

NALAZ

Predlagač : Božović Miloje ,Beograd,Andre Nikolić br.16.

Veštak : Kostić Radomir,Dip.Ing.Građevine,Beograd,ul.Branka Šotre br.13.

Rad Veštaka :

Veštak je od 31.08. do 03.09.2015 izvršio uviđaj na licu mesta i dobio svu građevinsku i vlasničku dokumentaciju.Izvršio snimanje objekta i neto površina i tom prilikom i konstatovao da je pogrešna klasifikacija najniže etaže tj.umesto SU označeno je PO imajući u vidu da je tehničke propise za projektovanje stanova i stambenih zgrada, da je svetla visina iznad kote terena 1,40m a po navedenom propisu je jedan metar.Takođe i po normativu kubature prostora kada je više od 50% iznad kote terena onda je to suteran i tehničke oznake SU, a ako je manje onda je to podrum oznake PO.

Lokacija :

Predmetna lokacija na kojoj se nalazi stambeni objekat u svemu zadovoljava kao npr. Vodovod i kanalizacija priključeni na gradcku mrežu,zatim struja trofazna jednovremene angažovane snage 120kw,saobraćajnice,trotoari itd.uređeni po svim naprednim normativima.

Na predmetnoj parceli nije urađeno spoljno uređenje i ako je plac ograđen sa tri strane dobrom i skupom ogradom sa prigušenom elektro instalacijom.

Lokacija je ekstra pogodna za stanovanje pa je propisima skupštine grada Beograda uvrštena u EKSTRA ZONU stanovanja.

Pravna i tehnička dokumentacija

Status objekta uknjižen/neuknjižen	Uknjižen
Vlasnički list, Izvod iz lista nepokretnosti, Tapija ili Zapisnik o izlaganju	Izvod iz lista nepokretnosti broj 1568, k.o. Savski venac.Broj K.P. Je ve' ranije naveden.
Drugi dokument kao dokaz o vlasništvu	Potvrda o prijemu dokumentacije broj: 351-6062007-III-01, od 09.11.2007.
Tehnička dokumentacija	Postoji sva .
Usklađenost sa tehničkom dokumentacijom	Usklađen, Predmetni objekat je izgrađen u svemu prema projektu i u skladu sa potvrdom o prijemu dokumentacije.
Pravna usklađenost	Predmetni objekat je predstavlja objekat u izgradnji.
Odstupanja, naknadno pribavljena dokumentacija, legalizacija	Na parceli je izveden dvorišni, pomoćni objekat za koji nije ishodovano Odobrenje za izgradnju – Građevinska dozvola. Objekat je izveden na poziciji uknjiženih objekata: zgrada br.2 i br.3, koji su porušeni, a ima neto površinu od 44,20m ² i sastoji se od jedne prostorije koju čini ulaz, kuhinja, i dnevni boravak, zatim kupatilo i nadkrivene terase od 18,90m ² .

TEHNIČKI OPIS :

Tehnički podaci :	
Struktura	Predmetni objekat se sastoji od tri stana, na svakoj etaži po jedan (prizemlje, sprat i potkrovlje), dok su u suterenskoj etaži predviđene pomoćne prostorije, tehničke prostorije i garaža.
Korisna neto površina nepokretnosti	Suteren: 216,38m² Prizemlje: 232,21m² Sprat: 207,51m² Potkrovlje: 205,88m² (reduk. površina podova 1,50m visine na 195,45) UKUPNO: 861,98m²
Broj etaža	SU+P+1+Pk
Spratna visina	Standardna: 3,00 m
Fundiranje	Armirano-betonska temeljna ploča.
Noseća konstrukcija	Armirano-betonska, skeletna, u kombinaciji sa masivnom zidovima
Međuspratna konstrukcija	Armirano-betonska puna ploča
Zidovi	Giter blokovi + Kam. Vuna 10cm + giterica na 13cm.
Krovna konstrukcija	Kosa i ravna ploča od fert gredica plus kamena vuna plus Drvena konstrukcija, opšivena daskom colarom ,ter papirom, duple letve zbog provetravanja i crep kaopokrivač.
Završna obrada	
Podovi	U ulaznom hodniku i sobama je predviđen klasičan parket, koji još nije postavljen, a u toaletu, kupatilu, kuhinji i na terasama su predviđene granitne keramičke pločice, koje su uglavnom postavljene.
Plafoni	Malter, glet, boja. Na potkrovlju malter, glet, boja
Zidovi	Malter, glet, boja, urađeno.
Spoljašnja stolarija	Aluminijumska stolarija, sa termomostom ,i termopan staklom, koja je sa unutrašnje strane obložena drvenim profilima.
Ulazna vrata i unutrašnja stolarija	Ulazna vrata – portal u objekat nisu ugrađena. Nisu postavljena ulazna vrata za stambene jedinice po etažama, kao i unutrašnja vrata.
Fasada	Omalterisani zidovi ,gletovani,veći deo je obojen osnovnom bojom ali ima još sitnih popravki kao i završna boja.
Oprema i fiksni nameštaj	U pojedinim sanitarnim čvorovima je ugrađena sanitarna oprema.
Mogućnost prenamene prostora	Po je u stvari Su jer je većim delom na koti 0+00
Mogućnost parkiranja i pristupa	Postoji mogućnost parkiranja na delu parcele ispred objekta i bočno za desetak auta.

Instalacije	
Elektro-instalacije	Trofazna struja 120K W.
Sistem klimatizacije	Nema.
Instalacija slabe struje	Urađena sva instalacija
Telefonske linije	Četiri tel. Linije
Video nadzor	Urađena sva instalacija
Ventilacija	Gravitaciona
Protivpožarna dojava	Nema.
Vodovod	Gradska mreža.
Kanalizacija	Gradska mreža
Grejanje	Ugrađena kotlarnica na struju i gas, razvod sve bakar kotlovi 5 komada, montirani, radijatori AL.su montirani dokaz slika u boji.
Ostalo	Centralni usisivač sa motorom 3,5kw u tehničkoj prostoriji u podrumu. Sve krovne opšivke i opšivke venca kao i ležeći oluci i verikale izrađeni su od bakra.

PROCENA TROSKOVA ZA ZAVRSETAK RADOVA ZGRADE U UL.ANDRE NIKOLIC 16.

r.b.	Opis	jed.m.	kol.	cena	iznos u eur.
1	Glet unutra, eventualne popravke	m2	2000	0,30	600,00
2	bojenje unutra	m2	2150	1,20	2.580,00
3	popravka gleta , spolja I boja	m2	550	2,00	1.100,00
4	spusten plafonrigips sa bojenjem	m2	55	10,00	550,00
5	keramika sa popravkama	m2	120	38,00	4.560,00
6	parket + sokla	m2	460	43,00	19.780,00
7	sanitarije 600TK+150+100++100	kompl.	7	1.800,00	12.600,00
8	izolacija balkona	m2	45	20,00	900,00
9	vrata sobna	kom.	48	230,00	11.040,00
10	stepenice za krov	kom.	1	1.800,00	1.800,00
11	krovnna terasa,samo opshivka	kom.	1	600,00	600,00
12	elek.krovni kapak	kom.	1	800,00	800,00
13	zastitne granit ploce ograde terasa	ml	57	30,00	1.710,00
14	inox ograda terasa,samo cevi	ml	46	14,00	644,00
15	termo izolacija bakarnih cevi grejanja	ml	160	3,00	480,00
16	trotuari-neka betonska galanterija	m2	72	24,00	1.728,00
17	glavni ulaz-granit	m2	11	90,00	990,00
18	ulaz na tarasu-keramika	m2	17	48,00	816,00
19	struja,ormar, (taksa EPS-a plac.)	kompl.	1	3.000,00	3.000,00

20	gas / taksa	kompl.	1	1.550,00	1.550,00
21	gasna ,ugradnja,proba	kompl.	1	1.000,00	1.000,00
22	ograda dvorišta	ml	31	90,00	2.790,00
23	kol.elek.kapija I mala kapija	mi	5	390,00	1.950,00
24	staze dvorišta I rasteri elementi	kompl.	1	4.500,00	4.500,00
25	oluci bakarni,samo postavljanje	ml	34	6,00	204,00
26	uređenje dvorista, oko 1100m2	m2	1100	3,50	3.850,00
27	drvo za kućicu i opšivka	m2	45	17,00	765,00
28	keramika kucice	m2	32	40,00	1.280,00
29	eventualna prepravka vode	kompl.	1	300,00	300,00
30	elek.galanterijaa	kompl.	1	1.500,00	1.500,00
31	proba grejanja	kompl.	1	500,00	500,00
32	klime I inox nosaci	kom	4	400,00	1.600,00
33	krov iznad ulaza i opšivka	komp.	1	350,00	350,00
34	epoxid garaze	m2	60	20,00	1.200,00
35	pod prozorske daske	ml	38	20,00	760,00
36	Solbanci spolja	ml	44	17,00	748,00
37	Ostava ili radionica do garaze	kompl.	1	800,00	800,00
38	Ulazna vrata stanova	kom.	3	220,00	660,00
39	ograda stepenista	ml	24	120,00	2.880,00
40	Vrata ulaza	kom.	1	700,00	700,00
41	čišćenje objekta	proc.	1	450,00	450,00
Ukupno u eurima :					96.615,00

MIŠLJENJE VEŠTAKA :

Tržišna vrednost je utvrđena komparativnom metodom imajući u vidu napred opisanu lokaciju, vlasničku i pravnu dokumentaciju, tehnički opis, stanje i ekstra kvalitet objekta i kvalitet novo sagrađenog objekta. Stambeni objekat u ul. Andre Nikolić br 16 na K.P. 11404/4, 11404/8 i 11404/9 KO Savski Venac ima tržišnu vrednost po svim etažama prosečno po m2 ukupne neto površine od 861,98m2 x 2.420.00e/m2 = 2.085.992,00e
Odbijaju se obračunati nezavršeni radovi u iznosu od : 96.215,00e

Ukupna tržišna vrednost u eurima iznosi : 1.989.377,00e

Ili u dinarima na dan.03.08.2015 po srednjem kursu 1,00euro= 120,32 dinara

Bgd.03.08.15.

Костић Радомир
дипломирани грађ. инжењер
СТАЉНИ ВЕШТАК ЗА ОБЛАСТ
ГРАЂЕВИНАРСТВО
Београд, Београд Школе бр.13
11000 Београд

Veštak :
R. Kostić
KOŠTIĆ RADOMIR, dip.ing. građevine