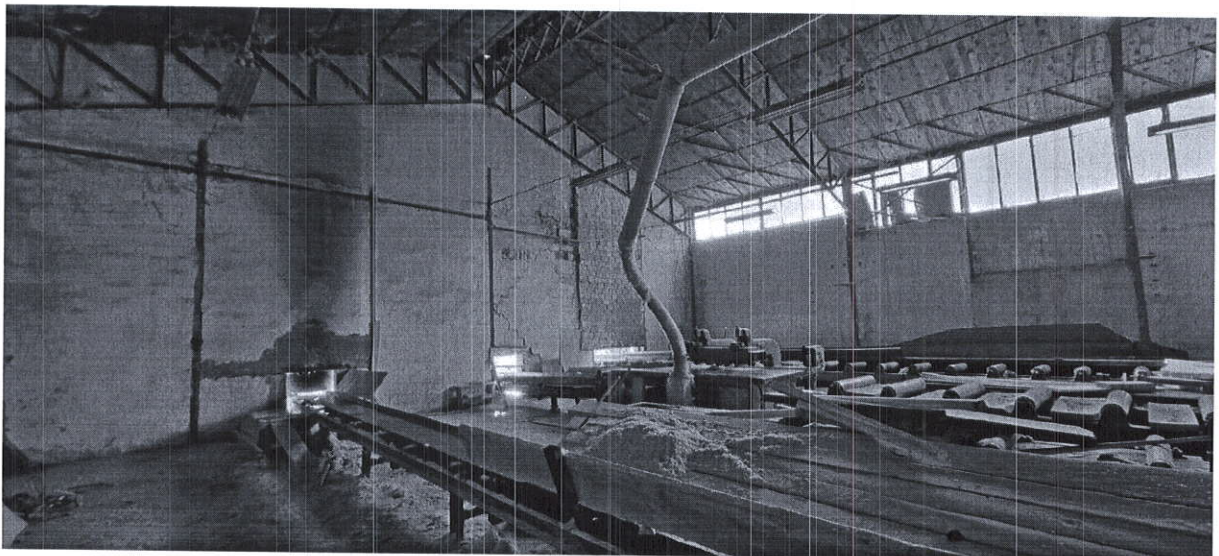
Banja Luka, 01.12.2022.godine

PROCJENU IZVRŠILA:
Valentina Balaban Radić dipl.inž.arh.

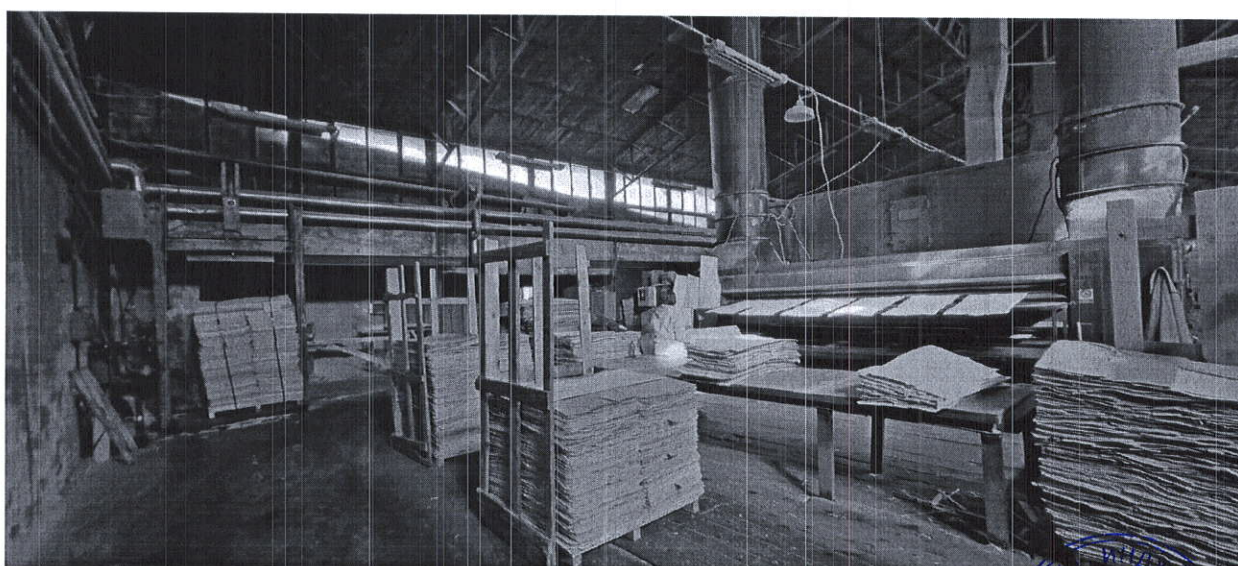
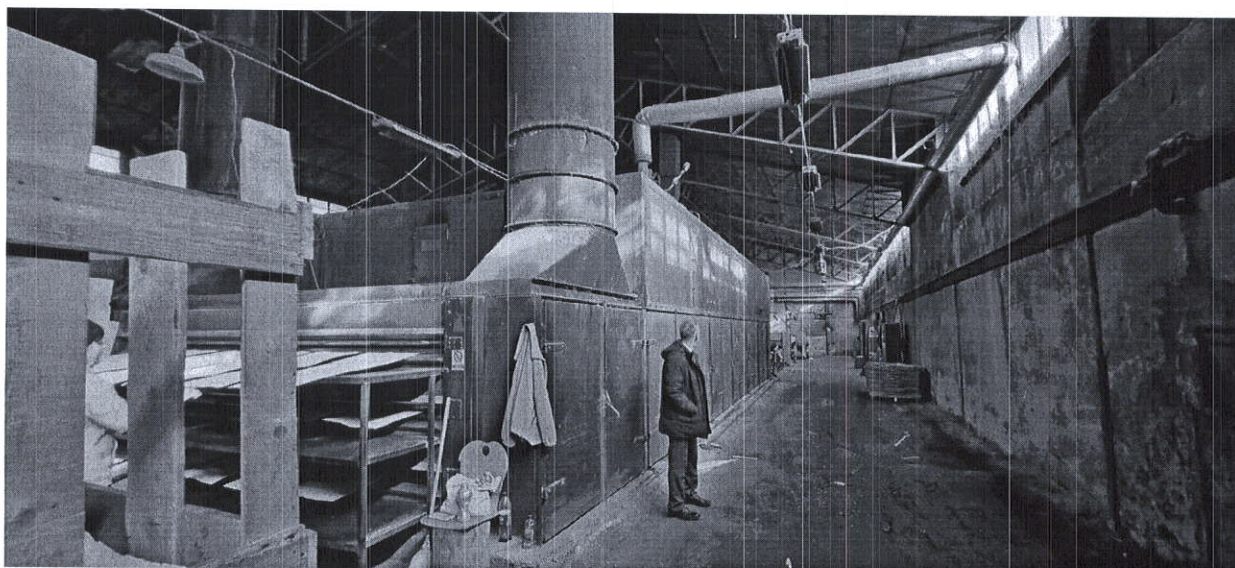
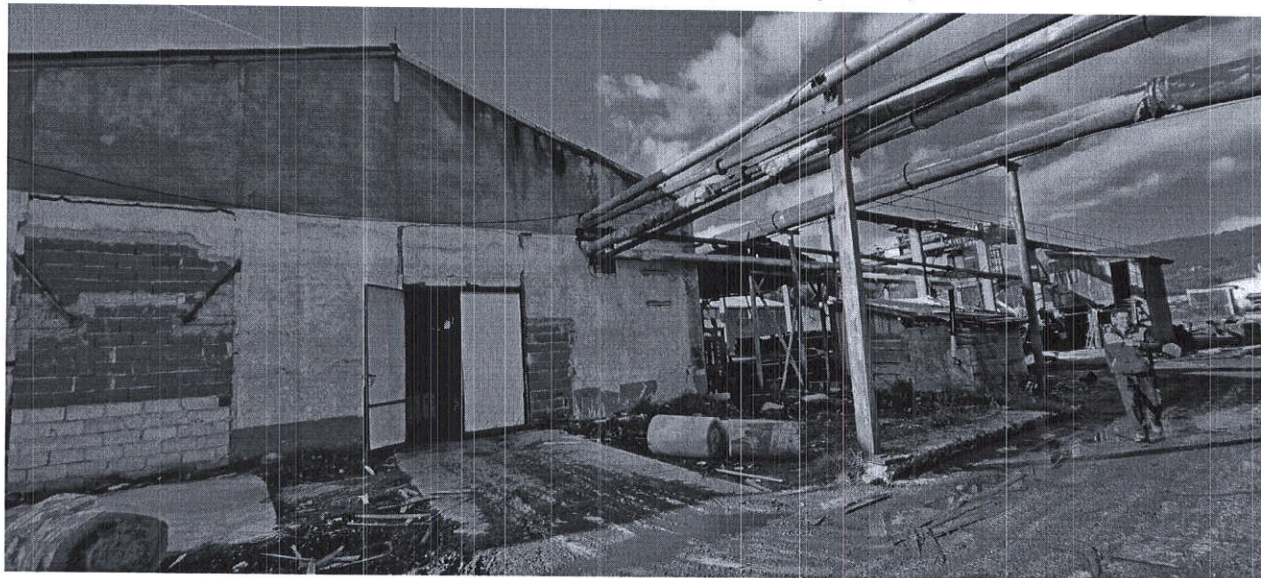
5. FOTODOKUMENTACIJA

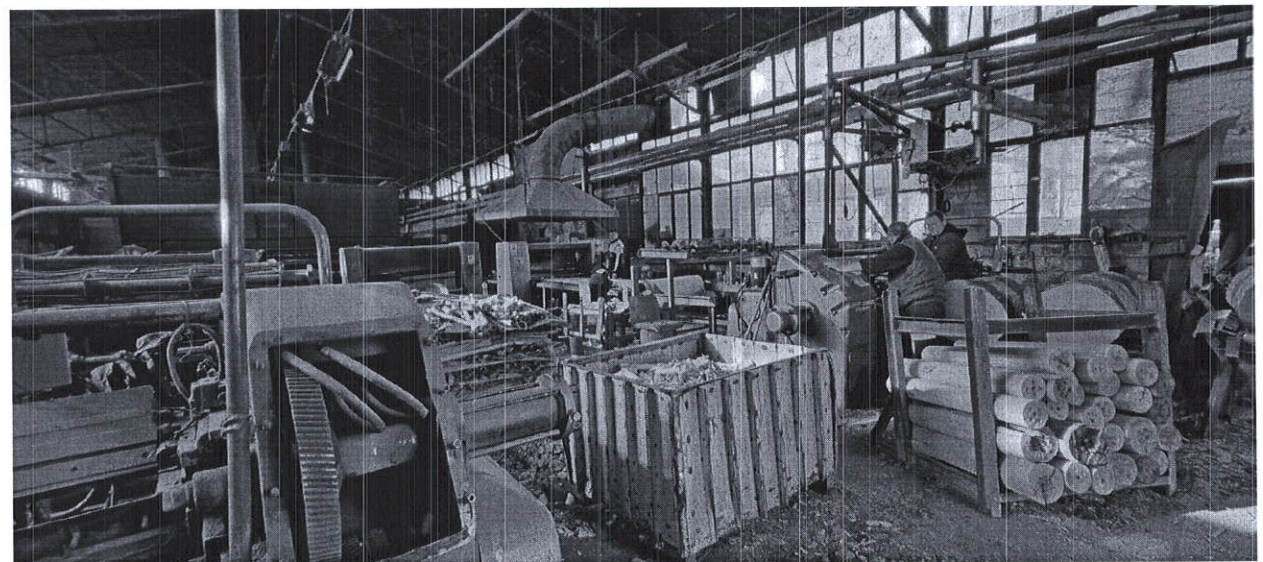
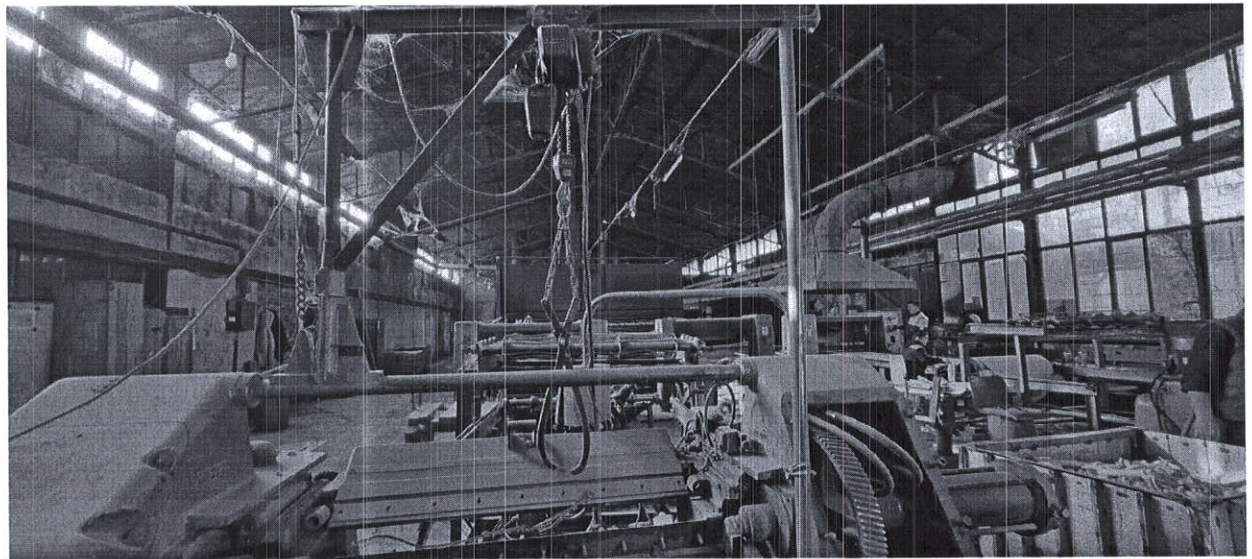
LINIJA BRENTE – broj zgrade 2 (k.č. broj 703/1):



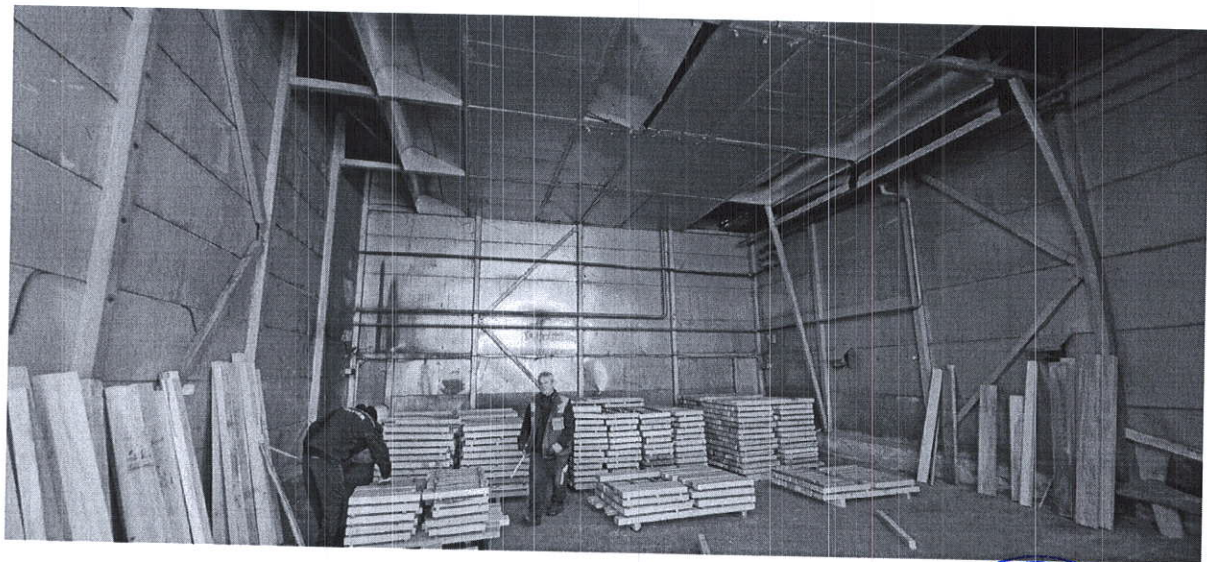
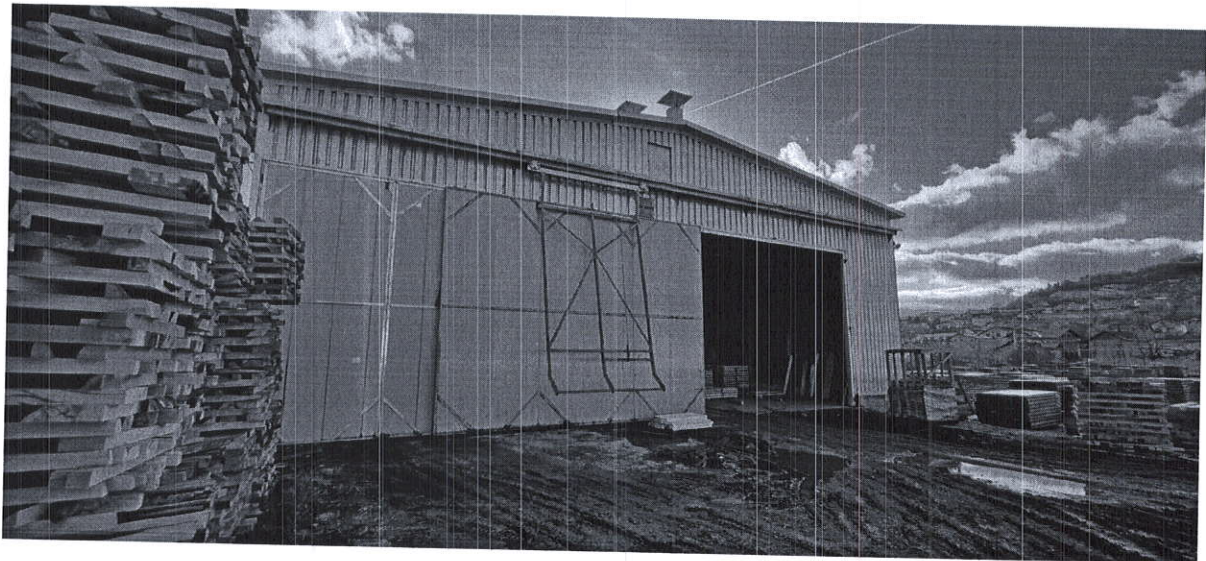
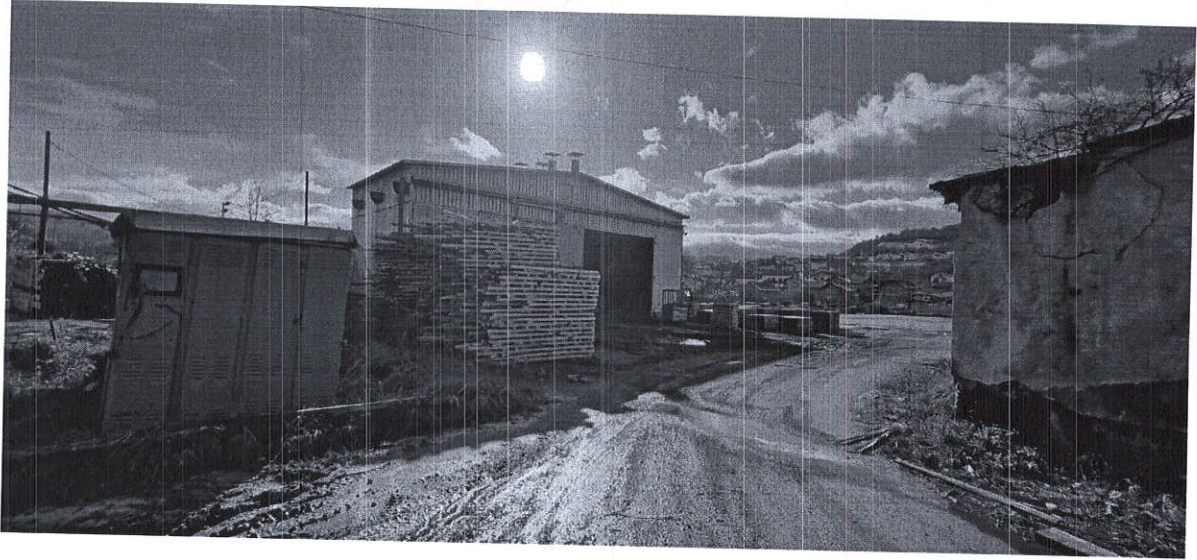


POGON LJUŠTENOG FURNIRA – broj zgrade 1 (k.č. broj 703/1):

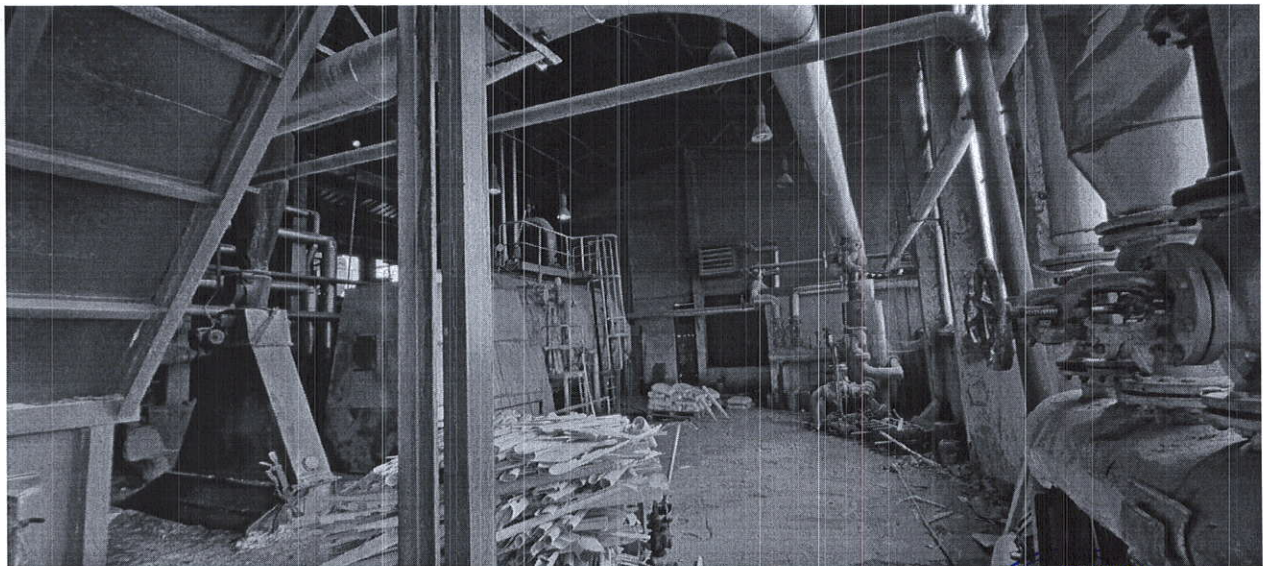
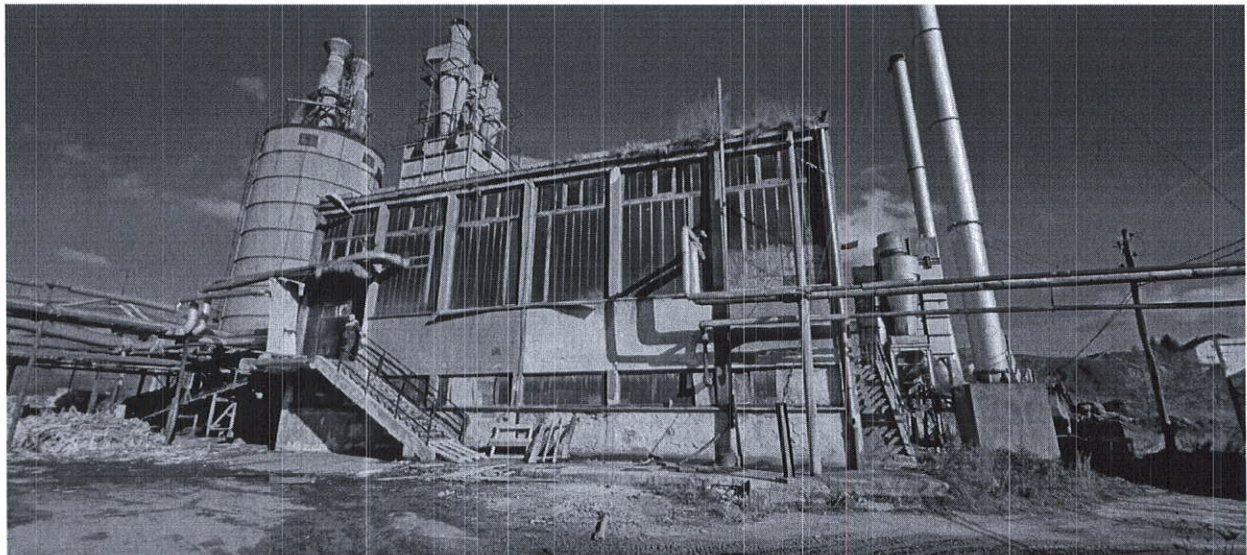
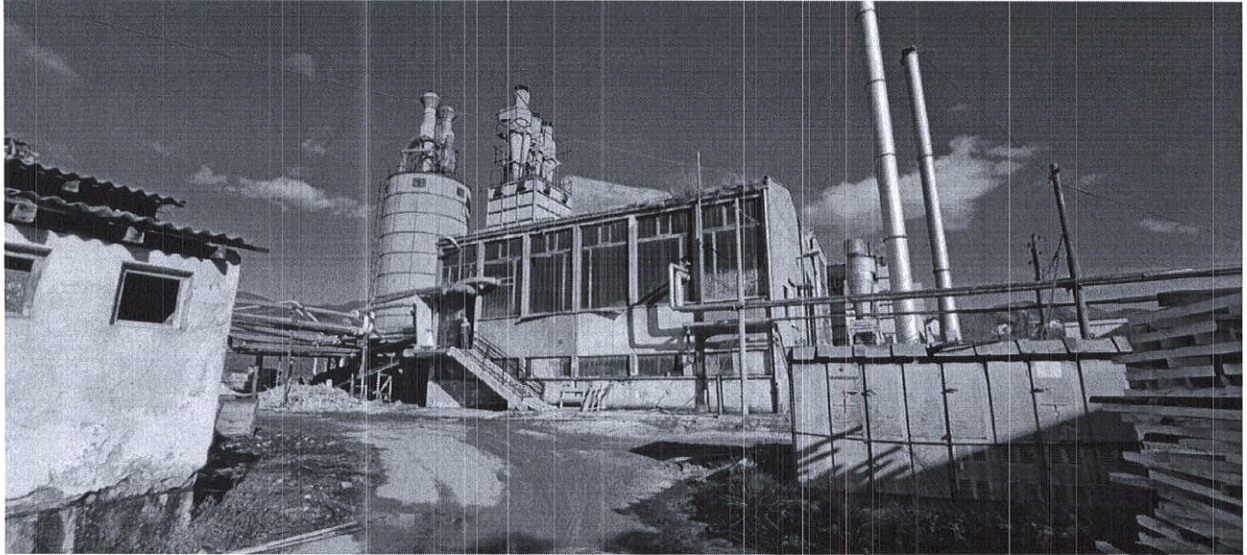




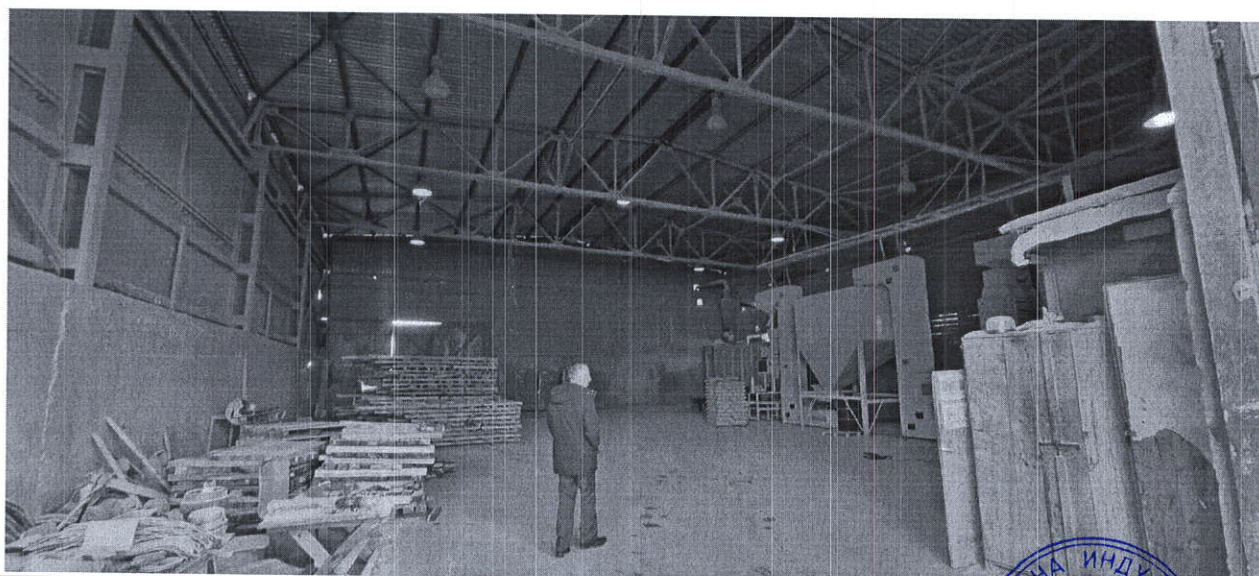
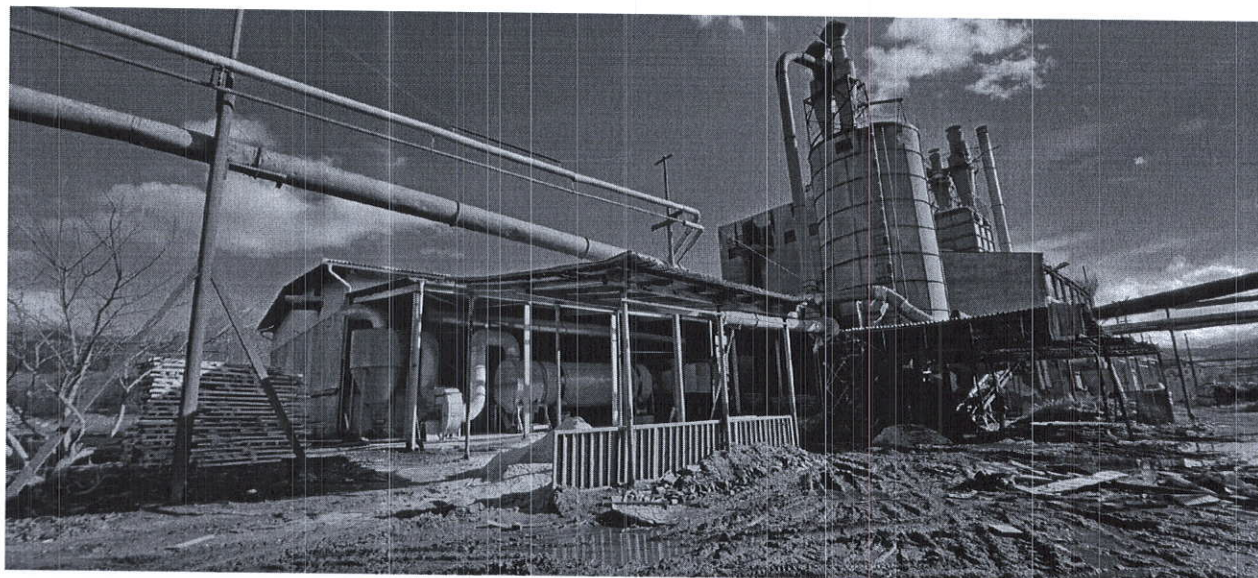
SUŠARA – broj zgrade 4 (k.č. broj 703/1):



KOTLOVNICA – broj zgrade 5 (k.č. broj 703/1):



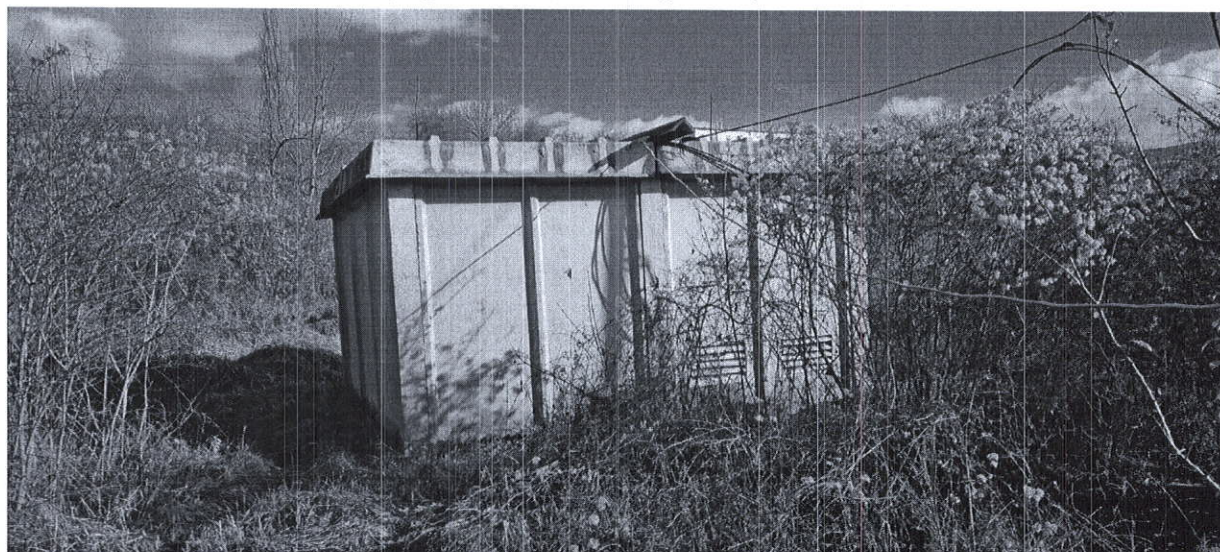
PELETARA – broj zgrade 3 (k.č. broj 703/1):



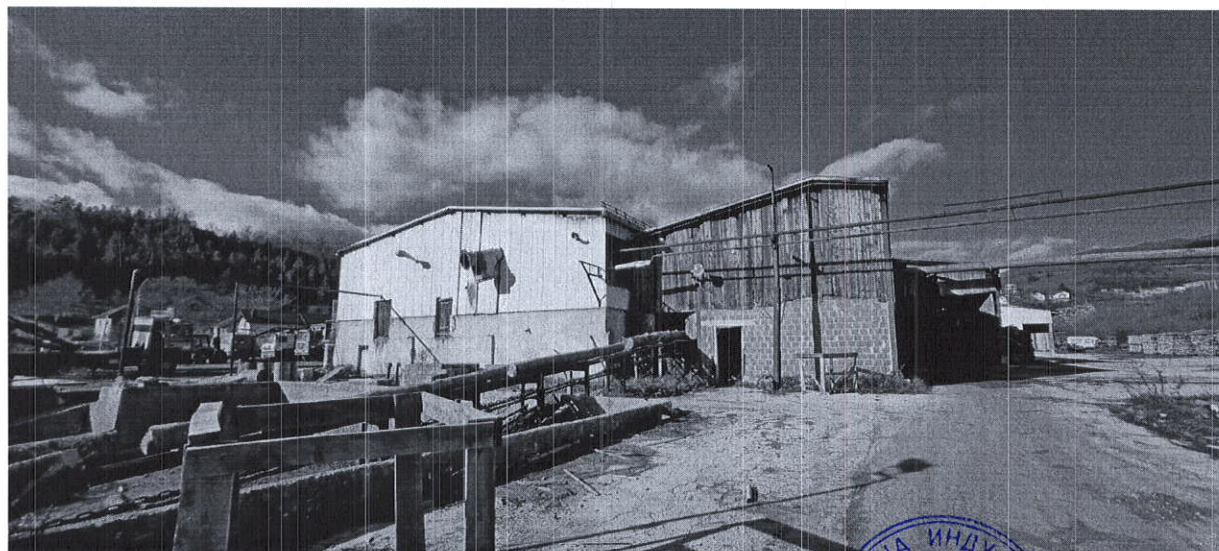
TRAFOSTANICA 1 – broj zgrade 1 (k.č. broj 703/2):

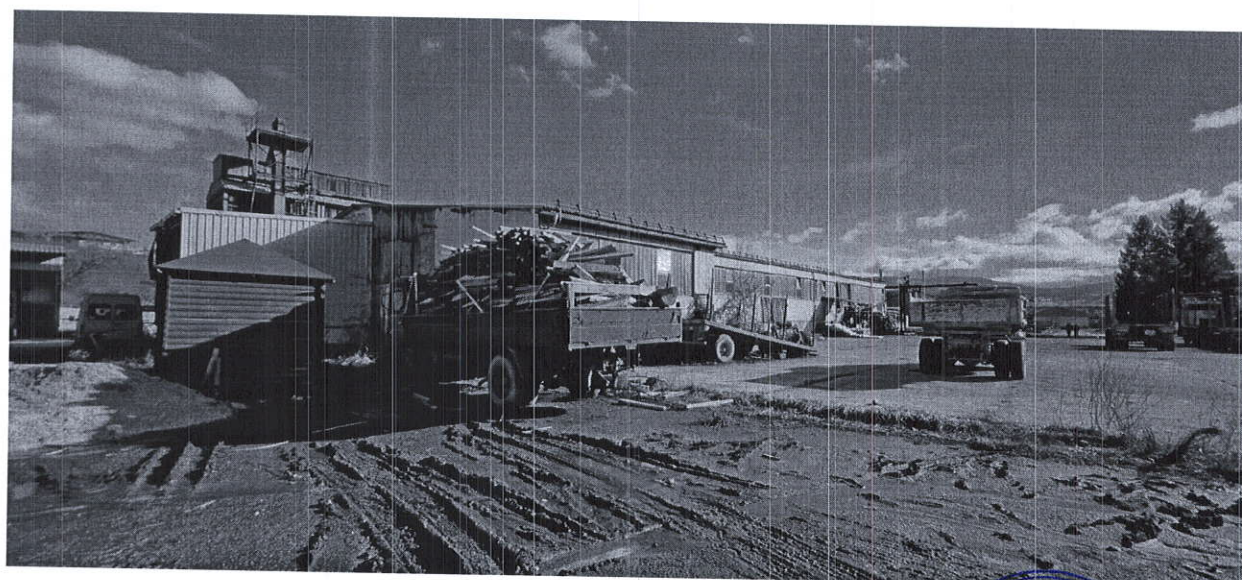
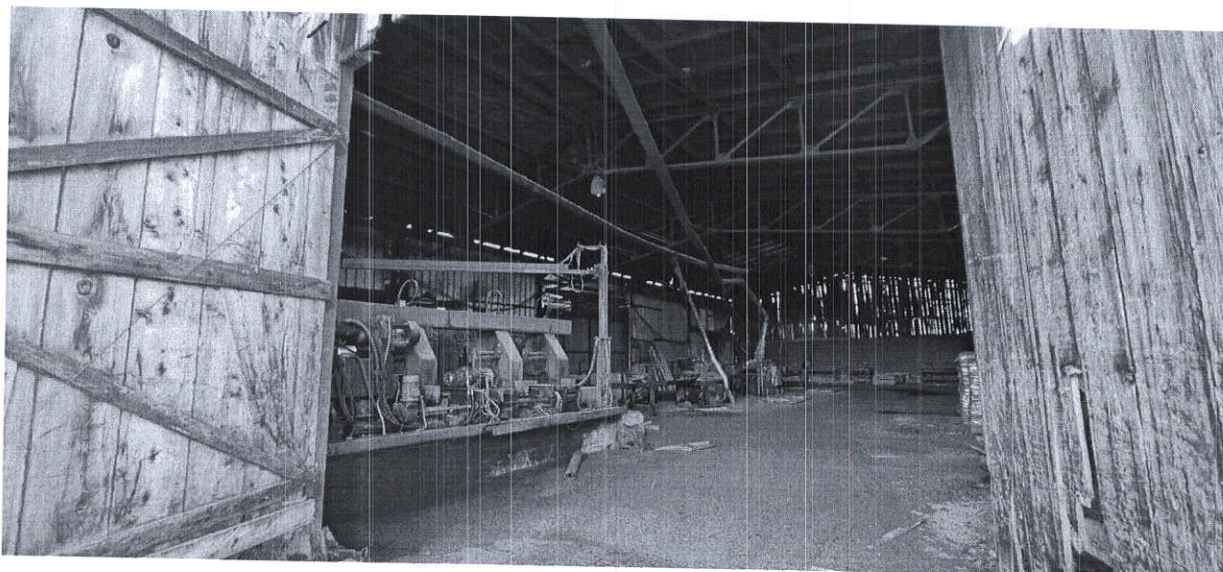


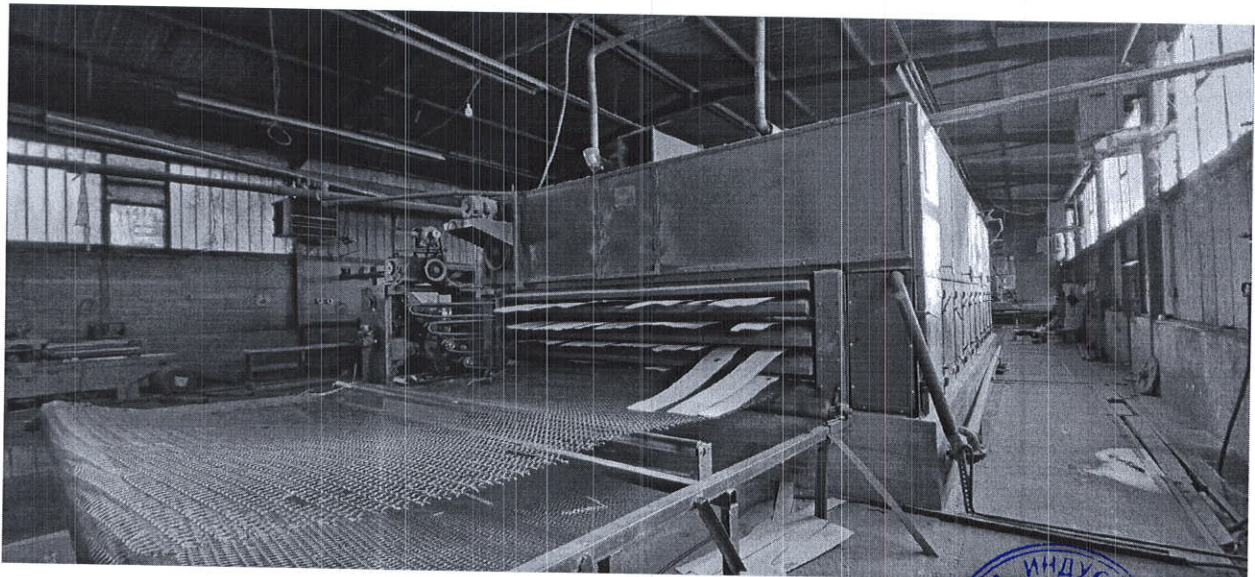
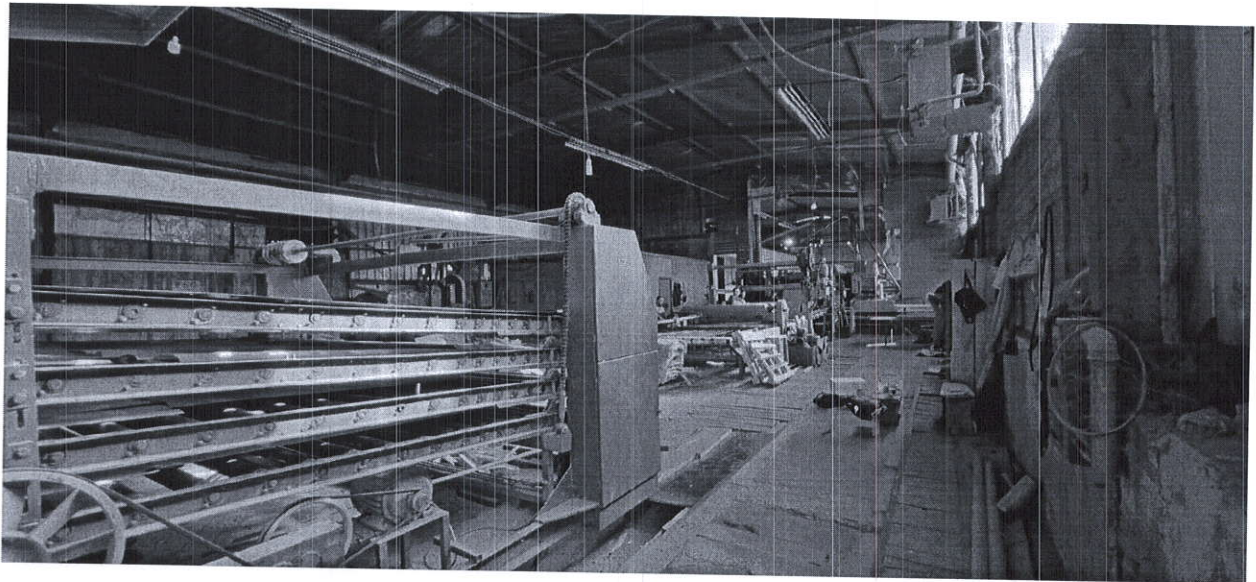
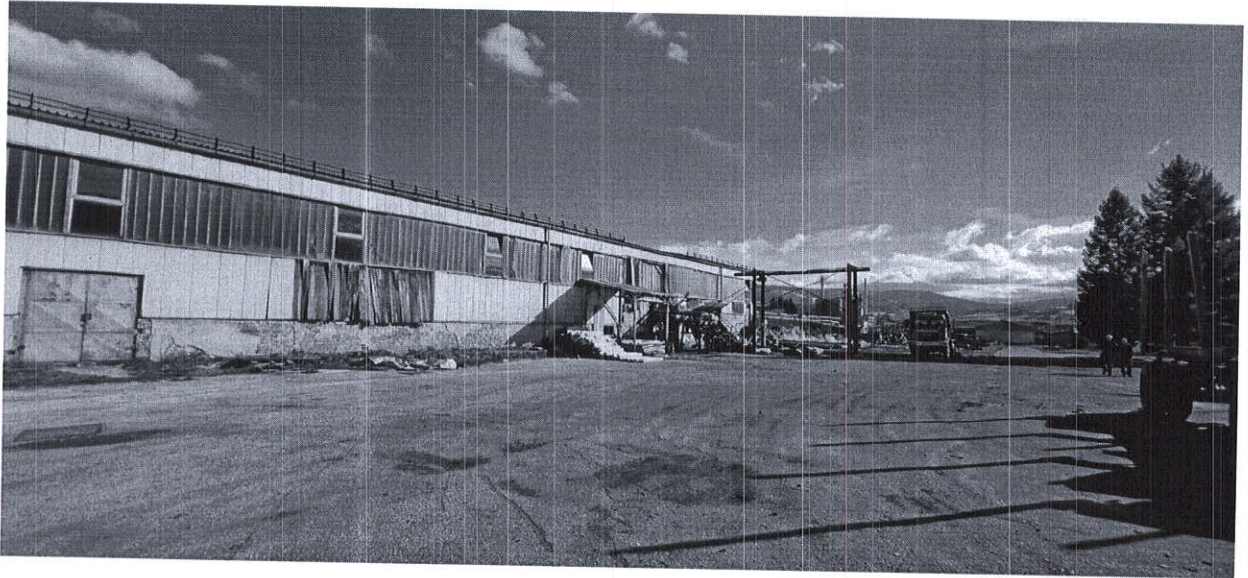
TRAFOSTANICA 2 – broj zgrade 12 (k.č. broj 703/5):

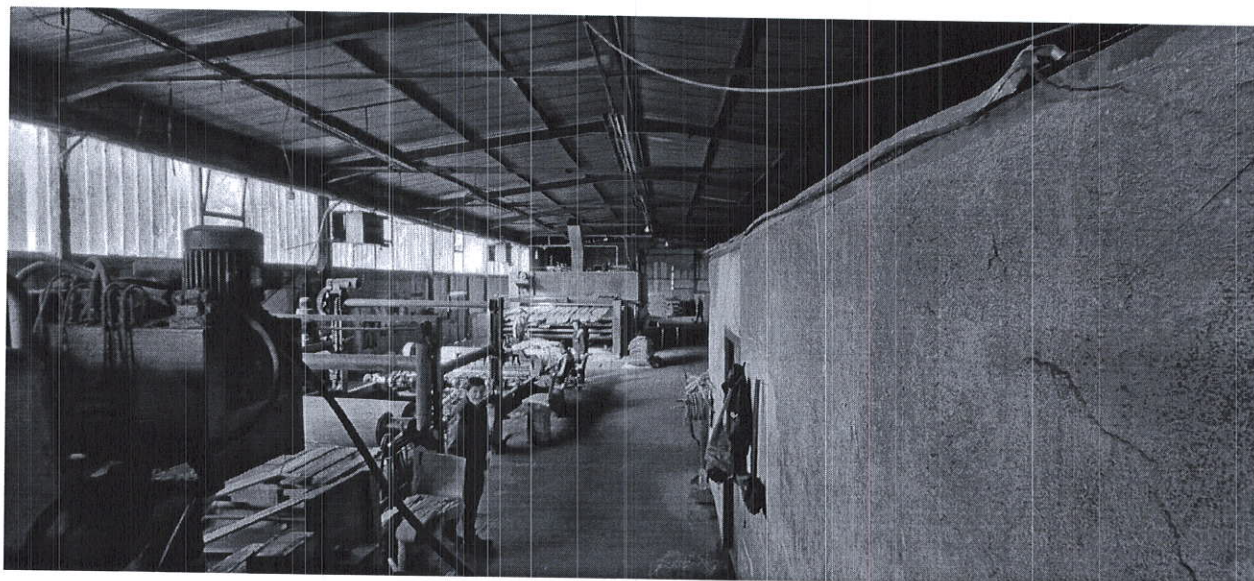


PROIZVODNA HALA – broj zgrade 1 (k.č. broj 703/5):

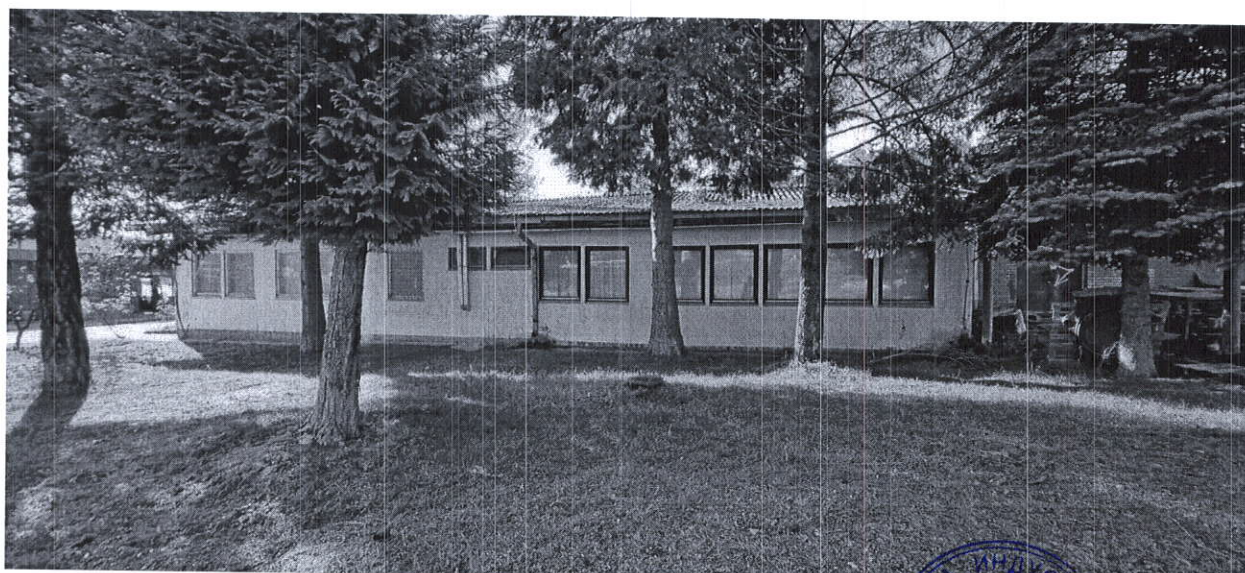
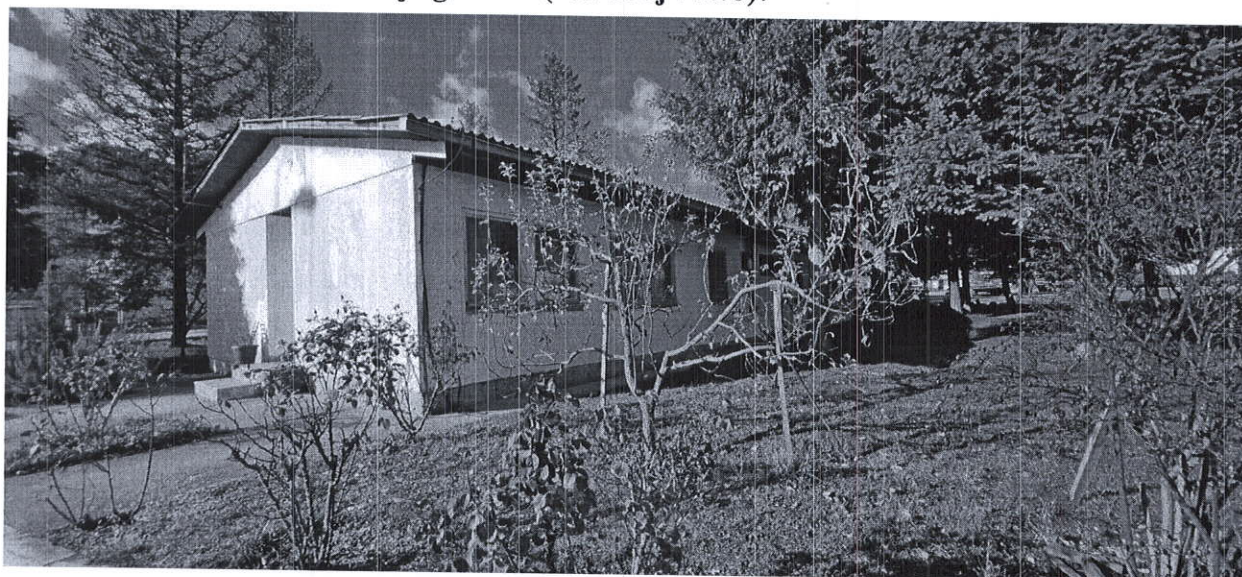


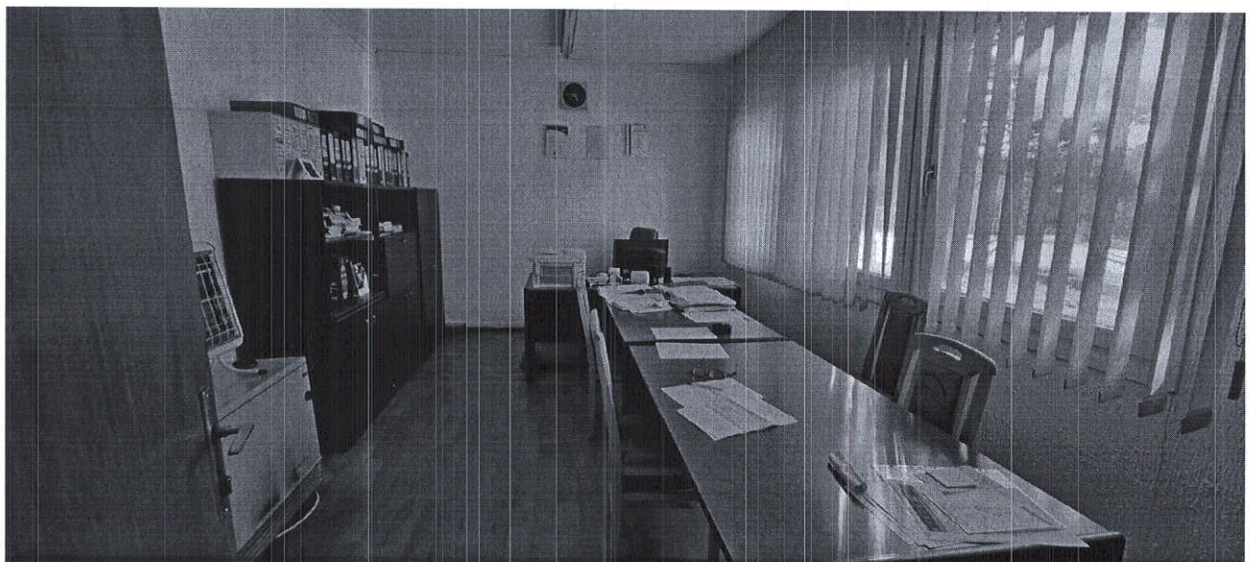
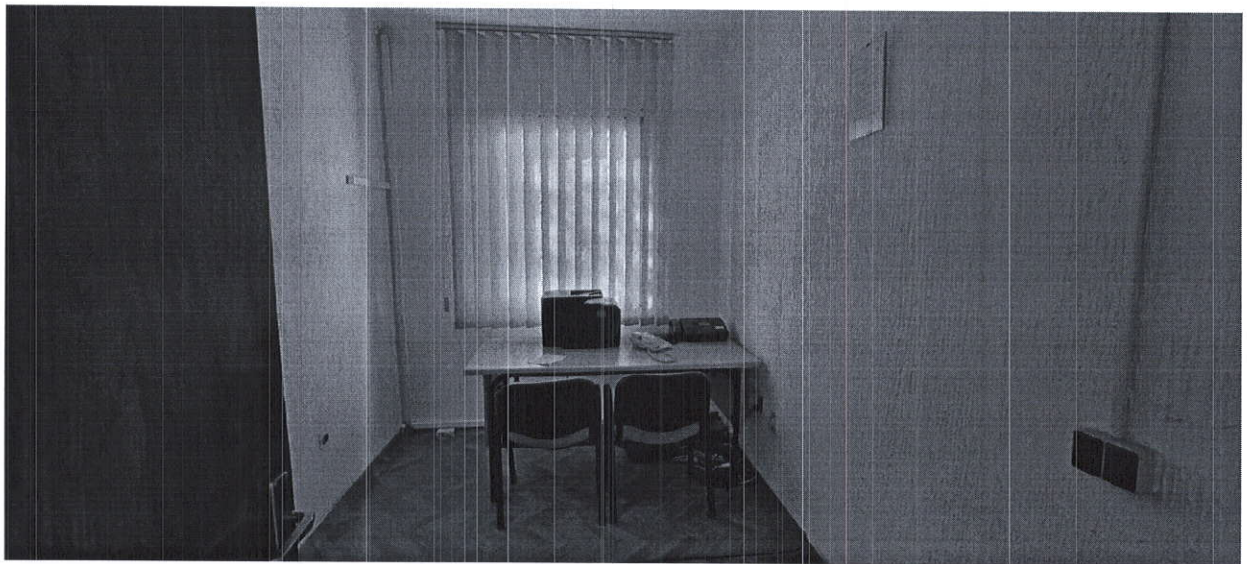
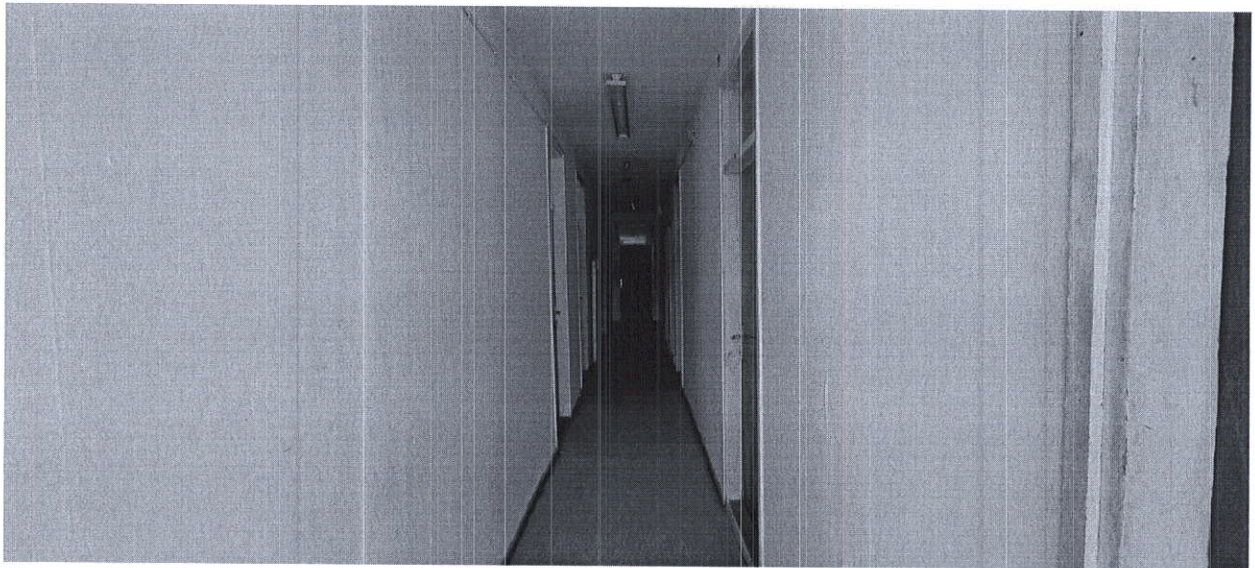


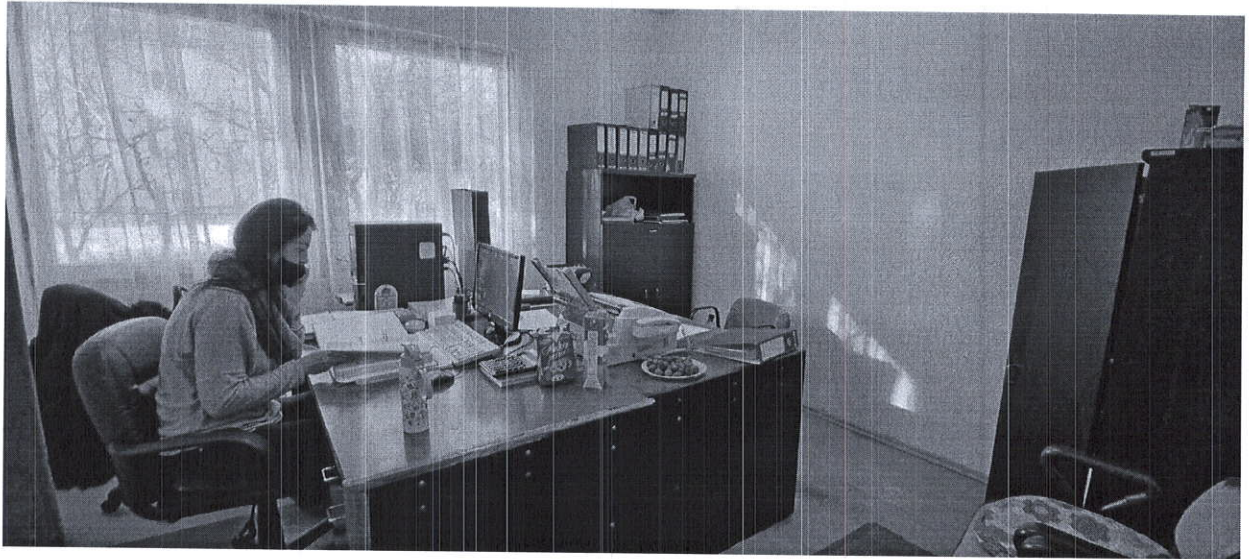




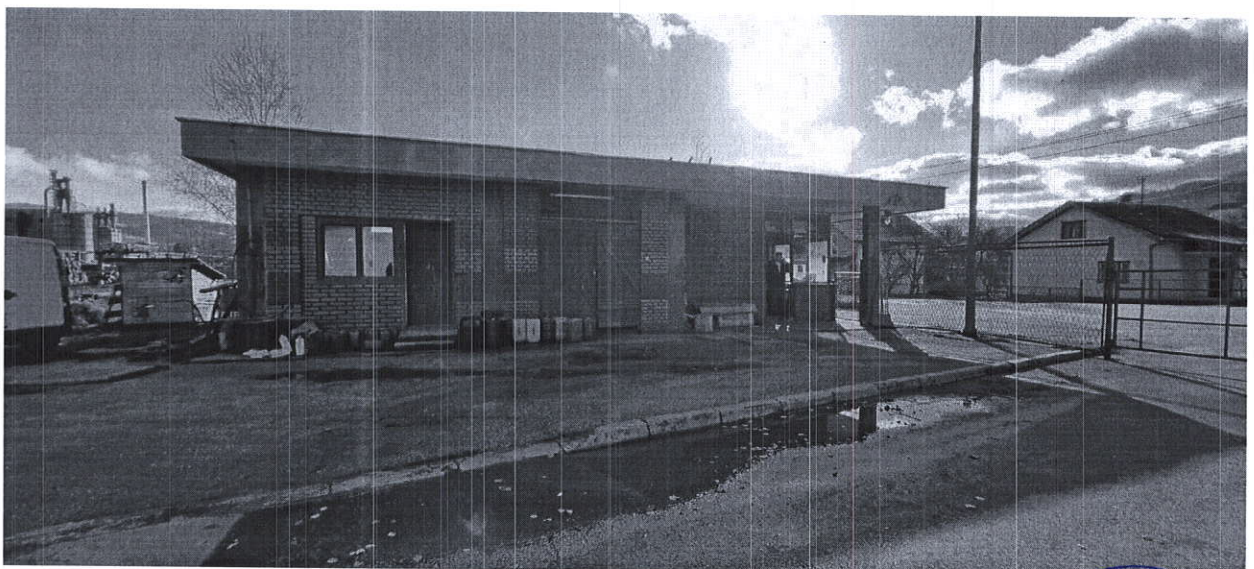
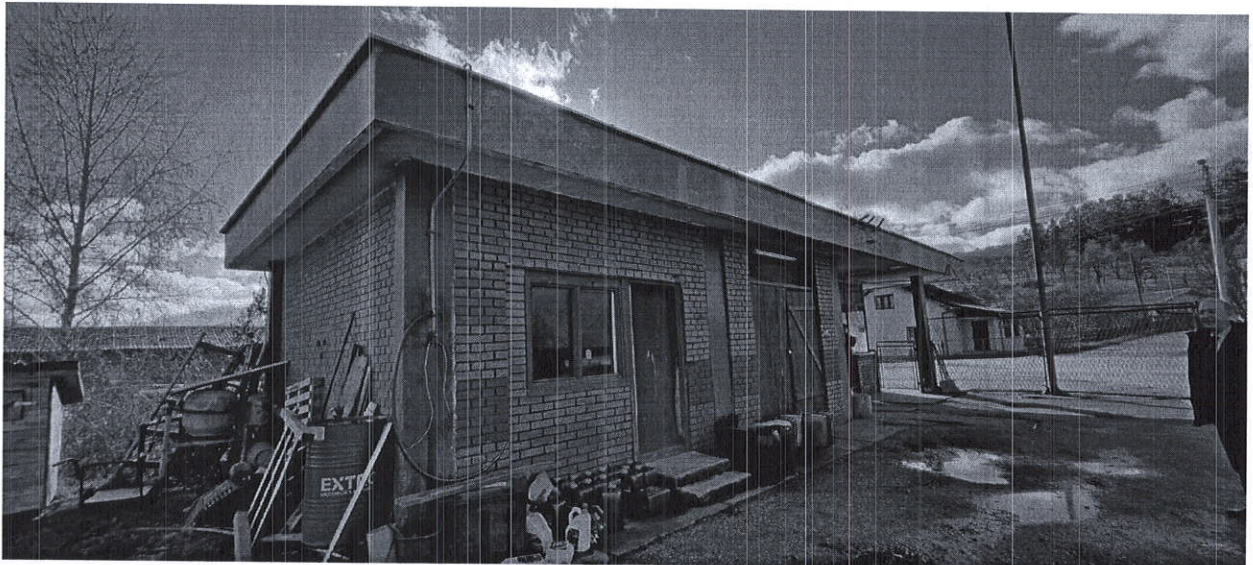
UPRAVNA ZGRADA – broj zgrade 2 (k.č. broj 703/5):







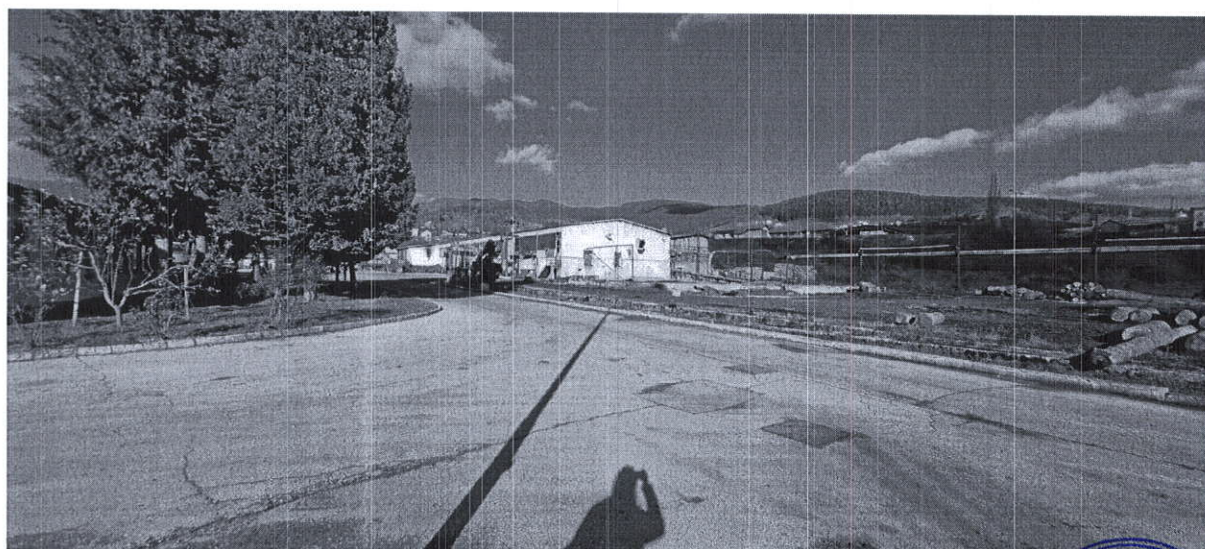
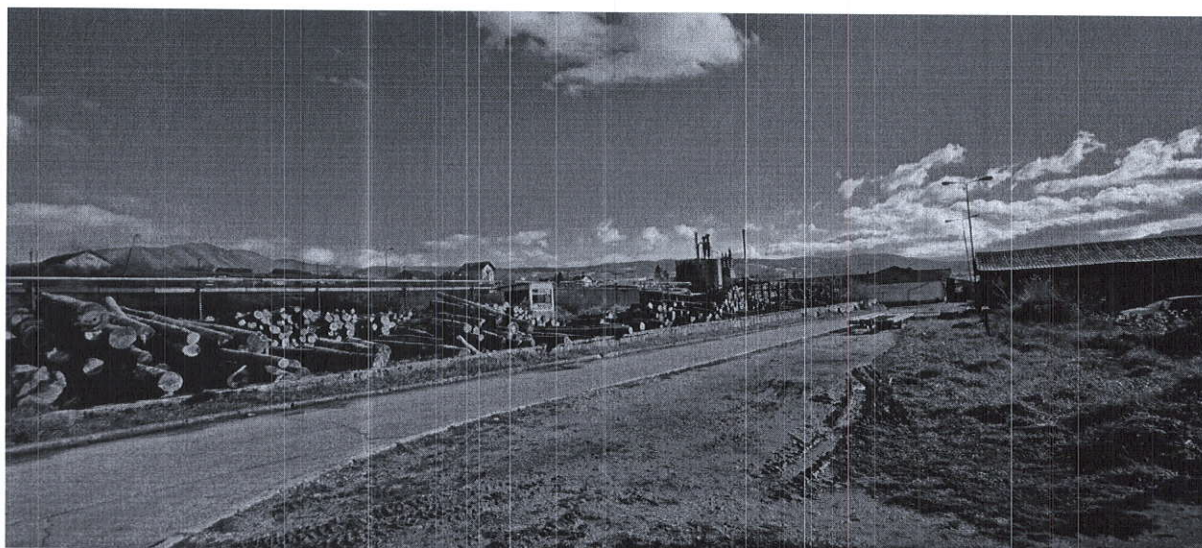
PORTIRNICA – broj zgrade 3 (k.č. broj 703/5):

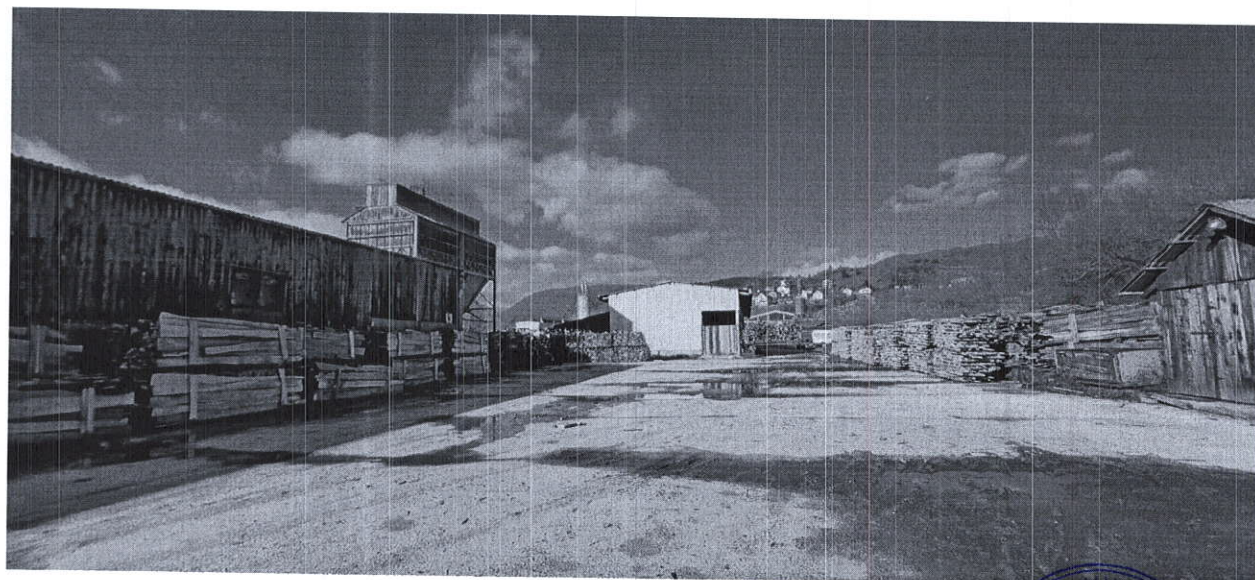
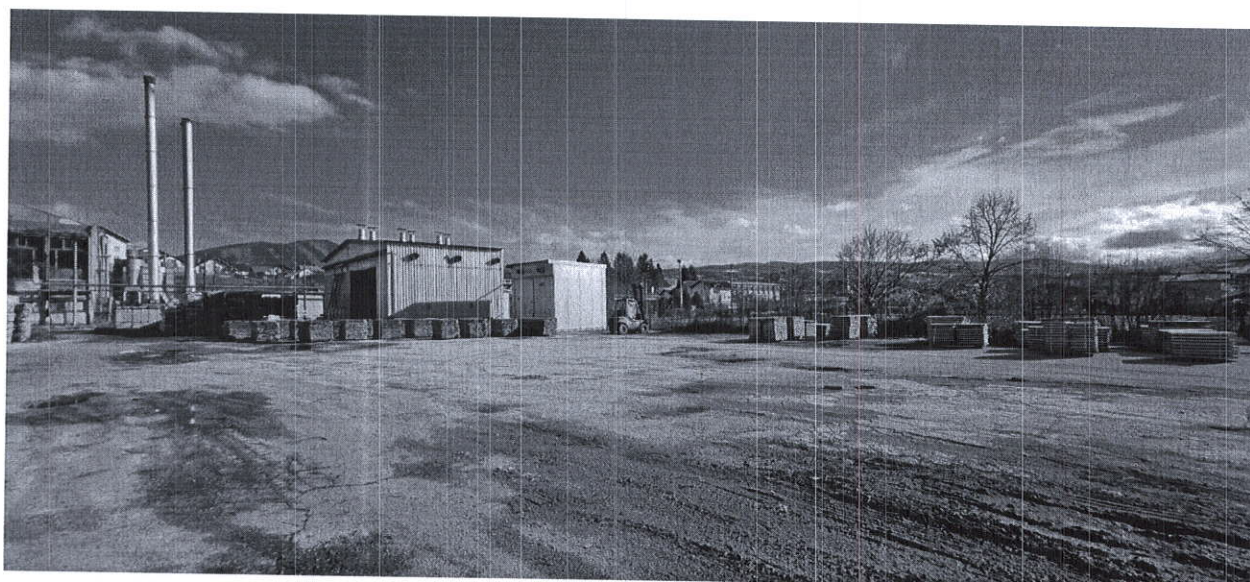
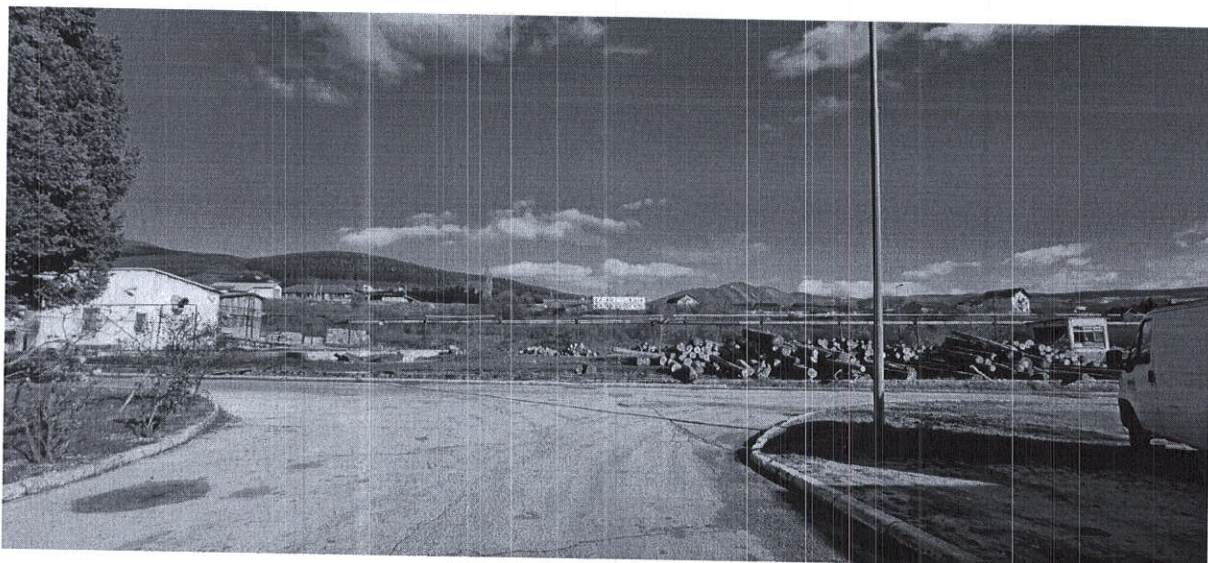


RADIONICA – broj zgrade 6 (k.č. broj 703/5):



UREĐENJE PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA:





6. ZEMLJIŠNO - KNJIŽNE ISPRAVE I OSTALA DOKUMENTACIJA



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

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА Подручна јединица
ШИПОВО

Општина: ШИПОВО
Катастарски срез: ШИПОВО
Катастарска општина: Шипово
Број: 21.54-952.4-1-602/2022
Датум: 25.11.2022

На основу члана 70. Закона о прегледању и катастру Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске", број 6/12), на захтев ДИШ Д.О.О. ШИПОВО издаје се

ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ

број: 944/0

А лист

Подаци о земљишту

Број парцеле	Позброј парцеле	Број зграде	Плани Склапа	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења	Површина	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтева Вријеме подношења
703	1	1	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Пословни објекат у привреди	1454			
703	1	2	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Пословни објекат у привреди	619			
703	1	3	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Пословни објекат у привреди	435			
703	1	4	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Пословни објекат у привреди	199			
703	1	5	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Помоћни објекат у привреди	412			
703	1		8.9.10 133	ОГРАДИНА	Земљиште уз привредни објекат	24131			
703	2	1	10 3	ОГРАДИНА	Електроенергетски објекат	9			
703	2		10 3	ОГРАДИНА	Земљиште уз привредни објекат	22			
703	5	1	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Пословни објекат у привреди	1143			
703	5	2	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Помоћни објекат у привреди	187			
703	5	3	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Помоћни објекат у привреди	72			
703	5	4	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Помоћни објекат у привреди	43			
703	5	5	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Помоћни објекат у привреди	9			
703	5	6	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Пословни објекат у привреди	52			
703	5	7	8.9.10 133	ОГРАДИНА	Пословни објекат у привреди	16			



Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	План Скица	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења	Површина	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтева Вријеме подношења
703	5	8	8,9,10 133	ОГРАДИНА	Пословни објекат у привреди	600			
703	5	9	8,9,10 133	ОГРАДИНА	Објекат у изградњи	578			
703	5	10	8,9,10 133	ОГРАДИНА	Објекат у изградњи	422			
703	5	11	8,9,10 133	ОГРАДИНА	Објекат у изградњи	79			
703	5	12	8,9,10 133	ОГРАДИНА	Електроенергетски објекат	21			
703	5		8,9,10 133	ОГРАДИНА	Земљиште уз привредни објекат	28317			

Укупно: 58820

Б лист

Подаци о имаоцу права на земљишту

ЈМБГ или ЈНБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
4401313610003	ДРВНА ИНДУСТРИЈА ШИПОВО Д.О.О. ШИПОВО СТЕПЕ СТЕПАНОВИЋА 6 ШИПОВО	Право својине	1/1

А1 лист

Подаци о згради и посебним дијеловима зграде

Број подулогика	Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	Објекат Бр. улаза	Основ изградње Начин коришћења	Посебни део зграде Година изградње	Спратност Површина	Упис бр. Датум уписа	СП
1	703	1	1	1	Објекат са одобрењем за грађење Пословни објекат у привреди	974	ПР 1454		
1	703	1	2	1	Објекат са одобрењем за грађење Пословни објекат у привреди	974	ПР 619		
1	703	1	3	1	Објекат са одобрењем за грађење Пословни објекат у привреди	974	ПР 435		
1	703	1	4	1	Објекат са одобрењем за грађење Пословни објекат у привреди	988	ПР 199		
1	703	1	5	1	Објекат са одобрењем за грађење Помоћни објекат у привреди	974	ПР 412		
1	703	2	1	1	Објекат без одобрења за грађење Електроенергетски објекат	974	ПР 9		
1	703	5	1	1	Објекат са одобрењем за грађење Пословни објекат у привреди	981	ПР 1143		
1	703	5	2	1	Објекат са одобрењем за грађење Помоћни објекат у привреди	981	ПР 187		
1	703	5	3	1	Објекат са одобрењем за грађење Помоћни објекат у привреди	981	ПР 72		
1	703	5	4	1	Објекат са одобрењем за грађење Помоћни објекат у привреди	981	ПР 43		
1	703	5	5	1	Објекат без одобрења за грађење Помоћни објекат у привреди	981	ПР 9		
1	703	5	6	1	Објекат са одобрењем за грађење Пословни објекат у привреди	981	ПР 52		
1	703	5	7	1	Објекат без одобрења за грађење Пословни објекат у привреди	981	ПР 16		
1	703	5	8	1	Објекат без одобрења за грађење Пословни објекат у привреди	988	ПР 600		

Страна 2



Број подулошка	Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	Објект Бр. улаза	Основ изградње: Начин коришћења	Посебни део зграде Година изградње	Сиратност Површина	Упис бр. Датум уписа	СП
1	703	5	9		Објект без одобрења за грађење Објект у изградњи		ПР 578		
1	703	5	10		Објект без одобрења за грађење Објект у изградњи		ПР 422		
1	703	5	11		Објект без одобрења за грађење Објект у изградњи		ПР 79		
1	703	5	12	1	Објект са одобрењем за грађење Електроенергетски објект	981	ПР 21		

Б1 лист

Подаци о имаоцу права на згради и посебним дијеловима зграде

ЈМБГ или ЈНБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права	Број подулошка
4401313610003	ДРВНА ИНДУСТРИЈА ШИПОВО Д.О.О. ШИПОВО СТЕПЕ СТЕПАНОВИЋА 6 ШИПОВО	Право својине	1/1	1

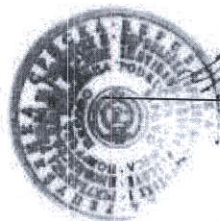
В лист

Терети и ограничења

Редни број уписа	Број парцеле	Број зграде Посебног дела Подуложак	Тип терета или ограничења Опис терета или ограничења на непокр.	Вриједност терета (КМ)	Број, датум и час пријема захтјева Приједба
1	703/5	5 1	Забилежба БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЕЊЕ		30/06/2022
1	703/5	7 1	Забилежба БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЕЊЕ		30/06/2022
1	703/5	11 1	Забилежба БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЕЊЕ		30/06/2022
1	703/5	9 1	Забилежба БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЕЊЕ		30/06/2022
1	703/5	10 1	Забилежба БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЕЊЕ		30/06/2022
1	703/5	8 1	Забилежба БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАЂЕЊЕ		30/06/2022

Накнада за овај ПРЕГИС 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) подтачка 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 45 КМ.

Шеф подручне јединице:





РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

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

Број: 08.020/704-347/13

Датум: 29.12.2021. године

На основу члана 8. став 8. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 74/17), а на захтјев вјештака Валентине Балабан Радић из Бањалуке, ул. Милана Топлице бр. 1, министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Валентини (Добриле) Балабан Радић 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 именовану 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 27.01.2022. године.

Образложење

Валентина Балабан Радић, 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: 08.020/704-347/13 од 27.01.2016. године, именована за вјештака из грађевинско-архитектонске области, 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.

