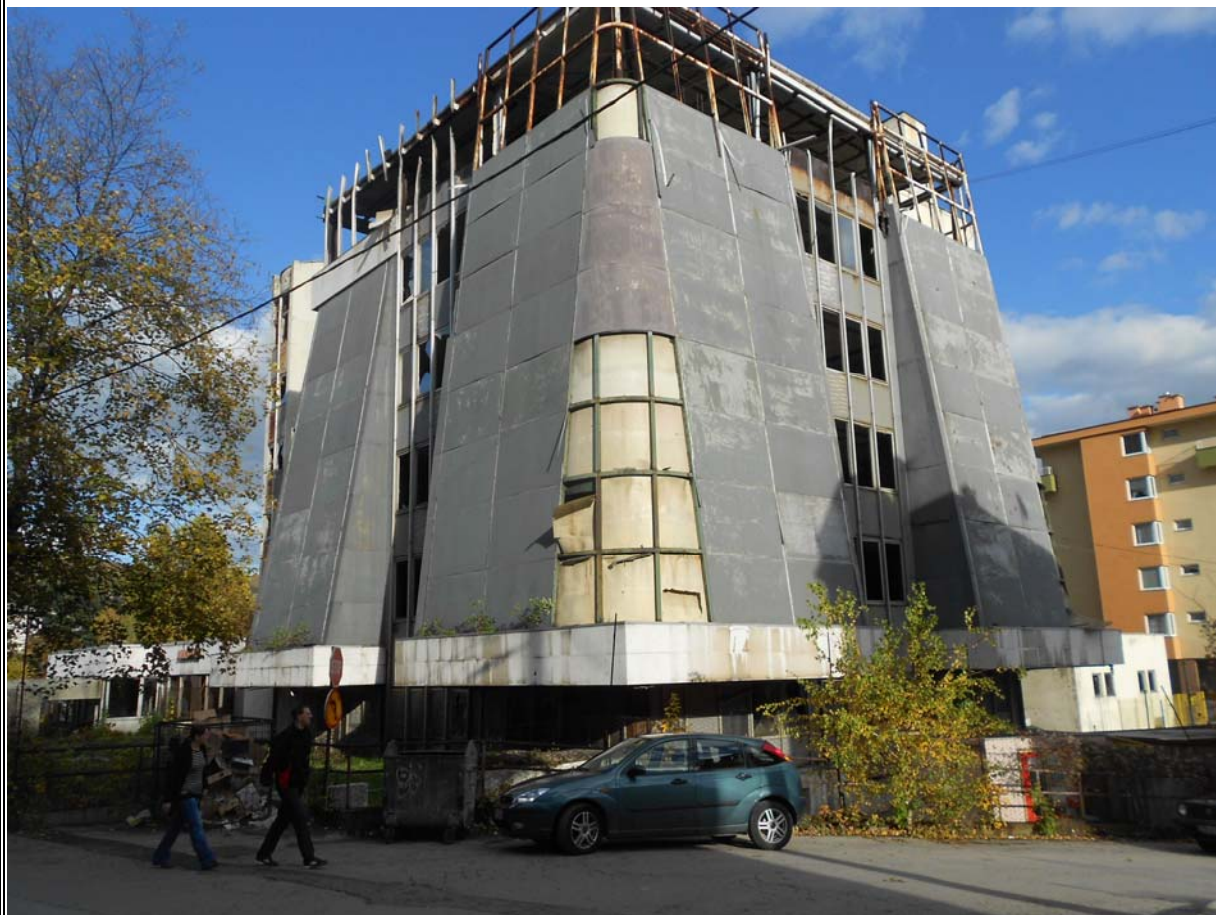


Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde



**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
ROBNA KUĆA „VEMA“ VISOKO**

LOKACIJA: VISOKO, Ulica Branilaca bb.

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva
Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine
Federacija BiH – Ministarstvo pravde

PREDLAGATELJ:	„VELEPROMET-MALOPRODAJA“ d.d. Visoko
PREDMET PROCJENE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST ROBNA KUĆA „VEMA“ VISOKO
LOKACIJA:	VISOKO, Branilaca bb.

1.0. IDENTIFIKACIJA OBJEKTA :

Predlagatelj daje sudskom vještaku na uvid

- Zemljišnoknjižni izvadak broj 041-0-NAR-12-011 039 od 03.10. 2012. godine izdat od strane Općinskog suda u Visokom, odnosno od Zemljišnoknjižnog ureda/kancelarije;
- U **“A” Popisnom listu** u katastarskoj općini/opštini Visoko u ZK ulošku 5910 nalazi se sljedeća parcela:
* k.č. 1694/1 **“Vema”**
 - pomoćna zgrada u privredi 2224 m²;
 - zemljište uz privredu zgradu 5 390m²;
- U **“B” Vlasničkom listu** upisani su vlasnici i to tip vlasništva je **«Svojina»** sa udjelom 1/1: „Velepromet-maloprodaja“ d.d.
- U **“C” Teretnom listu** je upisan teret

Na osnovu temeljnih činjenica donosim sljedeći

N A L A Z**OPIS LOKACIJE :**

Na zahtjev predlagatelja a uvidom na licu mjesta izvršeno je snimanje i procjena RK ”Vema “ u Visokom.

Ova procjena služi u svrhu prodaje nekretnine a rađena je na osnovu tržišne vrijednosti nekretnina u momentu procjene.

Robna kuća. “Vema“ je vlasništvo predlagatelja i nalazi se između ulica Donje Rosulje i Branilaca. Objekat je uknjižen u Zemljišnoknjižnom uredu Visoko, Katastarska opština Visoko na k.č.1694/1 u Z.K. ulošku 2275.

Objekat se nalazi u stambeno - trgovačkoj zoni grada Visoko a prema urbanističkom planu grada ova zona se smatra trgovačkom zonom.

Kako se objekat praktično nalazi u samom centru grada, on je sa svih strana povezan lokalnim i regionalnim putevima sa svim dijelovima grada , tako i regionalnim saobraćajnicama sa susjednim gradovima.

Objekat je lociran na blago nagnutom terenu , kao slobodno stojeći. Iz tih razloga podrumaska i prizemna etaža su rađene u dva nivoa jer je denivelacija bila uvjetovana terenom.

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde

U objekat se ulazi sa dva glavna ulaza , dok je pomoćni i ekonomski ulaz sa zapadne strane. Internom saobraćajnicom je obezbjeđen pristup skladišnom prostoru objekta , odnosno rampi u podrumskoj etaži.

Saobraćaj oko RK “Vema“ je moguć i kružnim tokom a u blizini objekta je veliko parkiralište za putnička vozila.

U neposrednoj udaljenosti od RK “Vema“ se nalaze cijeli niz prodajnih prostora na veliko i malo , kao i poslovni objekti uslužno trgovačkog karaktera.

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA :

RK “ Vema “ se sastoji od podrumske, prizemne etaže i šest etaža prodajnog tipa. Naime , u podrumu su smješteni skladišni prostori, a u prizemlju je samoposluga. Na spratu od prvog do četvrtog sprata su prodajni prostori i ostali prateći prostori. Na petom spratu su kancelarijski prostori restoran , a na šestom klima komora i kućište lifta.

SUTEREN- SKLADIŠNI PROSTOR STANJE NA OBJEKTU



PRIZEMLJE



OSTALE ETAŽE

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde



Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde

KORISNE POVRŠINE:

SUTEREN-PODRUM – SKLADIŠNI PROSTOR	KORISNA POVRŠINA m2
1. SKLADIŠTE	727,57
2. SKLADIŠTE	227,00
3. SKLADIŠTE	204,22
4. AMBALAŽA	30,70
5.MANIPULATIVNI PROSTOR	30,38
6. KANCELARIJE	9,00
7. ALATNICA	8,50
8.KOTLOVNICA	133,00
9.ELEKTROINSTALACIJE	10,50
10 .WC I TUŠ	15,68
11. WC I TUŠ	9,60
12 WC I TUŠ	6,18
13. MANIPULATIVNI PROSTOR	124,69
14. KANCELARIJA	8,74
15. HODNIK	33,87
16. KANCELARIJA	11,47
17.KANCELARIJA	11,13
18. KANCELARIJA	8,74
19. RAMPA	8.46
UKUPNO :	1 619.43

PRIZEMLJE	KORISNA POVRŠINA m2
1.MANIPULATIVNI PROSTOR	39,90
2.MANIPULATIVNI HODNIK	82,20
3.HODNIK	18,00
4.KLIMA KOMORA	139,93
5.ALATNICA	7,20
6.AMBALAŽA	14.97
7.WC I TUŠ	9.36
8. TELEFONSKA CENTRALA	12.96
9.AKUMULATORI	4.32
10.ISPRAVLJAČI	4,43
11. PRPREMA MESA	34,22
12. PRIPREMA MESA	34,39
13. PROSTORIJA ZA FRIŽIDERE	21,60
14. UPRAVA	7,87
15. WC I TUŠ	15,93
16. WC I TUŠ	16.22

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde

17.STUBIŠTE LIFT I DIMNJAK	36,00
18. SAMOPOSUGA	720,00
19.MAGACIN	147,60
20.UPRAVA	14,25
21. HOL	356,66
22. IZLOG	30,24
23. VJETROBRAN	18,00
24. VJETROBRAN	12,60
UKUPNO :	1 798,74

I SPRAT	KORISNA POVRŠINA m2
1. PRODAJNI PROSTOR	453,49
2. MANIPULATIVNI PROSTOR	50,90
3. STUBIŠTE	39,51
4. PRODAJNI PROSTOR	346,11
5. HOL	64,39
6. WC I TUŠEVI	15,93
7. WC I TUŠEVI	16,22
8. KANCELARIJA	8,64
9. KANCELARIJA	8,64
10. STUBIŠTE SA LIFTOM	30,00
UKUPNO :	1 033,83

II SPRAT	KORISNA POVRŠINA m2
1.PRODAJNI PROSTOR	438,70
2. MANIPULATIVNI PROSTOR	59,40
3. STUBIŠTE	39,51
4. PRODAJNI PROSTOR	398,94
5. WC I TUŠ	17,73
6. WC I TUŠ	16,70
7.KANCELARIJA	9,00
8. KANCELARIJA	9,00
9. KANCELARIJA	9,00
10 HOL	53,92
UKUPNO :	1 051,90

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde

III SPRAT	KORISNA POVRŠINA m2
1.MANIPULATIVNI PROSTOR	50,90
2. PRODAJNI PROSTOR	420,53
3. STUBIŠTE	39,51
4. PRODAJNI PROSTOR	386,14
5. HOL	47,41
6. KANCELARIJA	24,59
7. KANCELARIJA	8,87
8. WC I TUŠ	34,43
UKUPNO :	1 012,38

IV SPRAT	KORISNA POVRŠINA m2
1. PRODAJNI PROSTOR	372,10
2. MANIPULATIVNI PROSTOR	59,40
3. STUBIŠTE	39,51
4. PRODAJNI PROSTOR	371,11
5. HOL	80,92
6. WC I TUŠ	17,73
7. WC I TUŠ	16,70
UKUPNO :	957,47

V SPRAT	KORISNA POVRŠINA m2
1. HOL	18,80
2.HODNIK	10,51
3.SPREMIŠTE	6,53
4. PRIPREMA POVRĆA	7,63
5. PASAŽ	20,73
6. PRIPREMA MESA	7,38
7. SPREMIŠTE PIĆA	8,28
8. HLADNA KUHINJA	7,81
9.OFIS	32,55
10. PRANJE SUĐA	10,66
11. KUHINJA	128,79
12 RESTORAN	311,88
13. HOLL	108,00
14. STUBIŠTE	39,51
15. RESTORAN	340,68
16. WC I TUŠ	17,73
17.WC I TUŠ	16,70
18.HOL	26,51
19. PREDPROSTOR	17,40
UKUPNO:	1 137,98

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde

VI SPRAT	KORISNA POVRŠINA m2
1. KLIMA KOMORA	37,95
2.RASHLADNA KOMORA	28,59
3.NAMJEŠTAJ	19,50
4. STROJARNICA	11,46
5. OSTAVA	20,21
6. HOL	18,34
7. OSTAVA PIĆA	22,80
8. RUČAVANJE	23,96
9. STROJARNICA	16,59
10. STUBIŠTE I SANITARIJE	26,90
UKUPNO :	226,30

REKAPITULACIJA	KORISNA POVRŠINA m2
PODRUM	1619,43
PRIZEMLJE	1 789,74
I SPRAT	1 033,83
II SPRAT	1 051,90
III SPRAT	1 012,38
IV SPRAT	957,47
V SPRAT	1 137,98
VI SPRAT	226,30
UKUPNO :	8 838,03

Dispoziciono osnova objekta je riješena u dva trakta koji su međusobno povezani na dijelu vertikalnih komunikacija (stepeništa, eskalatora i manipulativnih prostora).

U objektu najveću površinu zauzimaju prodajni prostori , uz koje se nalaze i ostali neophodni prostori (kancelarije, sanitarni čvorovi).

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva
Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine
Federacija BiH – Ministarstvo pravde

OPIS KONSTRUKCIJE

Konstrukcija objekta je izvedena kao montažna - teška montaža. Stubovi su čelični i postavljeni su na razmaku 6,00 x 6,00 metara.

Glavni nosači su čelični od UNP 28 koji su zaljeveni betonom. Ploče na svim etažama su armirane i spregnute.

U dva suprotna ugla objekta su izvedena armirano-betonska jezgra, koja preuzimaju dio horizontalnih sila.

Stubište za potrošače koje se proteže kroz sve nadzemene etaže je od armiranog betona. Dio objekta koje se nalazi uz eskalatore je rađen u klasičnoj gradnji sa armirano betonskim stubovima , kao i stubište za zaposlene.

Kako na ovoj lokaciji postoje podzemne vode, temelji i pod podruma su rađeni na potisak istih.

UNUTRAŠNJA I VANJSKA OBRADA:

Vanjske fasadne stijene su od panela tipa "SOKO" koje su spojene moždanicima i sadrže izolaciju od tervola.

Fasada je mjestimično riješena u metalnom sistemu. Ovaj dio fasade je koso postavljen, na roštilj od u NP profila. Zatvoreni dio je rađen od sendviča, između limenih i azbestnih ploča se nalazi tervol.

U prizemnom dijelu objekta atika je rađena sa mramornim pločama. Svi prozori, portali i vrata su rađeni od aluminijskih eloksiranih profila tipa Soko-Feal. Vrata na sanitarnim čvorovima su u ramu od profila, a krila su sa finalnom obradom u plastificiranom premazu.

Pregradne panele su istog tipa sa izolacijom od 3 cm. Sve panele se nalaze između gornjih i donjih vodilica od aluminijskih "Z" i "U" profila.

U dijelu objekta koji je rađen klasičnim načinom obrada zidova je sa malterom i bojenje sa disperzionim bojama.

Spušteni stropovi su od aluminijskih lamela "Hanter-daglas" proizvođača "Pirometal" Brčko .

Zidovi u sanitarijama su obloženi keramičkim pločicama a podovi u manipulativnim prostorima i sanitarijama su od keramike.

Podovi u holovima su obloženi kamenim pločama , a isto tako i stepeništa.

U prodajnim prostorima podna obloga je itison koji je ljepljen na cementnu glazuru.

Ostakljenje bravarskih otvora je sa "Dijalux" staklom u silikonskom kitu.

Svi opšavi na objektu su rađeni od aluminijskog lima d= 0,8 mm dok su olučne cijevi od pocinčanog lima.

Atika ravnog krova na kome je urađena hidroizolacija je po sistemu "TIMAL".

INSTALACIJE :

U objektu su razvedene nadžbuk elektroinstalacije rsvjete i utičnica. Izvedene su i instalacije vatrodojave, ozvučenja, telefona i radio antenskog razvoda , kao i panik rasvjete.

Osvjetljenje sa fluorocentnim svjetiljkama.

Što se tiče klimatizacije i ventilacije i one su razvedene sa svim potrebnim instalacijama , opremom i potrebnom automatikom.

Snabdjevanje vodom je iz gradskog vodovoda a kanalizacija je urađena po tehničkim propisima.

Hidrantska mreža sa potrebnom opremom je razvedena u objektu.

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde

ZAKLJUČAK :

Objekat robna kuća "Vema" je izgrađen 1982. godine po projektnoj dokumentaciji koju je uradio "SOKO-inžinjeri" iz Mostara. Iz te činjenice proizilazi da su svi vanjski i unutrašnji pregradni zidovi, kao i bravarija, limarija i oprema, tj. sistem gradnje prilagođen elementima koje je projektovao sistem "SOKO".

U toku agresije objekat je pogođen više puta direktnim pogocima projektila, kako u fasadne stijene tako i u ravni krov.

Ako se uzme u obzir činjenica da su ravni krovovi počeli propuštati oborine još prije agresije i da je bilo loše investiciono održavanje, objekat je u toku eksploatacije u periodu od 10 godina dosta amortizovan. U periodu agresije objekat nije radio, niti je bilo ikakvog održavanja pa su oštećenja jako velika.

U novembru 1996. godine u požaru koji je uništio peti i šesti sprat i ostale etaže su jako stradale, tako da prilikom proračunavanja tržišne vrijednosti objekta sve te činjenice treba uzeti u obzir.

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI PREMA TRŽIŠNIM UVJETIMA:

Na osnovu navedenih podataka , predmjera i predračuna radova iz projektna dokumentacije , te na osnovu utvrđenog stanja objekta, izvršena je kalkulacija cijene koštanja novog objekta prema današnjim uvjetima gradnje robne kuće “ Vema “ u Visokom.

RED. BR.	OPIS RADOVA	VRIJEDNOST KM/m2
1.	ZEMLJANI RADOVI	30,10
2.	BETONSKI RADOVI	121,43
3.	OPLATA KASETIRANA	85,57
4.	ZIDARSKI RADOVI	43,18
3.	IZOLATERSKI RADOVI	25,88
4.	PODOVI	19,14
5.	MOLERSKO-FARABARSKI RADOVI	5,55
6.	SPUŠTENI PLAFONI	34,39
7.	STOLARSKI RADOVI	13,19
8.	STAKLOREZAČKI RADOVI	7,18
9.	BRAVARSKI RADOVI	109,77
10.	LIMARSKI RADOVI	53,13
12.	RAZNI RADOVI	42,03
13.	OSTALI RADOVI	31,91
14.	VODOVOD I KANALIZACIJA	47,24
15.	KLIMATIZACIJA I VENTILACIJA	119,87
16.	ELEKTROINSTALACIJE	110,44
	UKUPNO :	900,00

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST JE 900,00 KM/m2.

Uvidom na licu mjesta konstatovano je da oštećenja koja su nastala od granatiranja nisu sanirana. Najveća oštećenja su na fasadnim zidovima, odnosno na fasadnim staklenim površinama koje su uglavnom u potpunosti uništene. Prema snimljenom stanju procijenjeno je da sva oštećenja će se iskazati pojedinačno po fazama gradnje i konstrukcije .

Već je napomenuto da u požaru koji se desio novembra 1996. godine objekat je stradao i u kome su u potpunosti uništeni peti i šesti sprat, a nakon toga sanirani u konstruktivnom pogledu.

Prilikom gašenja požara do prve etaže su došle velike količine vode tako da su podovi kao i fasadna obloga uništeni a dobrim dijelom i spušteni stropovi. Vizuelnim pregledom nije se mogao utvrditi stepen oštećenja instalacija , ali realnom procjenom se može smatrati da je stepen oštećenja od požara u vrijednosti od 8 % od ukupne građevinske vrijednosti.

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

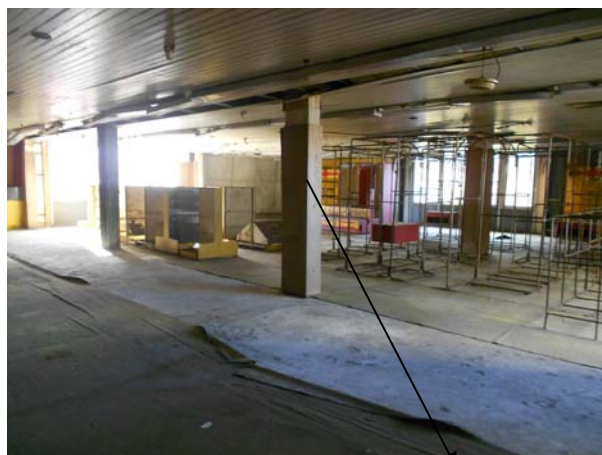
Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde



Stanje objekta nakon sanacije od požara



sanacija konstrukcije nakon požara

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde

OPĆINSKA NAKNADA :

Pod općinskom naknadom se obračunavaju takse i doprinosi , kao i pribavljanje potrebne saglasnosti prije izgradnje samog objekta.

RED. BR.	OPIS	%
1.	RENTA I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	2,50
2.	RAZVOJ ELEKTROENERGIJE	2,00
3.	POTREBNE SAGLASNOSTI	2,20
4.	PROJEKTNA DOKUMENTACIJA	3,00
5.	NADZOR U TOKU GRAĐENJA	2,00
6.	TEHNIČKI PREGLED	1,00
7.	PRIKLJUČAK INSTALACIJA	2,50
	UKUPNO ;	15,20

LOKACIJSKA POVOLJNOST:

Lokacijska povoljnost se obračunava na osnovu amortizovane građevinske vrijednosti objekta . Koefficient se kreće u rasponu od 0,80 do 1,20 a s obzirom na urbanost grada i općine. Kako se robna kuća nalazi u središtu gradske zone i kako je dobro povezana sa cestovnim komunikacijama , a sadrži potreban parking prostor , odnosno svu potrebnu vanjsku infrastrukturu, koefficient lokacijske povoljnosti je iskazan na osnovu ponude i potražnje u momentu izrade procjene .

NAKNADA ZEMLJIŠTA :

S obzirom da se radi o više spratnom objektu cijena po m2 će se dijeliti sa brojem spratova .

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

OPIS RADOVA	faktor u cijeni	cijena objekta	Povrsina m 2	Amorti zacija i šteta	Stvarna vrijednost
	%	900,00	8838,03		
		KM/m2	Nov objekat vrijed. KM	%	KM
ZEMLJANI RADOVI	1,97	17,73	156 698,27	60	62679,31
TEMELJI	4,76	42,84	378 621,21	60	151448,48
ARMIRANI BETON	11,12	100,08	884 510,04	60	353804,02
OPLATE	7,02	63,18	558 386,74	60	223354,69
IZOLATERSKI RADOVI	3,57	32,13	283 965,90	80	56793,18
ZIDOVI	2,65	23,85	210 787,02	70	63236,10
PREGRADNI ZIDOVI	3,96	35,64	314 987,39	70	94496,22

Spaho Lejla, dipl.ing.grad. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde

CEMENTNA GLAZURA	2,28	20,52	181 356,38	70	54406,91
OBRADA ZIDOVA	1,50	13,50	119 313,41	70	35794,02
STOLARIJA	1,80	16,20	143 176,09	60	57270,43
ČELIČNA KONSTRUKCIJA	10,85	97,65	863 033,63	60	345213,45
FASADERSKI RADOVI	11,96	107,64	951 325,55	100	0,00
RAVNI KROV	5,20	46,80	413 619,80	80	82723,96
LIMARSKI RADOVI	1,80	16,20	143 176,09	80	28635,22
BRAVARIJA	7,90	71,10	628 383,93	50	314191,97
OPREMA-LIFTOVI-GRIJANJE	8,76	78,84	696 790,29	70	209037,09
KERAMIČARSKI RADOVI	2,64	23,76	209 991,59	80	41998,32
PODOPOLAGACKI	3,50	31,50	278 397,95	70	83519,38
VODOVODI	1,17	10,53	93 064,46	60	37225,78
KANALIZACIJA	1,33	11,97	105 791,22	50	52895,61
SANITARIJE	0,24	2,16	19 090,14	70	5727,04
ELEKTROINSTALACIJE	4,53	40,77	360 326,48	70	108097,94
UKUPNO	100,51		7 994 793,56		2 462 549,14
VRIJEDNOST PO ETAŽAMA	faktor korekcije	cijena po m2	površina/ m2		Vrijednost /KM
PODRUM	0,50	139,32	1619,43		225 611,70
PRIZEMLJE	1,00	278,63	1798,74		501 184,72
PRVI SPRAT	1,00	278,63	1033,83		288 057,09
DRUGI SPRAT	1,00	278,63	1051,90		293 091,95
TREĆI SPRAT	0,90	250,77	1012,38		253 872,41
ČETVRTI SPRAT	0,90	250,77	957,47		240 102,74
PETI SPRAT	0,80	222,90	1137,98		253 661,20
ŠESTI SPRAT	0,80	222,90	226,30		50 443,36
UKUPNO PO ETAŽAMA			8838,03		2 106 025,17
ZEMLJISTE POD OBJEKTOM	1800,00	100,00	180 000,00	0	180 000,00
LOKACIJSKA POGODNOST	8838,03	30,00	265 140,90	0	265 140,90
OPCINSKE NAKNADE	8838,03	65,00	574 471,95	0	574 471,95
UKUPNO ZEM+LOK+NAK			1 019 612,85		1 019 612,85
			NOV OBJEKAT		
UKUPNO :			9 014 406,41		3 125 638,02

Spaho Lejla, dipl.ing.građ. mob 061/196-660

Stalni sudski vještak iz oblasti građevinarstva

Ovlaštenje 03-06-3-580/06-V od 13.03.2009.godine

Federacija BiH – Ministarstvo pravde

OBRAZLOŽENJE

1. STVARNA VRIJEDNOST OBJEKTA BEZ ZEMLJIŠTA	2 106 025,17 KM
2. ZEMLJIŠTE , LOKACIJSKA POGODNOST, OPŠTINSKE NAKNADE I DRUGE NAKNADE	1 019 612,85 KM
<hr/>	
UKUPNO :	3 125 638,02 KM

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OKO OBJEKTA UPISANA U ZK ULOŽAK :

1. ZEMLJIŠTE UZ PRIVREDNU ZGRADU površina 5 390,00 m2 cijena po m2	100,00 KM
-----------------------------------------------------------------------------	-----------

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA UZ OBJEKAT

$$5\,390,00\text{ m}^2 \times 100,00\text{ KM/m}^2 = 539\,000,00\text{ KM}$$

UKUPNA VRIJEDNOST: OBJEKAT + ZEMLJIŠTE =
 $3\,125\,638,02 + 539\,000,00 = 3\,664\,638,00\text{ KM}$

slovima : **Trimiliona šestošezdesetčetiri hiljade šeststotinatrideset osam KM**

Procjenila:

/Spaho Lejla, dipl.ing.građ./
Sudski vještak iz oblasti građevinarstva