

Е Л А Б О Р А Т

О стручном вештачењу-процени вредности некретнине од дана 31.12.2011.год.

ПРЕДМЕТ

ПРОЦЕНЕ: Пословни простор бр.10/део
на седмом спрату пословне зграде Пр+7+Пк
у Београду, ул.Косовска бр.17.

ПРЕДЛАГАЧ

ПРОЦЕНЕ: ФЗУ "Монета" А.Д. из Подгорице.

ЗАДАТАК РОЦЕНЕ: Одређивање тржишне вредности некретнине применом МСП.

ПРОЦЕНИТЕЉ:

Оливера Радојковић, дипл.инж.грађ.,
стални судски вештак за област грађевинарства из
Београда ул.Велисава Вуловића бр.40А.

Н А Л А З

Дана 22.03.2011.год. извршен је увид на лицу места у предмет процене и то пословни простор на седмом спрату пословне зграде у Београду, ул.Косовска бр.17. Пословна зграда и пословни простор су фотографисани. 22.03.2011.год. извршен је премер свих просторија пословног простора, а ради израчунавања његове корисне површине, скица простора даје се у елаборату. 20.01.2012.год. проценитељу није био омогућен улазак у предметни пословни простор.

1. Анализа документације

* Извод из листа непокретности бр.215, К.О. Стари град, од 07.05.2009.год.

У листу В-2. део, уписан је пословни простор за који није утврђена делатност на седмом спрату, осн. број посебног дела: 10, корисне површине: 256m², врста права: својина, облик својине: приватна с обимом удела и то:
20/100 носиоца права: Предузећа „Драун-3“ д.о.о. и
80/100 носиоца права: Фонда заједничког улагања „Монета“ А.Д. из Подгорице.

Јануар 2012.год.

Процењивач: Оливера Радојковић, дипл.инж.грађ.

2. Опис локације и некретнине

Локација на којој је изграђена зграда инфраструктурално је комплетно опремљена, налази се у Београду, на територији градске општине Стари град, у централној градској зони-строгом центру града. Зграда је улична, а улица у којој је зграда је асфалтирана, док су тротоари уз зграду пополочени бехатон плочама.

Предметни пословни простор налази се у пословној згради на углу Косовске и Кондине улице. Адреса зграде је ул.Косовска бр.17. На свим етажама пословне зграде су пословни простори, канцеларијски простори, сем у приземљу објекта где је пословни простор трговине и улазом са нивоа тротоара улице.

Фонд заједничког улагања „Монета“ А.Д., власник је дела пословног простора на седмом спрату зграде, односно власник је дела седмог спрата. Седми спрат подељен је на две у физичком и функционалном смислу одвојене целине. Предметни простор је с десне стране пословне зграде гледано од излаза из лифта. Састоји се од две целине: канцеларијског простора на етажи седмог спрата и чајне кухиње и санитарног чвора на међуспрату испод седмог спрата. Седми спрат је у односу на шести спрат увучен за ширину терасе. Простор има излаз на ову терасу, у функционалном смислу простор терасе је неупотребљив. Међутим, како је предметни простор последњи, односно на највишој етажи зграде и на етажи на којој се завршава степениште зграде простору се може припојити део хола од 16m^2 . Канцеларијски простор пословног простора је дељив у две засебне целине од по $56,93\text{m}^2$. и $72,22\text{m}^2$., са заједничким коришћењем чајне кухиње и санитарног чвора.

3. Параметри за утврђивање вредности некретнине

3.1. Врста – структура некретнине –Пословни простор

3.2. Површина некретнине m^2

Пословни простор се састоји од следећих просторија са срачунатим површинама истих и то:

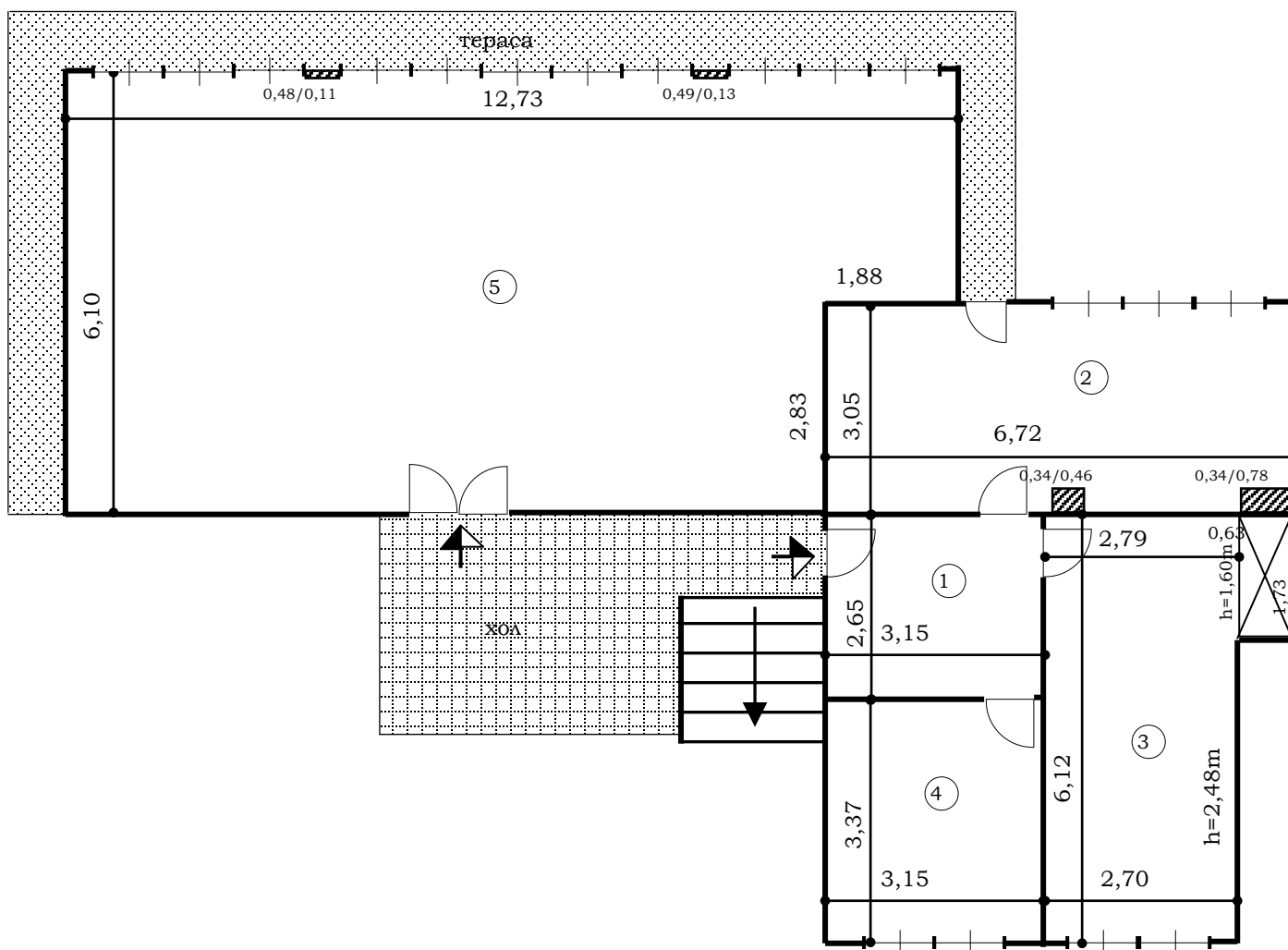
Ред. бр.	Назив просторије	Димензије (m')	Површина (m ²)
1	Улаз-пријемни простор	2,65x3,15	8,35
2	Канцеларија	6,72x3,05 - 0,34x0,78 - 0,34x0,46	20,07
3	Канцеларија	$6,12 \times (2,70 + 2,79) / 2 + 0,63 \times 1,73$	17,89
4	Канцеларија	3,37x3,15	10,62
5	Канцеларија	6,10x12,73 - 1,88x2,83 - 0,48x0,11 - 0,49x0,13	72,22
(1) Укупно канцеларијског простора:			129,15
6	Ус са предпростором	$0,85 \times (1,96 + 2,06) / 2 - 0,59 \times 0,24$	1,57
7	Чајна кухиња	$2,08 \times (1,93 + 1,30) / 2$	3,36
(2) Укупно помоћних простора:			4,93
Збирно (1) +(2):			134,08

Укупна срачуната корисна површина
пословног простора према стандарду ЈУС У.Ц2.100: **134,08** m²

Како у Изводу из листа непокретности бр.215, К.О. Стари град, није дата корисна површина припадајућег дела пословног простора, односно дат је обим удела: 80/100, за обрачун се узима корисна површина одвојеног дела пословног простора на седмом спрату а која је добијена мерењем на лицу и износи:

$$\Pi = \mathbf{134,08} \text{ m}^2.$$

Скица основе канцеларијског простора



Легенда	
1	Улаз-пријемни простор
2	Канцеларија
3	Канцеларија
4	Канцеларија
5	Канцеларија

3.3. Краћи технички опис

Година изградње: 1950.год.	Година адаптације: 2009.год.
Спратност објекта: Пр+7+Пк	Спратна висина: 3,00 m'

Носећа конструкци	<p>Конструктивни и преградни зидови: Вертикални АБ стубови и хоризонталне АБ греде.</p> <p>Земљани радови: Ископ земље за темеље објекта и подрумске просторије.</p> <p>Темељи: Тракасти темељи од камена и бетона и стубови самци.</p> <p>Зидови: Од опекарских производа.</p> <p>Међ. конструкција: АБ масивна плоча.</p> <p>Кровна и покривач: Равна бетонска кровна плоча.</p>
Остали радови	<p>Изолације: Хидро изолација темељних зидова и подне плоче. Хидро и термо изолација равне бетонске кровне плоче.</p> <p>Преград.зидови: Преградни зидови од опекарских производа и лаких «кнауф» плоча.</p> <p>Обрада зидова: Малтерисани, глетовани и обојени полудисперзионим бојама, на појединим зидовима постављене су тапете.</p> <p>Обрада плафона: Малтерисани, глетовани и обојени полудисперзионим бојама.</p> <p>Обрада подова: У свим просторијама-канцеларијама, преко подне плоче и цементне кошуљице постављена је подна облога по ламината или поливинил плоча.</p> <p>Обрада фасаде: Структурална стаклена фасада.</p> <p>Столарија: Пуна-плотована врата су на WC-у и предпростору.</p> <p>Стакло. радови: Терно пан стакло.</p> <p>Лимарија: Олуци хоризонтални, вертикални и прозорски банци од поцинкованог лима.</p> <p>Керамика: Подне керамичке плочице су на подовима чајне кухиње, WC-а и предпростора. Зидне керамичке плочице су на зидовима WC-а и предпростора.</p> <p>Вод. и кана.: Објекат је прикључен на градску водоводну и канализациону мрежу. Пословни простор има санитарни чвор и чајну кухињу као одвојену целину на међуспрату.</p> <p>Електро рад.: Трофазне електро инсталације, телефона, интерфон, видео надзор, јављачи пожара. Осветљење је обезбеђено плафонским неонским расветним телима.</p> <p>Грејање: Централно, на даљински систем са ливеним радијаторима.</p> <p>Вентилација: Природна и помоћу централне климатизације.</p> <p>Браварија: Сва врата, како улазна тако и унутрашња канцеларијска као и прозори су од профила елоксираног алуминијума.</p> <p>Напомена: У време увида у простору послује правно лице „САВАНА ТРАВЕЛ“ . За опремање ентеријера коришћени су квалитетни материјали, простор је у добром стању.</p>

4. Тржишна вредност некретнине

За процену вредности узети су следећи елементи:

- Објекат-некретнина је изграђена у складу са домаћим законима, стандардима и прописима у области грађевинарства.
- Грађевинска вредност на основу материјала од којих је објекат изграђен, обраде простора, инсталације водовода, канализације, птт, електро, инсталације грејања и вентилације.
- Примарно уређење грађевинског земљишта, везано за комунално саобраћајну инфраструктуру локалитета на коме се налази предметни објекат.
- Погодност локације на основу урбанистичке опремљености, саобраћајне опремљености, степена изграђености водоводне, канализационе, електро и телефонске инсталације, степен изграђености пословних објеката опште намене друштвених делатности, мале привреде, снабдевања, културе, здравствене заштите и др., удаљеност од ужег центра града, евентуалне загађености, густине становања и др.
- Изградња примарне и секундарне инфраструктуре за електромрежу, телефонску мрежу и мрежу до објекта.
- Секундарно припремање и опремање локалитета на коме се налази предметни објекат.
- Амортизација на основу године изградње објекта, текућег и инвестиционог одржавања која се обрачунава само на грађевинску вредност простора и времена коришћења.
- Понуда и тражња на тржишту и начин исплате.
- Саопштење Републичког завода за статистику.
- Заштита животне средине локалитета објекта, искључени су ризици контаминације због претходне употребе земљишта, поплаве, садржај опасних материјала по здравље људи (непрерађени азбест, формалдехид и радон), високи сеизмички здравствени или безбедоносни ризици (од електро инсталација, гасова итд.) и др.

М И Ш Љ Е Њ Е

На основу увида у некретнину и документацију која је дата проценитељу, као и стања предмета процене, срачуната је тржишна вредност некретнине, па се констатује да је:

1. Локација пословног простора Београд,
ул.Косовска бр.17.
2. Укупна корисна површина
пословног простора према
стандарду ЈУС У.Ц2.100 Пук = **134,08** m²

3. Процењена тржишна вредност износи:

Процењена тржишна вредност пословног простора

Локација и објекат	Површина (m ²)	(дин./m ²)	(€/m ²)
		(дин.)	(€)
Београд, ул.Косовска бр.17, део пословног простора бр.10 на седмом спрату	134,08	165.907,52	1.600,00
		22.244.880,28	214.528,00

Обрачунски курс 1 (€) = **104,6409** (дин.)

ИЗЈАВА ПРОЦЕНИТЕЉА

Проценитељ је израдио Процену у складу са професионалним стандардима и независан је у односу на наручиоца процене и нема никаквих садашњих или будућих финансијских интереса по питању процењиване имовине. Такође, накнада за израду ове Процене није ни на који начин повезана са исказаном вредношћу предмета процене.

У прилогу елабората даје се:

- Прилог бр.1 План-локација пословне зграде,
- Прилог бр.2 Снимци предметног пословног простора (ентеријер),
- Прилог бр.3 Принт интернет огласа.

Београд,
20.01.2012.год.

Стални судски вештак
за област грађевинарства
/ Оливера Радојковић, дипл.инж.грађ. /

