

НЕШКОВИЋ МИРОСЛАВ дипл. инж. Грађ
Судски вјештак грађевинске струке
РЈРШЕЊЕ БР: : 08.040/704 –174/10
Гарча бр. 8
ВИШЕГРАД
Тел-фах: 058/ 630-900
Моб: 65/ 478-450
E.mail: miro.n@teol.net

**БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОСНОВНИ СУД У ВИШЕГРАДУ**

Број: 91 0 I 018029 13 I 2

ПРЕДМЕТ:

Налаз вјештака грађевинске струке

Јул , 2013. године

ВЈЕШТАК:



1. Увод

По Закључку Основног Суда у Вишеграду, број: 91 0 I 018029 13 I 2, од 03. 07. 2013 године, одређен сам за вјештака грађевинске струке по предмету. Дана 20. 07. 2013 године извршио сам увид на лицу мјеста у мјесту Устипрача, извршио потребна мјерења и снимања предметног објекта.

Предмет мог вјештачења је утврђивање вриједности некретнине (стамбене зграде површине 157 м² са двориштем површине 150 м² у мјесту Устипрача на КЧ 2310/4 уписане у ЗК Уложак број 1 КО Устипрача.

Обзиром да код нас у Републици Српској, и Бих, као и ЕУ не постоји прецизно одређен стандард по ком би се морало поступати, више пута сам претраживао и по интернету методе вршења процјена, те за ово утврђивање вриједности некретнине одабрао Трошковну методу и методу упоређења података. Распитао сам се у Новом Горажду и Устипрачи о промету некретнина сличних предметној некретнини, и дошао до података које сам користио при процјени предметне некретнине.

2. Општи податци

Објекат уписан у ЗК улошку број 1 КО Устипрача, на парцели број кч: 2310/4 у мјесту Устипрача.

- Статус објеката: сталан легалан,
- Намјена објекта: становање -мотел
- Спратност : приземље+спрат+подкровље
- Површина у основи објекта је 157 м²

3. Методологија утврђивања тржишне вриједности

Анализирајући уграђене материјале, садашње стање, функционалност, те остале релевантне чињенице, које детерминишу вриједност, најприје се утврди новонабавна вриједност појединих елемената објекта, (остатака од објекта) према методологији учешћа појединих елемената, која је прописана у РС од стране Министарства финансија за утврђивање најмање вриједности објекта, код промета некретнина.

Садашња вриједност некретнине за конструкцију израчунава се редукујући горе наведену вриједност «коэффициентом умањења» - амортизације по јединственој методологији обрачуна вриједности некретнине, на бази апсолутног вијека трајања према формули:

$$K_u = T / A_v * (T + A_v) / 2 / A_v$$

Гдје је :

T – старост објекта

A_v – апсолутни вијек објекта

Елементи вриједности објекта за занатске радове на које утиче адаптација и реконструкција, утврђују се обзиром на стање елемената, узимајући у обзир адаптације и реконструкције, код занатских радова.

Добивена вриједност објекта на горе описани начин је грађевинска вриједност, на коју се додају улагања на остале дажбине као што су уређење, рента, прикључци, саобраћајно и хортикултурно уређење.

Грађевинска вриједност коригује се фактором макро и микро положаја некретнине на локацији, а која се креће од 0,8 – 1,3 за макро те исто толико за



микро положај. Овај фактор примјењује процјенитељ индивидуално опажањем на локацији, а користи се за станове и мање индивидуалне објекте.

Добивена вриједност се на крају упореди са тренутном тржишном вриједности у промету некретнина на датом подручју, те се у случају драстичних одступања коригује уколико процјенитељ има сазнања тенденције пада или раста вриједности некретнина на датом локалитету.

Вриједност је исказана у конвертибилним маркама КМ.

4. Технички опис

4.1. Локација

Предметна некретнина- кућа , се налази у мјесту устипрача поред магистралног пута Београд-Дубровник.

4.2. Садржај и концепција

Објекат је спратности П+1+Пк. У приземљу је организовао ресторан са кухињом, ресторан салом, магацином, мокрим чворовима. На спрату је организован стан , и дио спрата су собе за издавање, у подкровљу су собе.

Укупна површина објекта у основи је 157 м².

4.3. Конструкција објекта

Конструкција објекта је класична зидана блоковима са вертикалним и хоризонталним серклажима и плочама изведеним од армираног бетона. Кровна конструкција је дрвена грађа а покривач је цријеп.

4.3. Инсталације

У објекту су изведене инсталације струје, воде и канализације. Инсталације су прикључене на локалну инфраструктурну мрежу.

4.4. Занатски радови

Занатски радови су стандардне изведбе, зидови малтерисани плафон обрађени ригипсом и малтером , столарија и браварија прозори и врата су стандардне изведбе.

4.4. Саобраћајнице

Парцели се прилази асфалтним путем са паркинг простора испред .

5. Процјена вриједности

Процјену вриједности објекта извршио сам водећи рачуна о стварно изведеним грађевинско занатским радовима, положају објекта, стању и нивоу обраде, кориговано према старости објекта.

$$E = (Q_{\text{хер}}) \cdot a_v \pm W$$

E- Процјењена тржишна вриједност

Q- Количина процјењеног уграђеног материјала и опреме

ер- Тржишна цијена која 800 КМ/м²- стамбени дио и 1000 КМ пословни простор

ав- Отписана вриједност или амортизација објекта у моменту процјене

W- Корекција процјењене грађевинске вриједности

Отписан вриједност – амортизација си израчунава по обрасцу $a_v = K_u$

$K_u - K_y = T / A_v * (T + A_v) / 2 / A_v$

T – старост објекта, - Према изјавама корисника објекат је изведен 2003 године старости 10 година.

$K_y = 10 / 100 * (110 / 200) = 0,055$



-Приземље -ресторан
П= 157м²
E1=0,8x(157x1000) x(1-0,055)
E1= 118.692,00КМ

-Спрат-стан и собе
П=157 м²
E2=0,8x(157x800) x(1-0,055)
E2= 94.954,00КМ

-Подкровље- собе
П=157 м²
E3=0,8x(157x800) x(1-0,055)x0,75
E3= 71.215,00КМ

Укупно: 118.692,00+94.954,00+71.215,00= 284.861,00

Процјена -дворишта:
Укупна површина земљишта дворишта износи:
КЧ 2310/4 , П=150 м²,
Тржишна цијена земљишта износи:
15 КМ/м²
Вриједност земљишта износи:
150x15=2.250,00 КМ,

З А К Љ У Ч А К

Процијењена вриједност непокретности уписане у ЗК улошку број 1, КО Устипрача , на парцели КЧ 2310/4, стамбена зграда и двориште , корисника Јагодић Ивице, износи:

1. Кућа и зграда 284.861,00,00 КМ
2. Земљиште-двориште2.250,00 КМ

УКУПНО: 287.111,00 КМ

Процјена је извршена на основу увида на лицу мјеста, према важећим прописима и нормативима , цијенама материјала и радова у грађевинарству на дан вршења процјене.

Елаборат процјене урађен у четири примјерка од којих се три (3) достављају наручиоцу

20. 07. 2013. године.

ПРОЦЈЕНУ УРАДИО

Прилог :
-Фотографије објеката и
-Копије катастарских планова



Фотографије објекта:
Југо-источна фасада



Југо-западна фасада



Сјеверо-источна фасада



Унутрашњи изглед



Устипрача 20. 07. 2013



КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1: 2500



Катастарски подаци:

| Број посједовног листа | Број парцеле | | Култура и класа | м ² | Посједник |
|------------------------|--------------|---------------|-----------------|----------------|--------------------------|
| | Нови премјер | Стари премјер | | | |
| 411 | 2310/4 | | СТАНБ. ЗГР. | 157 | ЈАРОДИК НОВИЦЕ ИВИЦА 1/1 |
| | | | ДВОРИШТЕ | 150 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Мјесто и датум: Ново Горажде, 18.07.2013. год.

Израдио:

Овјерава:

Златић-Илић Јагранка

Јеленић
по овлашћ. зчр.