

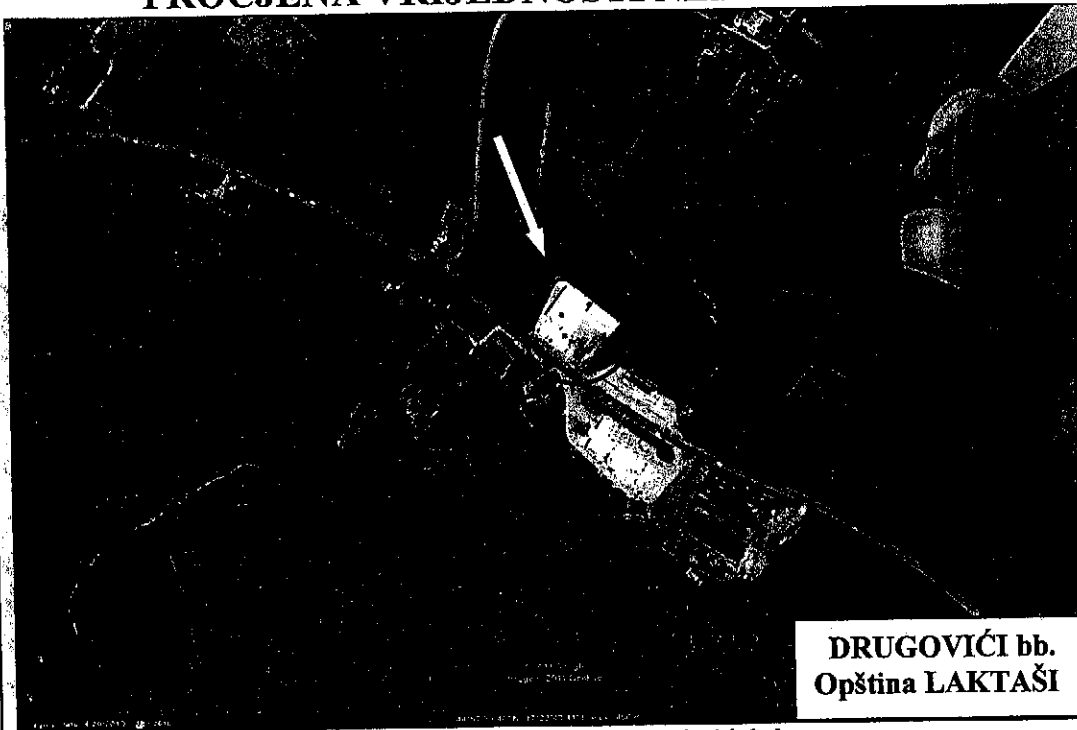
VJEŠTAK GRAĐEVINSKO-ARHITEKTONSKE STRUKE  
Radenko Vuković dipl.inž.arh. Marka Lipovca 124 Banja Luka  
Tel. 051/ 371-907; 065/620-334 e-mail kuca124@blic.net

**OBJEKAT: POSLOVNI OBJEKTI U PRIVREDI I  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

**MJESTO: DRUGOVIĆI- Opština LAKTAŠI**

**VLASNIK: "VID-PROMET" d.o.o. JAKUPOVCI**

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Lokacija na kojoj su Izgrađeni Poslovni objekti

Banja Luka 11.07.2011. godine



Uradio:  
Radenko Vuković dipl.inž.arh.

Procjena je izvršena na osnovu snimka postojećeg stanja, zakonskih propisa iz te oblasti kao i iskustvenih normi o troškovima izgradnje takvih objekata.

Korišteni zakonski propisi prema priručniku o tehničkim i obligacionim uslovima za projektovanje i izvođenje radova na izgradnji, rekonstrukciji, sanaciji i adaptaciji građevina visokogradnje izdato septembra 1999.godine, standardi JUS U .C2.100, Službeni Glasnik RS broj 3 od 26.01.2001 god.

Kao osnova proračuna vrijednosti biće prosječna cijena jedne mjerne jedinice ovakvog tipa prostora na predmetnoj lokaciji, kao i trenutna cijena prikupljena od pravnih i fizičkih lica koja se bave izgradnjom i prodajom nekretnina, kao i na osnovu iskustvenih podataka.

U ovom elaboratu izvršena je procjena:

1. POSLOVNO-SKLADIŠNI OBJEKAT
2. GARAŽE I PUMPNA STANICA
3. PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE

Lokacija predmetnih nekretnina:

Naziv	Parcela broj	Zemljišnoknjižni uložak broj	Katastaraka Opština
Objekti	1124/1	423	SP DRUGOVIĆI
Zemljište	1124/1 i 1124/25	423	SP DRUGOVIĆI
Vlasnik	"VID-PROMET" d.o.o. JAKUPOVCI		
Lokacija	Predmetne nekretnine nalaze se u naselju Drugovići uz magistralni put Banja Luka-Klašnice-Prnjavor. Lokacija u neposrednoj blizini raskrsnice za Srbac preko Sitneša.		

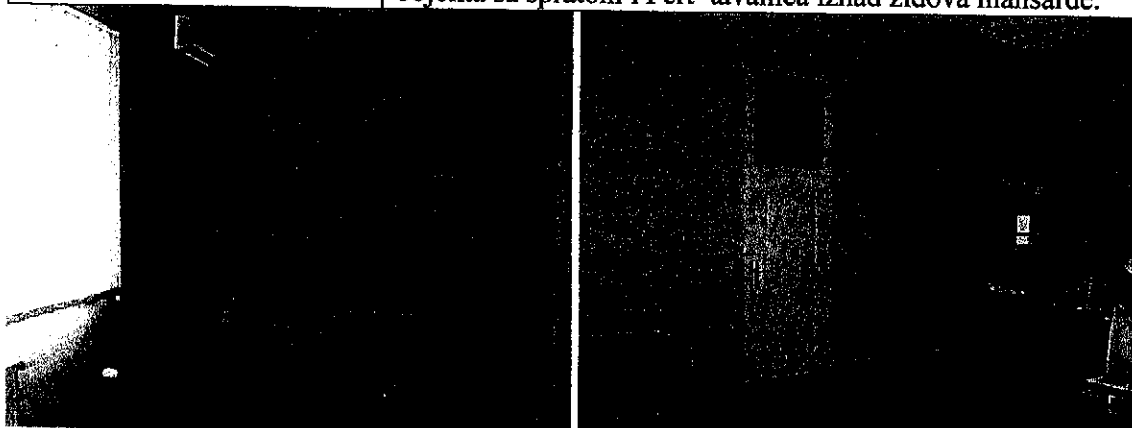
Naziv	Parcela broj	Posjedovni List broj	Katastaraka Opština
Objekti	1058/4	391	DONJI DRUGOVIĆI
Zemljište	1058/4 i 1058/8	391	DONJI DRUGOVIĆI
Posjednik	"VID-PROMET" d.o.o. JAKUPOVCI		
Status	1. Poslovni Objekti- stalni sa dozvolom, 2. Pripadajuće zemljište		

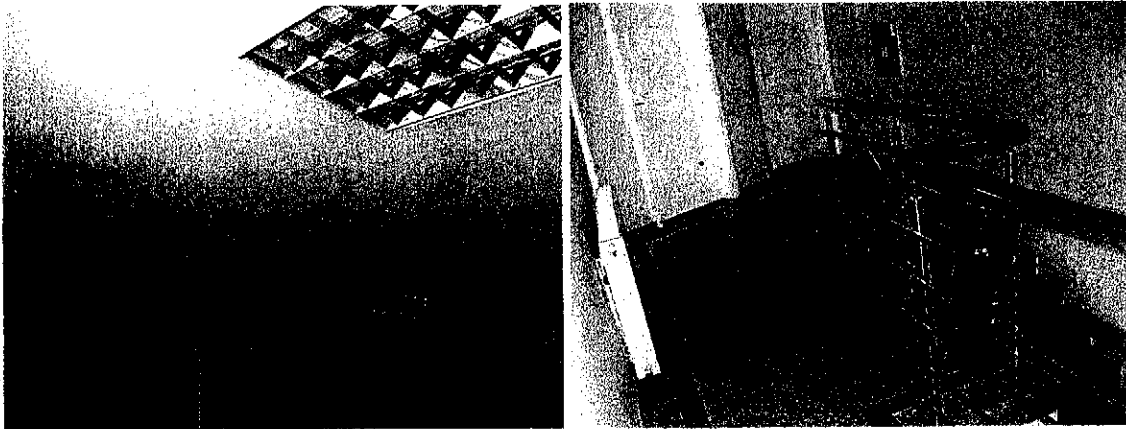
## 1. POSLOVNO-SKLADIŠNI OBJEKAT



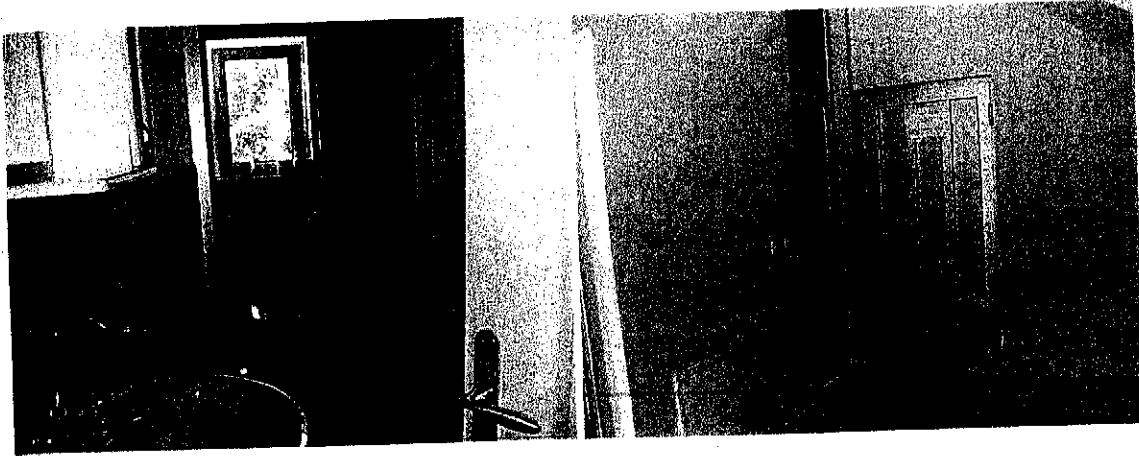
### TEHNIČKI OPIS:

Tip objekta	Poslovni objekt u privredi
Način izgradnje	Klasičan način od čvrstih monolitnih materijala,
Horizontalni gabariti	32,00 x 16,00 metara
Spratnost	Poslovno-upravni dio u gabaritima 4,00 x1 6,00 P+M, Skladišni dio u gabaritima 28,00 x 16,00 VP
Visina etaže	Prizemlje: 300 cm Mansarda:180-280 cm Visoko prizemlje: 550 cm
Održavanje	Redovno- Objekt novoizgrađen
Sadržaj	Prizemlje:Kancelarijski prostor sa mokri čvor, parteći prostori, i skladišni prostor Sprat: Kancelarijski prostor, sa pratećim prostorima
Godina izgradnje	2009 godine.
Temelji	Armirano-betonske temeljne stope vezane temeljnim armiranobetonskim gredama.
Vertikalna konstrukcija	Nosivi armirano betonski stubovi, kombinovano sa armiranobetonskim serklažima i nosivim zidovima.
Zidovi vanjski	Opečni giter blokovi 25 cm malterisani sa unutrašnje strane, a sa vanjske termo obloga po principu demit fasade 5 cm.
Zidovi unutrašnji	Opečni blokovi 20 i 12 cm obostrano malterisani
Horizontalna konstrukcija	Horizontalne armirano betonske grede, serklaži i stropna armirano betonska ploča, iznad zidova prizemlja na dijelu objekta sa spratom i Fert tavanica iznad zidova mansarde.





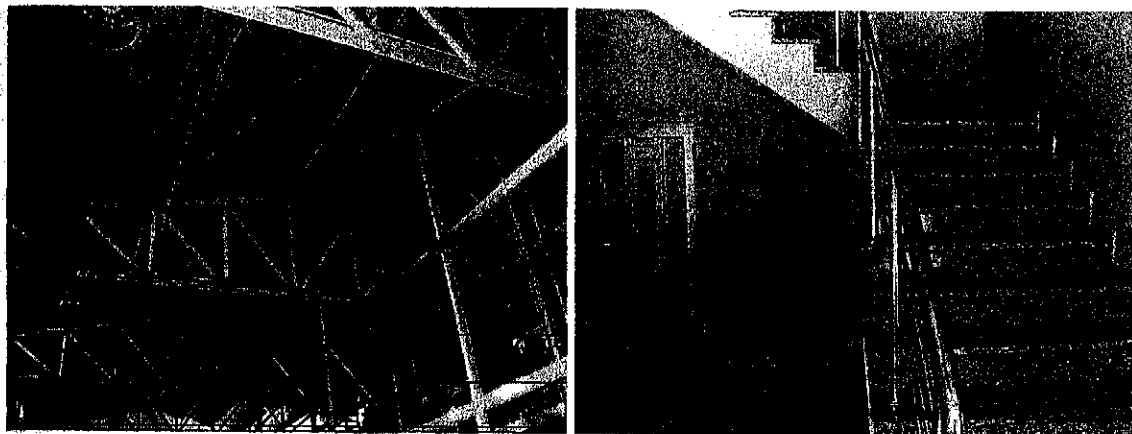
Krovište	Klasično krovište od Fe rešetkastih nosača kao primarna konstrukcija. Sekundarna konstrukcija Fe kutijasti profili
Pokrov	Aluterm krovni sendvič panel debljine 10 cm.
Limarija	Aluminijumski limovi
Obrada zidova	Unutrašnji zidovi završno su obrađeni disperzionom bojom i keramičkim pločicama. Vanjska obrada je termo fasada 5 cm sa završnom obradom silikatnog maltera u boji.
Stolarija vanjska	Aluminijumska eloksirana bravarija sa termopan staklom, i Rolo aluminijumska vrata za ulaz u skladišni pogon.
Stolarija unutrašnja	Vrata od aluminijumskih eloksiranih profila, osim vrata na kancelarijama gdje su vrata sa štokovima od drveta I duplošperovanim krilima, sve završno presvučeno folijom
Podovi	U administrativnom dijelu, kamen mermer, keramičke pločice i lamonatni pod. Uskladištu ferobetonski pod završno bojen otpornom na habanje.
Plafoni	Malteri preko stropne konstrukcije u prizemlju i mansarde kancelarijskog dijela objekta. U dijelu objekta "skladište" vidna krovna konstrukcija i krovni pokrivač.
Elektro Instalacije	Objekat je opremljen sa kompletnim elektroinstalacijama. jake struje, vatrodjave, te ostale potrebne instalacije slabe struje. Izvršena je ugradnja završne opreme instalacija.
Mašinske Instalacije	Grijanje u objektu izvedeno, podnim razvod bakarnim podnim cijevima. Grejna tijela člankasti radijatori. Grijanje priključeno na kotlovnici u sklopu objekta. Klimatizacija objekta po principu split klima.
Instalacije vode	Objekat je opremljen instalacijama vode sa dijelom sanitarne opreme, kao i instalacijom protupožarne vode sa unutrašnjim hidrantima. Gradska infrastruktura.
Instalacije odvoda	Objekat je opremljen instalacijama odvoda preko unutrašnje instalacije sa odvođenjem iste u vanjsku fekalnu kanalizaciju, septičku jamu.
Oprema u objektu	Objekat je opremljen namjenskom opremom sobzirom na namjenu istog, a što se prevashodno odnosi na skladišne fiksne regale koji su ugrađeni u skladišni prostor, mašinska oprema sobzirom na namjenu objekta.



Specifikacija korisnih površina

	NAZIV PROSTORA	Vrsta poda	Površina m <sup>2</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>			
1	Ulazni hol	Kamen mermer	19,53
2	Prodajno izložbeni prostor	Laminat	32,10
3	Čajna kuhinja	Keramičke pločice	19,80
4	Ostava	Keramičke pločice	2,91
5	Toalet	Keramičke pločice	2,91
6	Kotlovnica	Keramičke pločice	4,95
7	Skladište	Ferobetonska ploča-bojena	596,90
<b>UKUPNO PRIZEMLJE</b>			<b>679,10</b>
<b>SPRAT</b>			
1	Ulazni hol-Stepenice	Kamen mermer	15,93
2	Kancelarija	Laminat	17,26
3	Kancelarija	Laminat	10,40
4	Kancelarija	Laminat	10,40
5	Kancelarija	Laminat	22,31
6	Ostava	Keramičke pločice	2,74
7	Toalet	Keramičke pločice	4,80
<b>UKUPNO SPRAT</b>			<b>83,84</b>
<b>UKUPNA KORISNA POVRŠINA</b>			<b>762,94</b>
<b>UKUPNA BRUTO POVRŠINA</b>			<b>842,88</b>





Procenat učešća radova u ukupnoj cijeni građenja po 1 m<sup>2</sup> korisnog prostora :

VRSTARADOVA	Vrijednost KM	%. učešća radova
Pripremni radovi	24,00	2,00
Konstruktivna faza	456,00	38,00
Zatvaranje objekta	216,00	18,00
Završni radovi	240,00	20,00
Instalacije	144,00	12,00
Centralni pogonski uređaji	48,00	4,00
Ugrađena oprema	48,00	4,00
<b>UKUPNO</b>	<b>1.176,00</b>	<b>98,00</b>

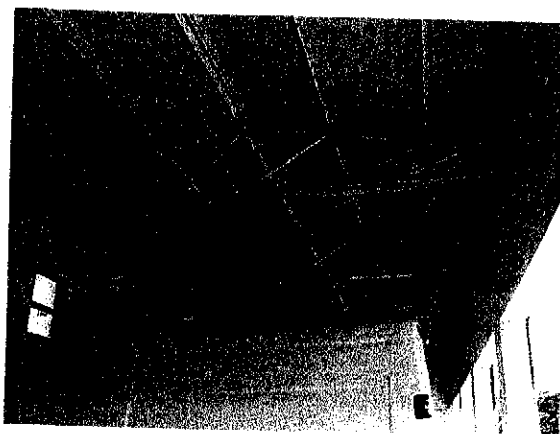
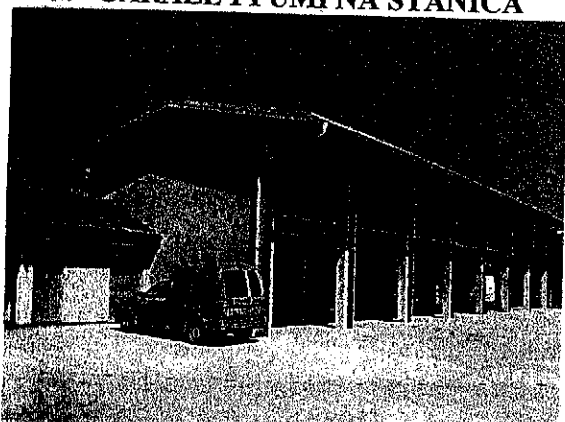
Gradevinska vrijednost objekta:

Naziv prostora	God izgr.	K.Povr. obj. m <sup>2</sup>	Cijena 1 m <sup>2</sup>	Nabavna Vrijedn.	Vij. Obj	God. am%	Iznos Amortiz	Sadašnja gr. vrijed.
Poslovni objekat	2009	762,94	1.176	897.217	100	1,00	17.739	879.478
Zemljište pod. Obj.	2011	512	57	29.184				29.184
Gradevinska vrijednost objekta -KM-								908.662

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

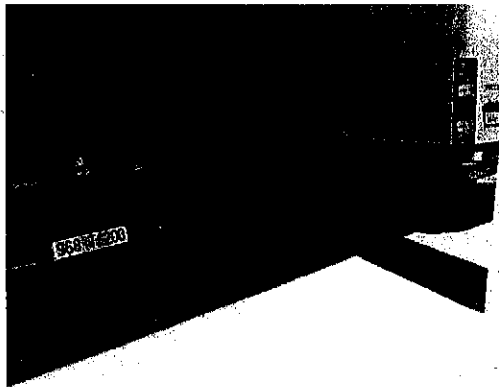
Naziv	Površina u m <sup>2</sup>	Korektivni. faktor	Cijena 1 m <sup>2</sup>	Procijenjena tržišna vrijednost -u KM -
Poslovni objekat u privredi	762,94	1,00	1.191	<b>908.662,00</b>

## 2. GARAŽE I PUMPNA STANICA



### TEHNIČKI OPIS:

Tip objekta	Poslovni objekat u privredi
Način izgradnje	Klasičan način od čvrstih monolitnih materijala,
Horizontalni gabariti	28,00 x 9,00 + 4,00 x 3,00 metara
Spratnost	VP, a aneks pumpne stanice P..
Visina etaže	Prizemlje: 400 cm a aneks pumpne stanice 250 cm.
Održavanje	Redovno- Objekat novoizgrađen
Sadržaj	Garaže I prostora aneksa za pumpnu stanicu za vodu
Godina izgradnje	2009 godine.
Temelji	Armirano-betonske temeljne stope vezane temeljnim armiranobetonskim gredama, i armiranobet. temeljne trake.
Vertikalna konstrukcija	Nosivi armirano betonski stubovi, kombinovano sa armiranobetonskim serklažima i nosivim zidovima.
Zidovi vanjski	Opečni giter blokovi 25 cm malterisani obostrano
Zidovi unutrašnji	Opečni blokovi 20 i 12 cm obostrano malterisani
Horizontalna konstrukcija	Horizontalni arm. betonski, serklaži i Fe rešetkasti nosači.
Krovište	Klasično krovište od Fe rešetkastih nosača kao primarna konstrukcija. Sekundarna konstrukcija Fe kutijasti profile. Krovište aneksa pumpne stanice klasično drveno.
Pokrov	Aluterm krovni sendvič panel debljine 5 cm. Krovni pokrivač pumpne stanice crijep.
Limarija	Aluminijumski limovi
Obrada zidova	Unutrašnji zidovi završno su obrađeni disperzionom bojom
Stolarija vanjska	Aluminijumska eloksirana bravarija sa sendvič panelom vrata a prozori sa termopan staklom.
Podovi	ferobetonski podna ploča
Plafoni	Vidna krovna konstrukcija i krovni pokrivač.
Elektro Instalacije	Objekat je opremljen sa kompletnim elektroinstalacijama. jake struje, vatrodjave, te ostale potrebne instalacije slabe struje. Izvršena je ugradnja završne opreme instalacija.
Oprema u objektu	Objekat je opremljen namjenskom opremom, a što se prevashodno odnosi na prostor pumpne stanice.
Opšti utisak	Objekat je izgrađen funkcionalno prema namjeni za koju je predviđen. Konstruktivni elementi objekta izvedeni su bez vidnih pukotina i oštećenja.



Specifikacija korisnih površina

	NAZIV PROSTORA	Vrsta poda	Površina m <sup>2</sup>
1	Garaže	Ferobetonska ploča	242,25
2	Pumpna stanica	Ferobetonska ploča	8,75
UKUPNA KORISNA POVRŠINA			251,00

Procenat učešća radova u ukupnoj cijeni građenja po 1 m<sup>2</sup> korisnog prostora :

VRSTARADOVA	Vrijednost KM	%. učešća radova
Pripremni radovi	24,00	2,00
Konstruktivna faza	384,00	32,00
Zatvaranje objekta	48,00	4,00
Završni radovi	96,00	8,00
Instalacije	24,00	2,00
Centralni pogonski uređaji	24,00	2,00
Ugrađena oprema	24,00	2,00
UKUPNO	624,00	52,00

Građevinska vrijednost objekta:

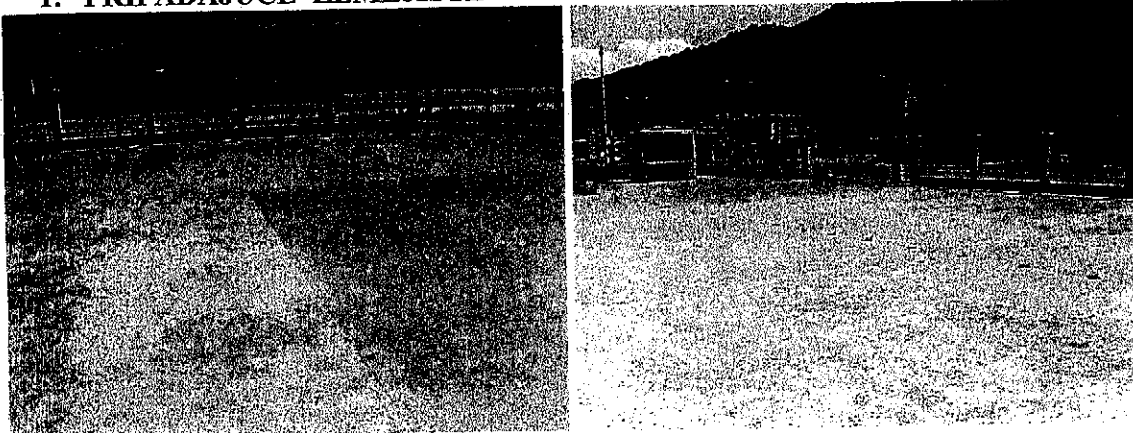
Naziv prostora	God izgr.	K.Povr. obj. m <sup>2</sup>	Cijena 1 m <sup>2</sup>	Nabavna Vrijedn.	Vij. Obj	God. am%	Iznos Amortiz	Sadašnja gr. vrijed.
Poslovni objekat	2009	251,00	624	156.624	100	1,00	3.194	153.430
Zemljište pod. Obj.	2011	263	57	14.991				14.991
Građevinska vrijednost objekta -KM-								168.421

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Naziv	Površina u m <sup>2</sup>	Korektivni faktor	Cijena 1 m <sup>2</sup>	Procijenjena tržišna vrijednost -u KM-
Garaže i pumpna stanica	251,00	1,00	671	168.421,00



# 1. PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE



Status	Građevinsko zemljište
Gradska zona	Izvan gradskih zona.
Regulacioni plan	Urađen
Izgradnja	Mogući koeficijent izgrađenosti, 0,50.
Način procjene	Procjena građevinskog zemljišta vrši se prema mogućoj izgrađenosti istog planiranom planskom dokumentacijom, sa primjenom procenta koji se odnosi na pogodnost lokacije. Prema trenutnim tržišnim normama na području izvan gradskih zona, građevinsko zemljište ima vrijednost od 5-15 % vrijednosti objekta koji se može izgraditi na predmetnoj lokaciji.

## Utvrđivanje procenta vrijednosti zemljišta u odnosu na vrijednost objekta:

NAZIV	Dodatni %
Lokacija	1,00
Poslovna djelatnost	1,00
Opšti utisak, okolina	1,00
Mogućnost proširenja	1,00
Ocjena infrastrukture	0,50
Odnos ponude i potražnje	0,00
Osnovni koeficijent	5,00
Ukupni procenat vrijednosti	9,50

## PROCJENA IZGRAĐENOSTI

NAZIV PROSTORA	Bruto Površina m <sup>2</sup>	Keficijent obračuna	Neto Površina m <sup>2</sup>
Poslovni prostor u privredi	0,50	1,00	0,50

## VRIJEDNOST 1m2 NOVOIZGRAĐENOG KORISNOG PROSTORA:

NAZIV PROSTORA	Neto Površina m <sup>2</sup>	Cijena m2	Vrijednost KM.
	0,50	1.200	600



**VRIJEDNOST PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA:**

Parcela broj	Površina Im2	% Vrijedosti parcele	Vrijednost zemljišta po 1 m2	Vrijedost Parcele -KM-
1124/1	3.293	9,50	57,00	187.701
1124/25	197	9,50	57,00	11.229
Vrijednost pripadajućeg zemljišta				198.930

<b>Uređenje zemljišta</b>	Dio parcele u površini od 2.000 m2 uređen je kao asvaltne površine koje služe kao manipulativni prostor u opsluživanju objekta, i parkin prostor. Ostale površine su nasute tucanikom i završno uvaljane. Površinske vode preko šahtova odvedene u oborinsku kanalizaciju. Ispod asvaltne površine su kalizacioni vodovi raznih instalacija. Vanjski požarni hidranti. Kompletna parcela ograđena je Fe industriskom ogradom visine 180 cm na betonskom soklu. Stubovi ograde dijelom betonski a dijelom Fe kružnog presjeka.
---------------------------	---

Gradovin. parcela	God izgr.	Površ. m <sup>2</sup> /m <sup>1</sup>	Cijena 1 m <sup>2</sup>	Nabavna Vrijedn.	Ek. Vij.	God. am%	Iznos Amortiz.	Sadašnja gr. vrijed.
Uređenje zemljišta	2009	3.490	40	139.600	50	2,00	5.584	134.016

<b>UKUPNA VRIJEDNOST UREĐENE PARCELE -KM</b>	<b>332.946,00</b>
--	-------------------

**REKAPITULACIJA**

1	POSLOVNI OBJEKAT U PRIVREDI -KM-	908.662,00
2	GARAŽE I PUMPNA STANICA -KM-	168.421,00
3	PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE -KM-	332.946,00

<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE -KM-</b>	<b>1,410.02100</b>
--	--------------------

Banja Luka 11.07. 2011. godine



Uradio  
 Radenko Vuković dipl.inž.arh.