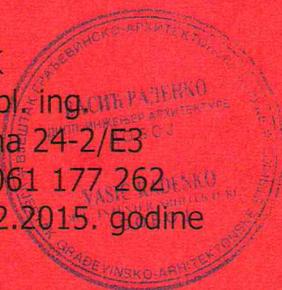


STALNI SUDSKI VJEŠTAK
arh. RADENKO VASIĆ, dipl. ing.
DOBOJ, Ulica Jug Bogdana 24-2/E3
Tel/ 053 200 532, mob. 061 177 262
Broj 12-02/2015 od 17.02.2015. godine



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Vlasnik : ŽRS AD Doboј, ul. Svetog Save, Grad Doboј

Lokacija : ul. Vojvode Mišića bb, Grad Doboј,
k.č. broj 4995/8, 4996/2 i 4999/4 K.O. Doboј,
PL broj 762



Google earth
Stalni sudski vještak
arh. Radenko B. Vasić, dipl. ing.
ovlaštenje broj 08.040/704-556/11

Doboј, februar 2015. godine

SADRŽAJ

- PREDMET PROCJENE**
-Rješenje stalnog sudskog vještaka
- VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA**
- REKAPITULACIJA**



Procjena vrijednosti nekretnina, gradsko građevinsko zemljište

Željeznice RS AD Doboј, ul. Svetog Save br. 36B, Doboј



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: 08.040/704-556/11

Датум: 13.12.2011. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за уврђивање приједлога листе вјештака, министар правде доноси

Р Ј Е Ш Е Н Ћ Е

1. Васић (Божо) Раденко из Добоја, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, на период од 6 година.
2. Именован ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

О б р а з л о ж е њ е

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Васић Раденко именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке.

Узимајући у обзир напријед 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:
-Именованом;
-Евиденцији;
-А/А;

МИНИСТАР
Церард Селман

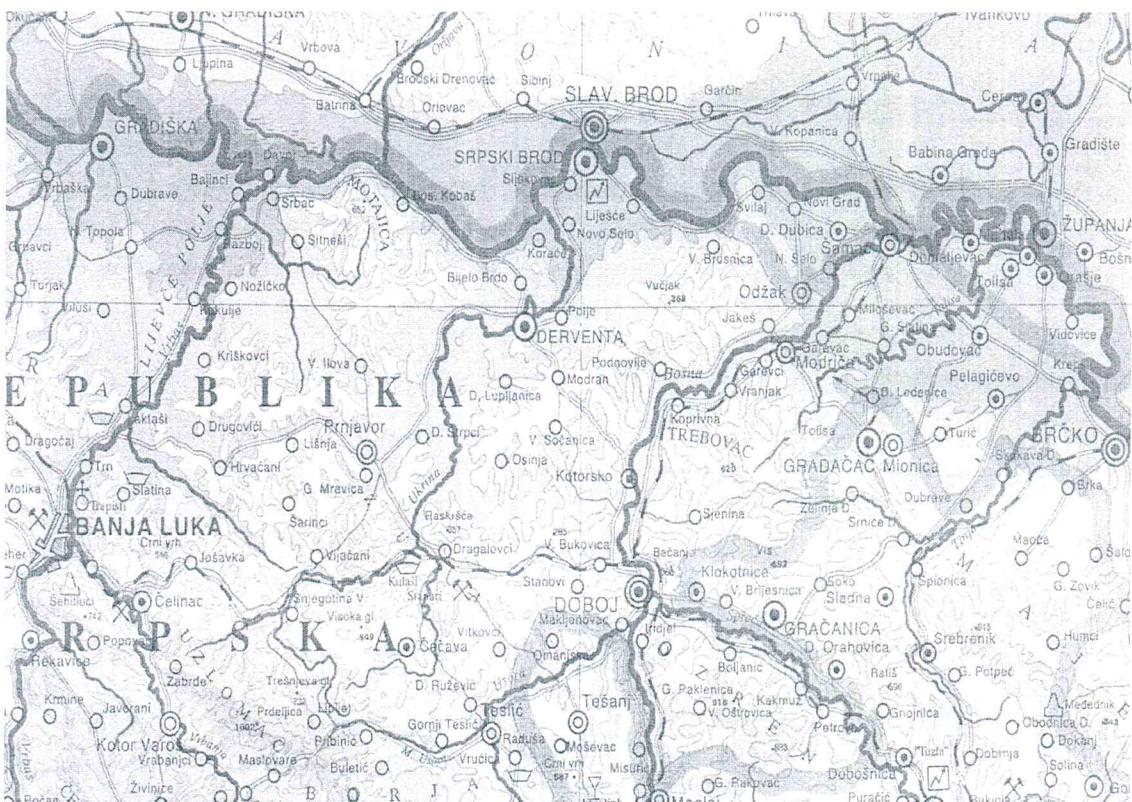


1. PREDMET PROCJENE

»Ja, procjenitelj, izjavljujem da je procjena tržišne vrijednosti urađena prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim standardima procjene vrijednosti.«

Datum važenja procjene je u vremenu od 19.02.2015. godine, do 19.08.2015. godine uz uslov dobrog domaćinskog odnosa prema nekretnini i stalnog investicionog održavanja.

Na osnovu ličnog zahtjeva gospodina Panić Milenka iz Doboja, kao predstavnika grada Doboja izvršena je procjena trenutne tržišne vrijednosti gradskog građevinskog zemljišta, koje je u vlasništvu ŽRS AD Doboј, ul. Svetog Save br. 36B, Doboј, a koje se nalazi u naselju Satri grad uz ulicu Vojvode Mišića, u naselju u okviru izgrađene SO za kolektivno stanovanje "Boračka", Doboј. Procjena je izvršena na osnovu terenskog pregleda i uz uvid u dostavljenu vlasničku dokumentaciju.



Karta užeg područja

Vlasnik je dostavio na uvid Posjedovni list broj 21.20-952.1-1-7121/2013 od 21.10.2013. godine, izdat od strane RS, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banja Luka, PJ Doboј, gdje se na k.č. broj 4995/8, 4996/2 i 499/4 K.O. Doboј, u ukupnoj površini od 336,00 m², kao posjednik/držalac vodi Željeznice republike Srpske A.D. Doboј, ul. Svetog Save bb, Doboј. Broj PL-a je 762. Dostavljena je i Kopija Katastarskog plana od 21.10.2013. godine izdatu od strane RS, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Doboј, gdje se na k.č. broj



4995/8, 4996/2 i 499/4 K.O. Doboј, koji su predmet procjene, u ukupnoj površini od 336,00 m², kao posjednik/držalač vodi Željeznice republike Srpske A.D. Doboј, ul.Svetog Save bb, Doboј. Broj PL-a je 762. Predmetno zemljište je identifikovano na terenu. Dostavljena je i situacija terena iz Lokacijskih uslova za izgradnju Stambenog objekta za kolektivno stanovanje.



Fotografija broj 1,

Procjena vrijednosti predmetnog zemljišta obavit će se na temelju slijedećih pravilnika, propisa, uputstava i odluka :

- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriisanih objekata Zakona o eksprporijaciji i Uredbi za primjenu Zakona o porezu na imovinu i utvrđivanju vrijednosti nekretnina u prometu
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji,
- Tehničkih i drugih normativa o minimalnim tehničkim uslovima koje moraju da ispunjavaju objekti slične namjene za određene kategorije
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

Vrednost nepokretnosti

Prikaz metoda za utvrđivanje vrijednosti nepokretnosti

Metodi za utvrđivanje vrijednosti nepokretnosti su:

- **Direct Value Comparasion Method (Sales approach)**
- **Depriciated Replacement Cost Method**
- **Discounted Cash Flow Method**



Direct Value Comparasion Method (Sales approach) je metod koji se primjenjuje uvek kada je moguće na tržištu izvršiti direktno upoređenje procjenjivane nepokretnosti sa sličnim ili istim nepokretnostima koje su prodate u neposrednoj prošlosti.

Depreciated Replacement Cost Method i Discounted Cash Flow Method su metodi koji se primjenjuju kao pomoćni metodi kada nije moguće primjeniti samo Direct Value Comparasion Method zbog ne postojanja prometa sličnih ili istih nepokretnosti koje služe za poređenje ili zbog specifičnosti vrste i namjene same nepokretnosti ili iz nekog drugog opravdanog razloga. S obzirom da je predmetna nepokretnost poslovni objekat nalazi uz ulicu koja ima karakter poslovne zone/ulice u prigradskom naselju Osječani, Doboј čiju je tržišnu vrijednost moguće sa razumnom izvjesnošću odrediti upoređivanjem sa istim ili sličnim nepokretnostima prodatim u bliskoj prošlosti procjenitelj se opredelio za primenu **Direct Value Comparasion Method-a (Sales approach)** kao pouzdanog metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti.



Fotografija broj 2,

Tržišna vrijednost nepokretnosti - Direct Value Comparasion Method (Sales approach)

Tržišnu vrijednost nepokretnosti određuje odnos ponude i potražnje u datom trenutku za sličnim ili istim nepokretnostima.

Najznačajniji element koji utiče na ponudu i potražnju odnosno tržišnu vrijednost nepokretnosti je lokacija nepokretnosti.

Bitni elementi tržišne vrijednosti nepokretnosti su između ostalog pravni status nepokretnost (eventualni tereti, mogućnost hipotekarnog opterećenja i sl.), urbanističke mogućnosti nepokretnosti, kvalitet i površina



izgrađenog objekta, saobraćajna povezanost, infrastrukturna opremljenost nepokretnosti i sl.



Fotografija broj 3,

Tržišnu vrednost nepokretnosti predstavlja cijena koju je moguće postići u datom trenutku na tržištu. Cijena koju je moguće postići u datom trenutku na tržištu se sastoji od opsega koji čini donja granica tržišne vrijednosti, realno očekivana tržišna vrijednost i maksimalno očekivana tržišna vrednost.

Donju granicu tržišne vrijednosti nepokretnosti predstavlja cijena koju je sa velikom izvjesnošću moguće postići na tržištu u kratkom vremenskom periodu sa većinom kupaca.

Realno očekivanu tržišnu vrijednost nepokretnosti predstavlja cijena koju je moguće postići sa izvjesnošću u razumnom roku sa većinom potencijalnih kupaca.

Maksimalno očekivanu tržišnu vrijednost nepokretnosti predstavlja cijena koju je sa ograničenom izvjesnošću moguće postići u kratkom vremenskom periodu sa malim brojem kupaca koji su iz subjektivnih razloga posebno zainteresovani za predmetnu nepokretnost. Odnos ponude i tražnje definiše u kom dijelu opsega tržišne vrijednosti nepokretnosti će se kretati postignuta prodajna cijena. U slučaju da je ponuda veća od tražnje vremenski period za postizanje prodajne cijene će biti duži, a prodajna cijena će se kretati uglavnom između donje granice tržišne vrijednosti i realno očekivane tržišne vrijednosti nepokretnosti. U slučaju da je ponuda manja od tražnje vremenski period za postizanje

prodajne cijene će biti kraći, a prodajna cijena će se kretati uglavnom između realno očekivane tržišne vrijednosti i maksimalno očekivane tržišne vrijednosti nepokretnosti.



Fotografija broj 4,

Metod utvrđivanja opsega tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti predstavlja poređenje sa postignutim cijenama sličnih ili istih nepokretnosti koje su prodate u skorije vreme uz uvažavanje i vrednovanje svih specifičnosti koje predmetna nepokretnost posjeduje na dan procjene. Informacije o prodatim i nekretninama u ponudi, traženim i postignutim prodajnim cijenama vještak prikuplja samostalno na tržištu nekretnina, u kontaktu sa ovlašćenim lokalnim agencijama za promet nekretnina i na sve druge primjerene načine.

Elementi koji utiču na tržišnu vrijednost konkretnе nepokretnosti, sa posebnim osvrtom na odnos ponude i tražnje, sa postignutim cijenama za slične objekte na datoј lokaciji.

Gradsko građevinsko zemljište

Gradsko građevinsko zemljište jeste zemljište u građevinskom području naseljenog mesta koje je kao takvo određeno planskim dokumentom, koji se donosi za opštinu i grad. Planskim dokumentom kojim se određuje gradsko građevinsko zemljište ne menja se oblik svojine na zemljištu koje se određuje kao gradsko građevinsko zemljište.

Gradsko zemljište može biti izgrađeno i neizgrađeno.

Izgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom, namenjeni za trajnu upotrebu. Neizgrađeno

građevinsko zemljište je zemljište na kome nisu izgrađeni objekti, na kome su izgrađeni objekti suprotno zakonu i zemljište na kome su izgrađeni samo objekti privremenog karaktera.

Građevinsko zemljište takođe može biti uređeno i neuređeno.



Fotografija broj 5,

Uređeno građevinsko zemljište je zemljište koje je komunalno opremljeno za građenje, u skladu sa važećim planskim dokumentom (izgrađen pristupni put, elektromreža, obezbeđeno snabdevanje vodom i obezbeđeni drugi posebni uslovi). Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata njegovo pripremanje i opremanje. Pripremanje zemljišta obuhvata istražne radove, izradu geodetskih, geoloških i drugih podloga, izradu planske i tehničke dokumentacije, programa za uređivanje zemljišta, raseljavanje, rušenje objekata, saniranje terena i druge radove. Za uređivanje građevinskog zemljišta plaća se naknada. Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu sledećih kriterijuma: stepena komunalne opremljenosti, godišnjih programa za uređivanje građevinskog zemljišta, urbanističke zone, namene i površine objekta.

Navedene nekretnine, predmetno zemljište koje je predmet procjene se nalazi na Usori, u okviru crkvenog dvorišta na mjestu predviđenom za izgradnju hrama i sadrže :

- neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište, pripremljeno za izgradnju sa urađenim infrastrukturnim radovima.

Zadatak procjene vrijednosti građevinskog zemljišta je, da se nakon uviđaja na licu mjesta, snimka postojećeg stanja, kontrole vlasničkih dokumenata, utvrdi tržišna vrijednost navedenog građevinskog zemljišta, te rekapitulacijom vrijednosti izrazi njegova ukupna vrijednost.



Procjena je izvršena na osnovu terenskog snimka postojećeg stanja urađenog 17.02.2015. godine, zakonskih propisa iz oblasti tržišta nekretninama, kao i zvaničnih cjenovnika Republičke uprave prihoda.

Procjena je izvršena u svrhu određivanja trenutne tržišne vrijednosti potrebne za pravednu naknadu eksproprijsanog zemljišta.



Fotografija broj 6,

2. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Tržište nekretnina u gradu Doboju posljednjih godina je bilo prilično dinamično. Velika ekspanzija gradnje imala je vrhunac početkom 2008. godine kada je tražnja za nekretninama bila daleko iznad ponude što je uzrokovalo rast cijena nekretnina. Uticajem svjetske ekonomске krize 2008. godine došlo je do naglog pada tražnje nekretnina i takođe pada cijena nekretnina. Tokom 2010 i 2011 godine dolazi do blagog oporavka tržišta i rasta cijena uzrokovanih uglavnom tražnjom naših građana u dijaspori a i poboljšanom privrednom situacijom kao i poduzetničkog duha naših privrednika. Tržište je trenutno stabilno sa trendom blagog povećanja rasta potražnje i cijene stanova i ostalih nekretnina.

Zemljište je djelimično privideno namjeni, odnosno od inžinjerskih radova dovedeni su dijelovi infrastrukture koji povećavaju vrijednost samog zemljišta i omogućuju njegovo aktiviranje kao građevinsko zemljište, odnosno prisajedinjenju postojećem krugu stambenog kompleksa. Urađen je pristupni put koji je asfaltiran i ima samostalni pristup, dovedena struja i voda kako gradska tako i bunarska industrijska. Na lokaciji postoji

industrijski kolektor koji je u funkciji. Položaj lokacije je takav da u sebi sadržava sve kvalitete gradske pogodnosti od kolektora, električne energije, toplovodne energije i dr. Lokacija, odnosno zemljište je kompletno opremljeno komunalnom infrasrukturom koja se nalazi na pomenutom prostoru. Zemljište ima vlastiti asfaltni priključak na glavne gradske ulice/magistralni put urađen po svim propisima saobraćajne struke.

Na samom objektu postoje građevinski objekti koji su povećali vrijednost samog zemljišta.



Fotografija broj 7,

Prema Generalnom urbanističkom planu naselja predmetna parcela se nalazi u I građevinskom reonu, u zoni predviđenoj i namjenjenoj za Stambeno-Poslovnu izgradnju.

Iz Posjedovni list broj 21.20-952.1-1-7121/2013 od 21.10.2013. godine, izdat od strane RS, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banja Luka, PJ Dobojski, gdje se na k.č. broj 4995/8, 4996/2 i 499/4 K.O. Dobojski, u ukupnoj površini od 336,00 m², kao posjednik/držalač vodi Željeznice republike Srpske A.D. Dobojski, ul.Svetog Save bb, Dobojski. Broj PL-a je 762. Dostavljena je i Kopija Katastarskog plana od 21.10.2013. godine izdatu od strane RS, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Dobojski, gdje se na k.č. broj 4995/8, 4996/2 i 499/4 K.O. Dobojski, koji su predmet procjene, u ukupnoj površini od 336,00 m², kao posjednik/držalač vodi Željeznice republike Srpske A.D. Dobojski, ul.Svetog Save bb, Dobojski. Broj PL-a je 762, a na dolje navedenim parcelama, odnosno po k.č iz PL-a broj 762 :

- k.č. broj 4995/8.....75,00 m²
- k.č. broj 4996/2.....161,00 m²
- k.č. broj 499/4.....100,00 m²

UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA : P = 336,00 m²

Na osnovu odluke RS, grada Doboјa, naknada za 1 m², oduzetog gradskog građevinskog zemljišta na području grada Doboјa za predmetnu lokaciju, odnosno zonu u kojoj se nalazi predmetno zemljište, Stari grad-Pijeskovi, ulica Vojvode Mišića i Vojvode Stepe bb, Doboј iznosi 45 (osamdesetipet) KM/m². U neposrednoj blizini predmetnog zemljišta uočava se živa građevinska aktivnost što ovo zemljište svrstava u vrlo interesantne za građevinsku izgradnju. U naravi radi se o zemljištu pretežno za stambeno-poslovnu izgradnju u centralnom dijelu naselja Stari grad-Pijeskovi, koja je gusto izgrađeno sa svom potrebnom infrastrukturom.

Tako da je procjenjena tržišna vrijednost zemljišta u ovom slučaju 100,00 KM/m², a određena je na osnovu istraživanja ponude i potraženje, kao i na osnovu realno plaćene cijene za zemljište u neposrednom okruženju.

Tržišnu vrednost nepokretnosti predstavlja cena koju je moguće postići u datom trenutku na tržištu. Cena koju je moguće postići u datom trenutku na tržištu se sastoji od opsega koji čini donja granica tržišne vrednosti, realno očekivana tržišna vrednost i maksimalno očekivana tržišna vrednost. Projektno planskom dokumentacijom je predviđena izgradnja na predmetnoj lokaciji.

$$336,00 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ KM} = 33\,600,00 \text{ KM}$$

3. REKAPITULACIJA

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 33 600,00 KM

UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 33 600,00 KM

**Ukupna trenutna vrijednost predmetnog gradskog
građevinskog zemljišta k.č. broj 4995/8, 4996/2 i 499/4 iz PL-a
broj 762 K.O. Doboј, Usora, iznosi tridesetitrihiljade šeststotina i
00/100 KM**

**Datum važenja procjene je u vremenu od 19.02.2015. godine,
do 19.08.2015. godine uz uslov dobrog domaćinskog odnosa
prema nekretnini i stalnog investicionog održavanja.**

Broj 66-12/2014 od 11.12.2014. godine
Doboј, 15.12.2014. godine



ЛАЛИЋ ГРАДИМИР, дипл. инж. грађ.
Стални судски вјештак грађевинске струке
по решењу Министарства правде
број: 08.040/704-494/10 од 03. 11. 2010. године

Кнеза Милоша 36Б/23

Добој

Телефон: 053 206 160

065 942 191

брот 01-Ж-3- 07/11

ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРИЈЕДНОСТИ НЕКРЕТНИНЕ - ЗЕМЉИШТА

НА ПОДРУЧЈУ ОПШТИНЕ ДОБОЈ

Добој, септембар 2011. године

Градимир Лалић, дипл. инж. грађ.

к ч. бр. 4995/5	ФК ЖЕЉЕЗНИЧАР привредна зграда	135	179,60	24.246,00
к ч. бр. 4995/6	М. СТОЈАНОВИЋА двориште	490	48,60	23.814,00
к ч. бр. 4995/7	М. СТОЈАНОВИЋА двориште	177	48,60	8.602,20
к ч. бр. 4995/8	М. СТОЈАНОВИЋА кућа и згр.	75	179,60	13.470,00
к ч. бр. 4995/9	М. СТОЈАНОВИЋА привредна зграда	218	179,60	39.152,80
к ч. бр. 4996/2	Х. РУДАРА привредна зграда	161	179,60	28.915,60
к ч. бр. 4997/1	ЦЕНТ. РАД ЗА ВЕЗУ привредна зграда	7	179,60	1.257,20
к ч. бр. 4997/1	двориште	994	48,60	48.308,40
к ч. бр. 4997/3	ЦЕНТ. РАД ЗА ВЕЗУ привредна зграда	726	179,60	130.389,60
к ч. бр. 4999/4	Х. РУДАРА 7 двориште	130	48,60	6.318,00
к ч. бр. 4999/14	Х. РУДАРА 7 улица	52	48,60	2.527,20
к ч. бр. 5167	ЗАШТИТНИ ПОЈАС жељезница ј. ж.	1.605	6,70	10.753,50
к ч. бр. 5198/2	БЕРБИЋКА њива 1. кл.	964	14,40	13.381,60
к ч. бр. 5252	ЗАШТИТНИ ПОЈАС шума 5. кл.	137	2,50	342,50
к ч. бр. 5254/2	ПОДКАМЕН њива 2.кл.	297	14,40	4.276,80
к ч. бр. 5263	ПОДКАМЕН шума 6. кл.	1.888	2,50	4.720,00
к ч. бр. 5264	ПОДКАМЕН пањак 3. кл.	1.472	14,40	21.196,80
к ч. бр. 5315	ЗАШТИТНИ ПОЈАС пањак 1. кл.	291	6,70	1.949,70
к ч. бр. 5506	кућа и згр.	166	179,60	29.813,60
к ч. бр. 5507	кућа и згр.	166	179,60	29.813,60
к ч. бр. 5664	кућа и згр.	587	179,60	105.425,20
к ч. бр. 5665	кућа и згр.	591	179,60	106.143,60
к ч. бр. 5667	кућа и згр.	460	179,60	82.616,00
к ч. бр. 5674	привредна зграда	472	179,60	84.771,20
к ч. бр. 5678	кућа и згр.	359	179,60	64.476,40
к ч. бр. 5810	кућа и згр.	190	179,60	34.124,00
к ч. бр. 6758	ЦЕЉСКА привредна зграда	332	179,60	59.627,20
к ч. бр. 6952/1	водопривред. обј.	1.011	179,60	181.575,60