

27-12-2013

**BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
OSNOVNI SUD U TREBINJU
Broj: 95 0 Ip 017116 11 Ip
Trebinje, 17.12.2013. godine**

TRAŽILAC IZVRŠENJA: UniCredit Bank a.d. Banja Luka, zastupan po punomoćniku Advokatskoj firmi „Sajić“ o.d. Banja Luka

IZVRŠENIK: SZR „Mesnica Krunić“, vl. Krunić Dragiša, ul. Njegoševa br. 2., Trebinje

ZALOŽNI IZVRŠENIK: Krunić Dragiša, ul. Njegoševa br. 2., Trebinje

D O P I S

U prilogu dopisa dostavljamo vam nalaz vještaka građevinske struke, Đogo Momčila iz Trebinja od 16.12.2013. godine, o kome se možete izjasniti u roku od 3 dana od dana prijema.

Prilog:
- Nalaz vještaka



Sudija,
Marica Miliđragović

Predmet: M.0.0.017116.11.1p

Tražilac izvršenja: UNI CREDIT BANK AD Banja Luka

Izvršenik: SZR MESNICA KRUNIC - Trebinje

NALAZ
VJEŠTAKA GRADEVINSKE STRUKE

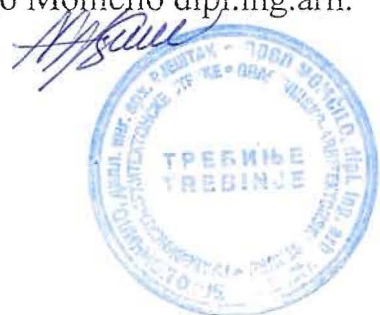
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

- *Objekat -- Individualni poslovno stambeni*
- *Vlasništvo - KRUNIĆ DRAGIŠA*
- *Lokacija - ul. Njegoševa - Trebinje*

- *građevinsko zemljište K.Č. 1969 (SP)*
- *ZK uložak br. 646 KO Trebinje*

Trebinje: 16.12.2013.

vještak
Đogo Momčilo dipl.ing.arh.



- Predmetno vještačenje nekretnine uradio sam na osnovu Zaključka Osnovnog Suda Trebinje od 07.11.2013 god.
- Rješenjem Ministarstva pravde RS br. 08.040/704-542/11 od 13.12.2011 god. (kopija rješenja u prilogu) postavljen sam za stalnog sudskog vještaka građevinske struke čime sam ovlašten za procjene vrijednosti nepokretnosti.
- **Predmet vještačenja** je procjena tržišne vrijednosti nepokretnosti (individualni poslovno stambeni objekat) sa pripadajućim uređenim građevinskim zemljištem i infrastrukturom
- vlasništvo – Krunić Dragiša 1/1

na lokaciji – ul. Njegoševa - Trebinje
na građevinskoj parceli K.Č. 1969 (SP) KO Trebinje.

- Izlaskom na lice mjesta izvršio sam uvid u izvorno stanje na terenu, izvršio vanjsko premjeravanje, konstatovao činjenično stanje i uzeo sve neophodne podatke za izradu Elaborata procjene.
Nisam uspio izvršiti pregled objekta iznutra ali sam sve neophodne podatke o sadržajima i površinama uzeo iz projektne dokumentacije po kojoj je objekat građen.
Vizuelnom ocjenom moglo se utvrditi stanje objekta unutar istog, te se predočavaju sledeći podaci o objektu.

2. OPŠTI PODACI

- Objekat - poslovno stambeni – individualni (trenutno bez namjene)
- Status objekta - stalni objekat.
- Karakter objekta - čvrsta gradnja.
- Trenutna namjena – objekat nije priveden konačnoj namjeni
 - **prizemlje** – poslovni sadržaji : mesnica, roštiljnica, uniuiverzalni poslovni prostor, galerijski poslovni dio, sanitarije
 - **sprat** – poslovni sadržaj : integralni poslovni prostor
 - **potkrovlje** – stambeni sadržaj : stambene jedinice (komada 3)

- Vanjsnja površina - objekt - $19,90 \text{ m}^2 \times 13,44 \text{ m}^2$ + zabašiti južne terase i balkona
(ortogonalna lomljena osnova)
spratnost Pr + Sp + Pk
- Neto površina - 267 m^2
- Bruto površina - (BGP) - 714 m^2 (objekt) + 50 m^2 (terasa)
ukupno 764 m^2
- Vrijeme gradnje - 2010 – 2012 god.
- Mikrolokacija - centar grada, I urbana zona.
- Građevinsko zemljište - građevinska parcela..... P = 428 m^2
- Vlasništvo - Krunić Dragiša 1/1.

3. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Trenutna tržišna vrijednost nepokretnosti utvrđuje se vrednovanjem osnovnih i korektivnih elemenata, globalnom metodom.

- Osnovni elementi su: 1. netto građevinska površina objekta (NGP),
2. prosječna tržišna vrijednost 1 m^2 NGP,
3. starost objekta.
- Korektivni elementi su: 1 – lokacija objekta
2 – kvalitet objekta
3 – kvantitet objekta
4 – kvalitet infrastrukture
5 – stepen završenosti objekta
6 – bonitet objekta
7 – stepen oštećenosti.

OPIS OBJEKTA

GEOMETRIJSKI PODACI

Stambeni - individualni objekat čine sledeći sadržaji sa neto građevinskim površinama:

- prizemlje	- (NGP)	- mesnica	52,48 m ²
		- roštiljnica	31,94 m ²
		- poslovni prostor ..	76,80 m ²
		- galerijski prostor ..	14,52 m ²
		- sanitarije i kabne ..	9,82 m ²
		Ukupno :	185,56 m²
		- terasa	50,00 m²
- sprat	- (NGP)	- integralni poslovni prostor ...	214,54 m ²
		- balkoni i lođe50%	21,90 m ²
			236,44 m ²
- potkrovlje	- (NGP)	- stambena cjelina 1	67,24 m ²
		- stambena cjelina 2	56,10 m ²
		- stambena cjelina 3	50,09 m ²
		- balkoni 50%.....	25,94 m ²
		Ukupno :	199,37 m ²

Ukupno (NGP) prizemlje + sprat + potkrovlje iznosi 621,37 m².

* Etaže su povezane sa stubištem.

- Površine uzete iz projektne dokumentacije koje odgovaraju stanju na terenu.

TEHNIČKI OPIS (prema korektivnim elementima)

1. Lokacija objekta u okviru I stambeno – poslovne urbane zone, teren ravan, pristupačan.
Pristup sa kamenom popločane trotoarske površine i sa popločanog platoa (trga).

2. Vanjsnja oblika objekta klasična i standardna, temeljenje brukašci, zidovi kameni $d = 55 \text{ cm}$.
U sklopu rekonstrukcije i adaptacije objekta obezbjeđeni vertikalni i horizontalni seizmički serklaži i linijski nosači. Stropna ploča A.B. nad prizemljem, nad spratom i potkrovljem. Potkrovlje sa kompletnom krovnom i stropnom izolacijom. Stepenište unutrašnje.
3. Projektno rješenje, osunčanje, veze prostora, hodne linije, vizure, veličina u odnosu na funkciju (u potpunosti zadovoljava).
4. Postoji gradska vodovodna, kanalizaciona, elektro i TT mreža, javna rasvjeta, hidrantska mreža u objektu.
Pristupni asfaltni put (saobraćajnica prvog reda) i manipulativni pješački plato.
5. Objekat je građevinski završen.
Nedostaje dio završnih zanatskih radova i dio instalaterskih radova fine montaže.
Prizemlje – potrebna završna obrada podova i zidova te dio instalaterskih radova.
Sprat – potrebna završna obrada zidova i podova, enterijerska obrada i fina montaža infrastrukture.
Potkrovlje – nedostaju dijelovi zanatske i enterijeske obrade stanova.
6. Građevinsko - zanatska obrada vrlo kvalitetna.
Pokrov crijep, oluci i opšavi bakarni, fasada bojena sa dijelom kamene obloge, otvori PVC (vanjski) i stolarske pozicije (unutrašnji), urađeni podovi dijelom keramika odnosno kamen.
7. Objekat nema vidnih oštećenja i zanatskih nedorečenosti.

5. VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI

- U procjeni trenutne tržišne vrijednosti objekta uzeto je u obzir trenutno stanje objekta u vrijeme uvida i date su procjene trenutne tržišne vrijednosti 1 m² ovakvih objekata na području Opštine Trebinje u tekućoj godini, a uzimajući u obzir osnovne i korektivne elemente procjene koji utiču na konačnu vrijednost.

1. vrijednost građevinskog zemljišta,

2. vrijednost objekta koja objedinjuje i vrijedno.
naknade za pogodnost lokacije (RENTA),

3. vrijednost vanjskog uređenja (partera) sa
infrastruktururom i troškovima uređenja zemljišta,

Tabelarni pregled vrijednosti nepokretnosti po elementima

1.0.	građevinsko zemljište	m ²	428,00	100 KM	42800 KM
1.1.	prizemlje – poslovni dio	m ²	186,00	2000 KM	372000 KM
1.2.	prizemlje - terasa	m ²	50,00	300 KM	15000 KM
2.1.	sprat – poslovna cjelina	m ²	236,00	2000 KM	472000 KM
3.1.	potkrovlje – stambeni dio	m ²	199,00	1200 KM	238800 KM
4.1.	parterno uređenje (cca)	m ²	100,00	150 KM	15000 KM

Ukupno : 1 155 600 KM

ZAKLJUČAK

Trenutna tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti vlasništvo Krunic Dragiše
na parceli označenoj kao K.Č. br. 1969 (SP) KO Trebinje u ul. Njegoševoj
- Trebinje prema naprijed izloženoj procjeni
iznosi :

1 155 600,00 KM

- Procjena je izvršena prema uvidu na licu mjesta, shodno važećim propisima
i normativima i na osnovu pregleda cijena materijala i usluga u
sferi građevinarstva u ovom trenutku.

Trebinje: 16.12.2013.

vještak

Dogo Momčilo dipl.ing.arh.

