

Земљ. 12.2007. год.



NALAZ VEŠTAKA O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI NEKRETNINE

Predlagač procene:

„Znak“ d.o.o.
Ul. Miloša Obrenovića br.10
Pančevo

Nekretnina:

Zgrada proizvodnog pogona sa aneksima
Ul. Miloša Obrenovića br.10a
Pančevo

Vlasnik nekretnine:

„Znak“ d.o.o.
Ul. Miloša Obrenovića br.10
Pančevo

Republika Srbija
MINISTARSTVO PRAVDE

broj: 740/0728/95
27.12. 1995. god.
B E O G R A D

Na osnovu čl. 20 Zakona o uslovima za obavljanje
poslova veštačenja ('Službeni glasnik SRS', broj: 16/87), donosim

R E Š E N J E

Trnjaković (Mile) Ratko
iz ul. [REDAKTOVAO] Zemun
upisuje se u Registar stalnih veštaka za oblast:
Gradjevinarstvo
Poljoprivredu

O B R A Z L O Ž E N J E

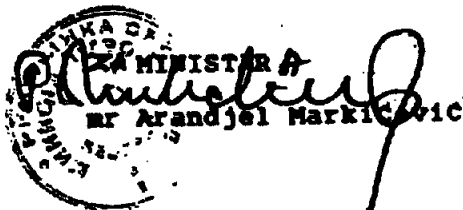
Trnjaković Ratko podneo
je zahtev ovom organu za upis u Registar stalnih veštaka.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da
imenovani ispunjava sve uslove propisane u Članu 19. Zakona
o uslovima za obavljanje poslova veštačenja, te je doneto
rešenje kao u dispozitivu.

Rešenje objaviti u 'Službenom glasniku SRS'.

Ovo rešenje je konačno i protiv njega nije
dopuštena žalba.

Protiv ovog rešenja može se pokrenuti upravni
spor kod Vrhovnog suda Republike Srbije u roku od 30 dana
od dana dostavljanja. Tužba se podnosi neposredno sudu.


MINISTAR
mr Arandjel Markićević

DOSTAVLJENO:

- Imenovanom;
- Okružnom sudu u _____;
- Arhivi Ministarstva.

NALAZ

O stručnom veštačenju na lični zahtev „Znak“ d.o.o. iz Pančeva od 29.11.2007. godine.

Predlagač procene: „Znak“ d.o.o.
Ul. Miloša Obrenovića br.10
Pančevo

Veštak: Agencija za veštačenje u oblasti građevinarstva i poljoprivrede „Gardoš“, Zemun, Pregrevica br. 86a – Trnjaković Ratko, dipl.ing.

ZADATAK VEŠTAKA

Da izvrši procenu tržišne vrednosti nekretnine – zgrade proizvodnog pogona sa aneksima („Novitet“) koja se u prirodi nalazi u Pančevu, Ul. Miloša Obrenovića br.10a (stari naziv: Ul. Paje Marganovića br.10), vlasništvo predlagača procene. Procena tržišne vrednosti nekretnine potrebna je predlagaču procene radi unošenja vrednosti objekta u poslovne knjige.

RAD VEŠTAKA

Veštak je dana 27.12.2007. godine izašao na lice mesta i u prisustvu predstavnika predlagača procene izvršio obezbeđenje dokaza.

Uvidom u dokumentaciju i proverom na licu mesta, veštak je utvrdio da se predmetne nekretnine - zgrada proizvodnog pogona sa aneksima prirodi nalazi u Pančevu, u Ulici Miloša Obrednovića br.10a, na katastarskoj parceli br. 4732/3 površine 50ari 54m² i da je upisana u zknj.ul.br.44 KO Pančevo.

Predmetna nekretnina se nalazi u neposrednoj blizina auto-puta E-70.

OPIS OBJEKTA

Objekat predstavlja jedinstvenu građevinsku celinu sastavljenu iz četiri različita funkcionalna i konstruktivna dela. Jedan funkcionalni deo bio bi središnji deo objekta u kojem su u prizemlju i na spratu smeštene proizvodne hale. Drugi funkcionalni deo bilo bi levo bočno krilo, gledano sa ulice, gde je u prizemlju smeštena kuhinja, trpezarija, garderoba i sanitarni čvor, a na spratu kancelarijski prostor. Treći funkcionalni deo bilo bi desno bočno krilo, gledano sa ulice, gde je u prizemlju smešten diskont i magacinski prostor, a na spratu samo magacinski prostor. Četvrti funkcionalni deo bio bi tavanski prostor, koji je naknadno izgrađen iznad celog objekta i vangruntovno je vlasništvo.

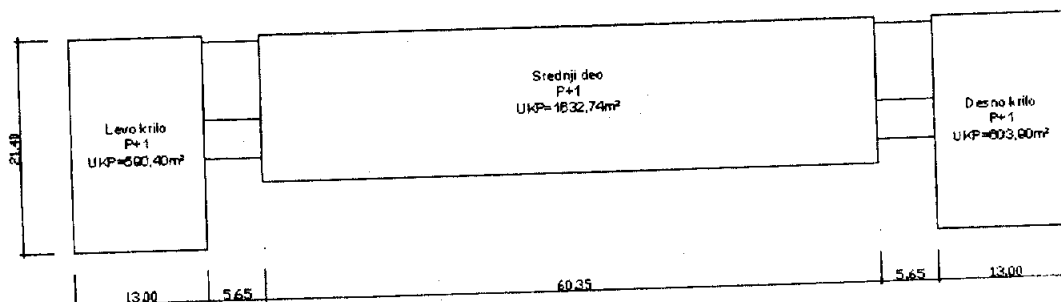
Ukupna korisna površina objekta iznosi 4.371,04m² od čega je površina uknjiženog dela tj. prizemlja i sprata 2.827,04m² a površina neuknjiženog tavanskog prostora 1.544,00m².

Ukupna korisna površina objekta iznosi 4.371,04m² od čega je površina uknjiženog dela tj. prizemlja i sprata 2.827,04m² a površina neuknjiženog tavanškog prostora 1.544,00m²:

-	Levo bočno krilo P+1	590,40m ²
-	Središnji deo P+1	1.632,74m ²
-	Desno bočno krilo P+1	603,90m ²
-	Tavanski prostor	1.544,00m ²

Visina u prostorijama proizvodnog dela iznosi 3.50m a visina u prostorijama na spratu 2.50m.

Bočna krila objekta i središnji deo su međusobno povezani sa dva armirano betonska jezgra, koja služe za smeštaj internih vertikalnih komunikacija (lift i stepenište). U objekat se ulazi na dva posebna ulaza, koji su smešteni između bočnih krila i proizvodnih hala. Jedan ulaz ima samo pešački pristup i nalazi se kod upravnog dela zgrade (kancelarijski ulaz), a drugi ulaz ima kolski pristup i nalazi se između proizvodne hale i magacinskog dela.



KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Objekat je izveden na armirano betonskim temeljima samcima koji su međusobno povezani horizontalnim armiranobetonskim gredama radi ukrućenja. Središnji deo objekta je izveden kao armiranobetonska ramovska konstrukcija a krila objekta su izvedena u armiranobetonskom ramovskom sistemu sa ispunom od giter blokova. U proizvodnim halama ispuna zidova je izvedena od kopilit stakla visine 3m postavljenog u čelične ramove. Svi stubovi, podvlake, serklaži i grede su izvedeni od armiranog betona. Međuspratna konstrukcija je armiranobetonska. Krovna konstrukcija je izvedena od čeličnih profila i pokrivena je rebrastim limom. Krovna konstrukcija je izvedena naknadno, preko starog ravnog krova koji je prokišnjavao. Iznad središnjeg dela objekta krov je dvovodan a iznad bočnih delova krov je na jednu vodu. Visina krovne konstrukcije je oko 4m pa postoji mogućnost pretvaranja tavanškog prostora u još jednu etažu.

ZAVRŠNA OBRADA OBJEKTA

fasada objekta koja je izvedena od giter blokova premazana je zaštitnim premazom a svi betonski delovi na fasadi su malterisani i ofarbani fasadnim bojama. Unutrašnji zidovi i plafoni su omalterisani, gletovani i ofarbani poludisperzivnim bojama. U WC-ima na podovima i zidovima do visine od 150cm postavljene su keramičke pločice. U kuhinji na podu i na zidovima iza kuhinjskih elemenata postavljene su keramičke pločice. U trpezariji, na ulazima u objekat i u garderobi na podovima si postavljene vinjaz ploče. U proizvodnim halama na podovima je postavljen parket. U kancelarijskom delu preko izbetoniranog poda je postavljen itison. U magacinskom delu podovi su bez obloge. Unutrašnja stolarija je drvena, tipska i odgovarajuće zaštićena. Spoljašnja stolarija je drvena, zastakljena termo staklom. Bravarija je izvedena od kutijastih i „U” profila, zastakljena je ravnim i termo staklom i odgovarajuće je zaštićena.

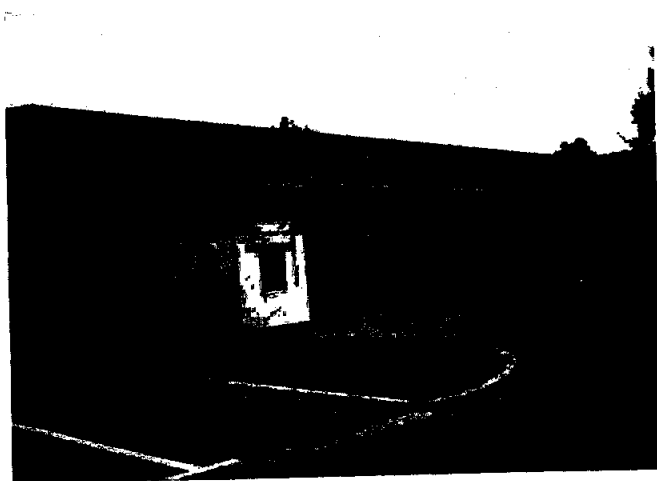
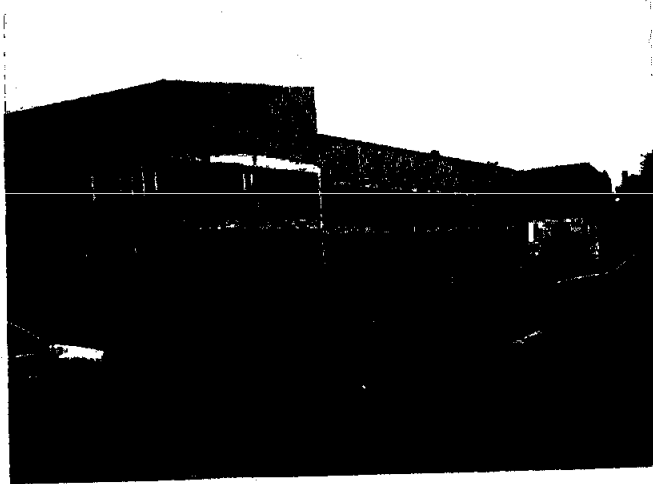
INSTALACIJE U OBJEKTU

U objektu su izvedene elektroinstalacija, vodovodna i kanalizaciona instalacija, centralno grejanje, PTT instalacija, lift i ventilaciona i protivpožarna instalacija.

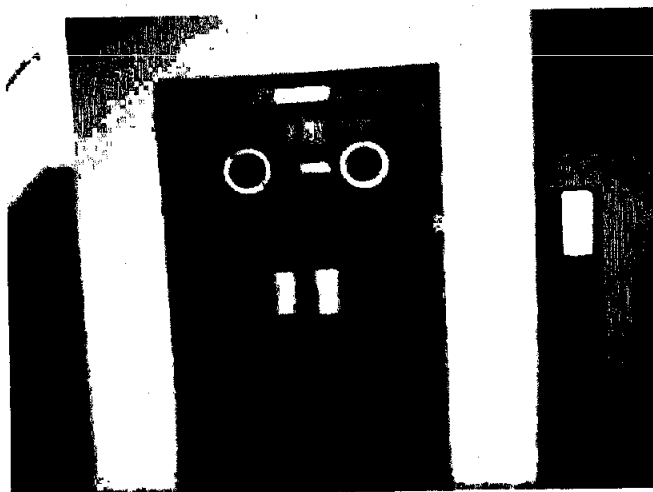
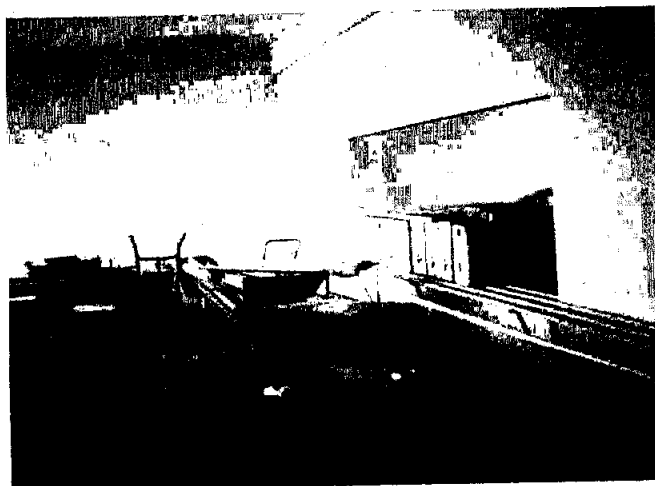
NAPOMENA

- Objekat duže vreme nije uredno investiciono i tekuće održavan.
- Objekat je sazidan 1975. godine.

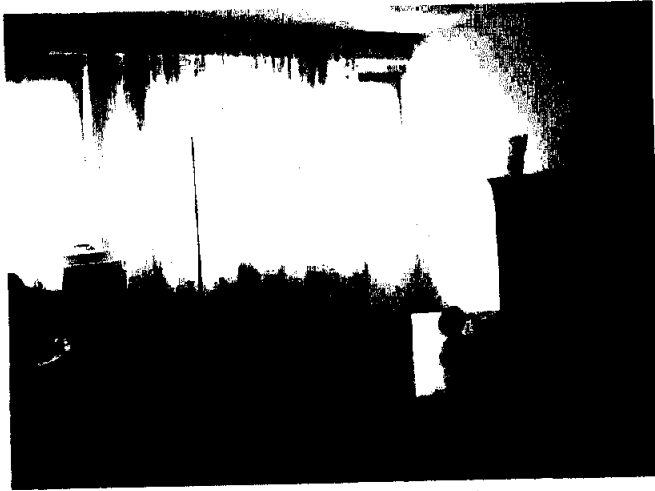
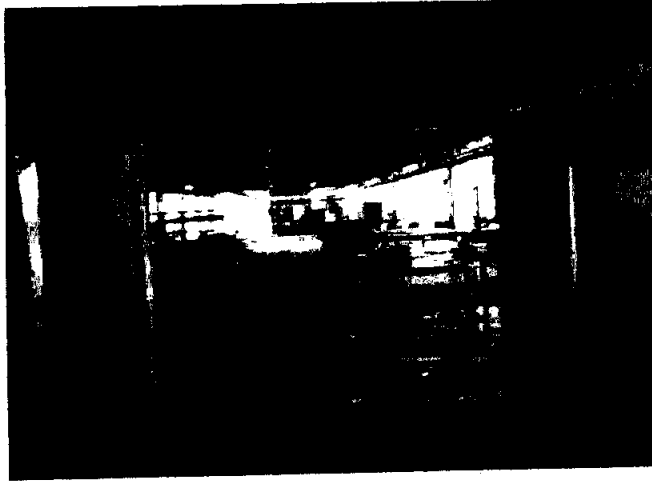
Spoljašnjost objekta



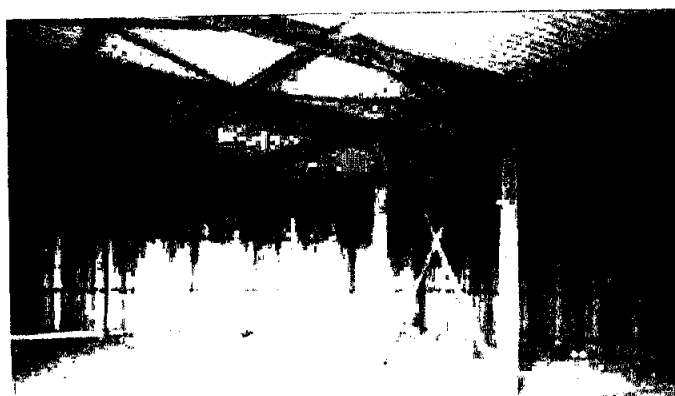
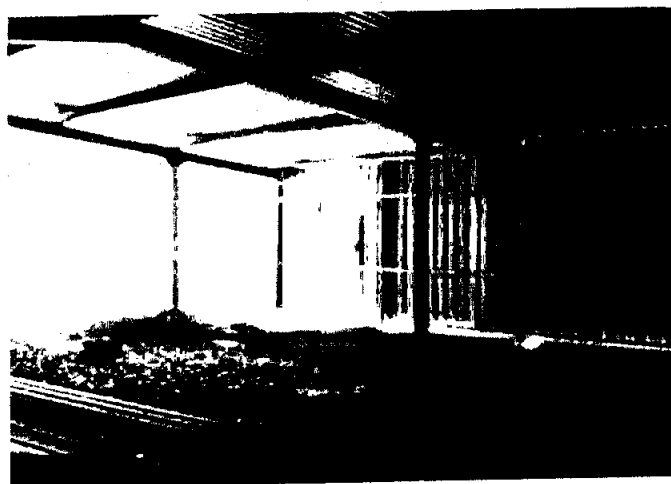
Prizemlje objekta



Sprat



Potkrovlje objekta



Za izradu nalaza tržišne vrednosti predmetne nekretnine, veštak građevinske struke analizira:

- Građevinska vrednost predmetne nepokretnosti sagledavajući količine ugrađenog materijala u skladu sa normativima i standardima rada u građevinarstvu.
- Vrednost radne snage potrebne za izgradnju nepokretnosti a na osnovu prosečne cene usluga građevinskih i građevinsko - zanatskih preduzeća teritorije na kojoj se nalaze nepokretnosti.
- Cena građevinskog materijala potrebnog za izgradnju nepokretnosti, a na osnovu podataka pribavljenih od trgovinskih preduzeća za promet građevinskim materijalom u mestu u kome se nalaze nepokretnosti, a na dan izrade nalaza.
- Cena transportnih usluga potrebnih za izgradnju predmetne nepokretnosti a na osnovu podataka pribavljenih od transportnih preduzeća u mestu u kome se nalaze nepokretnosti a na dan izrade nalaza.
- Troškovi primarnog uređenja građevinskog zemljišta, kao stvarne troškove za lokaciju nastale usled realizovanja izvedenih radova za primarnu komunalno-saobraćajnu infrastrukturu do lokacije na kojoj se nalazi nepokretnost, kao i vrednost zemljišta.
- Troškovi pogodnosti lokacije na osnovu urbanističke opremljenosti, saobraćajne opremljenosti, stepena izgrađenosti, vodovodne, kanalizacione, elektro, telefonske, toplovodne mreže, stepena izgrađenosti poslovnih objekata, objekata opšte namene, društvenih delatnosti, male privrede, snabdevanja, kulture, obrazovanja, zdravstvene zaštite, udaljenosti od užeg centra grada, eventualne zagađenosti lokacije, posredno ili neposredno poznatim zagađivačima, gustine stanovanja i dr.
- Troškovi naknade za izgradnju primarne i sekundarne infrastrukture za elektro mrežu, telefonsku mrežu, toplovod i mrežu do objekta, na osnovu podataka javnih komunalnih preduzeća .
- Troškovi vezani za sekundarno pripremanje i opremanje lokacije na kome se objekti nalaze. Troškovi se odnose na pripremanje lokacija, a vezani su za pribavljanje zemljišta, rešavanja imovinsko pravnih poslova i raseljavanje, naknadu za stanove i poslovne prostorije za raseljavanje, izradu urbanističke i investiciono - tehničke dokumentacije za sekundarnu infrastrukturu i uređenje terena, sanaciju terena, izmeštanje podzemnih i nadzemnih instalacija i dr.
- Amortizaciju na osnovu godine izgradnje objekta, tekućeg i investicionog održavanja.
- Ostale troškove, vrednost izrade investiciono - tehničke dokumentacije, troškovi tehničkog pregleda i drugi prateći troškovi na osnovu podataka preduzeća registrovanih za pojedine delatnosti.
- Ponuda i potražnja na lokalnom tržištu.

Uzimajući u obzir sve napred navedene elemente, veštak građevinske struke daje svoje sledeće:

MIŠLJENJE

Tržišna vrednost predmetnih nekretnine - zgrade proizvodnog pogona sa aneksima koja se nalaze u Pančevu, u Ulici Miloša Obrenovića br.10a (stari naziv:Paje Marganovića br.10), na katastarskoj parceli br. 4732/3 površine 50ari 54m², upisano u zknj.ul.br.44 KO Pančevo na dan izrade nalaza iznosi **95.356.080,00dinara odnosno 1.200.000,00€.**

VEŠTAK:



Trnjaković Ratko
Trnjaković Ratko, dipl.ing.

Napomena

Srednja vrednost 1 Eura prema kursnoj listi NBS na dan 27.12.2007. godine iznosi 79,4634 dinara.