



**Procjena fer tržišne vrijednosti Poslovnog prostora na Bjelašnici,
Babin Do (KO Presjenica) u vlasništvu KJP “ZOI ’84” OCS d.o.o.
Sarajevo**

Sarajevo, 08.05.2023.

Olja Mujagić, mr. ecc

Ovlašteni procjenitelj ekonomske vrijednosti pravnih lica, imovine, obaveza i kapitala

Lubina 16, Sarajevo

061 248 886

JKP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo

Alipašina bb

71000 Sarajevo

Poštovani,

JKP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo (u daljem tekstu Društvo) je angažovalo ovlaštenog procjenitelja ekonomske vrijednosti pravnih lica, imovine, obaveza i kapitala Olju Mujagić, mr. ecc, (u daljem tekstu procjenitelj) da izvrši procjenu fer tržišne vrijednosti Poslovnog prostora na Bjelašnici, Babin Do (KO Presjenica) u vlasništvu Društva.

Procjena vrijednosti se vrši sa ciljem određivanja fer tržišne vrijednosti. Osim za svrhu koja je ovdje navedena, nikakva druga namjena procjene ne treba da se podrazumjeva. Procjena je izvršena sa stanjem na dan 08.05.2023. godine u skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti (MSPV), koje je donio Savjet za Međunarodne Standarde Procjene. U skladu sa preambulama standarda, MSPV su sačinjeni za svrhe harmonizacije i konzistentnosti procjene, koji bi omogućio viši nivo uporedivosti među zemljama. Za svrhu ovog angažmana, u skladu sa odredbama MSPV definirana je fer tržišna vrijednost kao cijena koju bi voljan kupac platio voljnom prodavaču u transakciji na otvorenom tržištu.

U toku rada na ovoj procjeni, procjenitelj je izvršio pregled Poslovnog prostora, te imao uvid u Zemljišnoknjižni izvadak nekretnine. Pretpostavljena upotreba nekretnine je Poslovni prostor, te u procjeni nije razmatrana mogućnost pretvaranja poslovnog prostora u stambeni prostor (apartman), koji predstavlja značajno utrživiju vrstu nekretnine na lokaciji.

Procjenitelj je u svom radu primjenio dva od tri raspoloživa pristupa procjene, te dvije metode procjene (metodu usporedivih transakcija i troškovni metod). Na osnovu procjeniteljevog istraživanja, proučavanja, ispitivanja i analiza koje su navedene u priloženom izvještaju o procjeni, mišljenje procjenitelja je da **fer tržišna vrijednost Poslovnog prostora na Bjelašnici, Babin Do, smještenog na katastarskoj čestici 3008/5 E1, površine 63m² iznosi.**

126.000 KM

(stotinudvadesetšest hiljada KM 0/00 KM)

* * *

Rezultat procjene i priložene analize ne predstavlja savjet u investicionom smislu i ne treba ga tumačiti na taj način. Zaključci procjenitelja ne služe kao zamjena za proces prikupljanja podataka koje bi eventualni investitor ili bilo koja treća strana trebala da izvrši kako bi sprovela bilo kakvu eventualnu transakciju sa imovinom Društva.

Procjenitelj skreće pažnju da je u posljednjoj godini došlo do značajnog inflatornog rasta cijena na lokalnom i globalnom novou. Jedna od značajnih posljedica toga je i značajniji poremećaj (rast) cijena na tržištu nekretnina. Ovi efekti su indirektno uzeti u obzir prilikom izrade procjene, ali ih je za ubuduće teško unaprijed predvidjeti.

Ovaj izvještaj nije namijenjen za dalju distribuciju i ne treba se koristiti, ni u skraćenoj formi, u bilo koju drugu svrhu osim naprijed navedene bez pisanog odobrenja procjenitelja. Kao autor ovog izvještaja, Olja Mujagić ne preuzima nikakvu obavezu niti odgovornost za bilo koji gubitak koje bi Društvo ili treća strana mogli imati kao rezultat korištenja izvještaja.

Olja Mujagić, mr. ecc
Ovlašteni procjenitelj



Certifikat br: OP5217/6
Licenca br: 86/21

Sadržaj

1. Opšti zahtjevi, informacije i ograničenja.....	5
2. Osnovni podaci o naručitelju procjene i predmetu procjene	8
2.1. Opšti podaci o Društvu.....	8
2.2. Osnovni podaci o predmetu procjene	9
2.2.1. Lokacija.....	9
2.2.2. Tehnički opis i površine	11
2.2.3. Vlasnička prava i tereti.....	12
3. Definiranje pretpostavke vrijednosti	14
4. pristupi i metode procjene vrijednosti.....	15
4.1. Osnovni pristupi procjene	15
4.2. Izbor pristupa i metode procjene	16
4.3. Tržišni pristup – metoda usporedivih transakcija	17
4.4. Troškovni pristup	18
5. Određivanje konačne vrijednosti predmeta procjene.....	21
6. Izjave procjenitelja	22
7. Prilozi.....	23

1. Opšti zahtjevi, informacije i ograničenja

U skladu sa međunarodnim standardima procjene vrijednosti MSPV 101 definišu se opći zahtjevi o procjeni vrijednosti:

1. Procjenitelj

Olja Mujagić, mr. ecc, ovlaštenu procjenitelj ekonomske vrijednosti pravnih lica, imovine, obaveza i kapitala angažovana je da izvrši procjenu u skladu i na osnovu Uredbe o procjenjivanju ekonomske vrijednosti pravnih lica, imovine, obaveza i kapitala ("Službene novine Federacije BiH", broj 70/13). U izradi procjene pridržavat će se Međunarodnih standarda procjene vrijednosti i etičkog kodeksa. Pored zvanja ovlaštenog procjenitelja, Olja Mujagić ima i certifikate investicijskog savjetnika, certificiranog računovođe, certifikat internog revizora, položen ispit za Sudskog vještaka ekonomske struke te dugogodišnje iskustvo u procjenama privrednih društava.

Ovlaštenu procjenitelj Olja Mujagić, mr. ecc, nema nikakvu značajnu vezu ili umiješanost s predmetnom imovinom ili drugim stranama u poslu procjene niti postoje bilo koji drugi faktori koji bi mogli ograničiti sposobnost procjenitelja da izvrši nepristrasnu i objektivnu procjenu vrijednosti.

2. Identitet klijenta

Posao procjene se vrši za naručitelja posla, KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo.

3. Identitet ostalih korisnika

U momentu sačinjavanja procjene procjenitelj nije upoznat sa činjenicom da će, pored naručioca procjene, postojati i drugi korisnici procjene.

4. Imovina koja se procjenjuje i obim posla

Predmetna imovina u poslu procjene je nekretnina Poslovni prostor na Bjelašnici, Babin Do, općina Trnovo, Sarajevo, Katastarska općina Presjenica, površine 63m², a u vlasništvu naručitelja procjene.

5. Valuta procjene vrijednosti

Konvertibilna marka (KM).

6. Svrha procjene vrijednosti

Procjena vrijednosti se vrši sa ciljem mjerenja fer tržišne vrijednosti predmeta procjene.

7. Osnova vrijednosti

Kao što zahtjeva MSPV 104 Osnove vrijednosti, osnova vrijednosti mora biti primjerena svrsi procjene vrijednosti. U skladu sa MSPV 104, paragraf 100, definira se osnova vrijednosti – **fer tržišna vrijednost** kao cijena koju bi voljan kupac platio voljnom prodavaču u transakciji na otvorenom tržištu.

8. Datum procjene vrijednosti je 08.05.2023. godine.

9. Priroda i djelokrug rada procjenitelja, te ograničenja koja iz toga proizlaze

Procjenitelj vrši procjenu vrijednosti na osnovu uvida na terenu i dostavljene dokumentacije, bez posebnog izuzimanja dokaza, oslanjajući se na dokumentaciju i informacije dobijene od Društva i na respektabilne vanjske izvore informacija. Odgovornost za dokumentaciju i informacije na osnovu kojih je izvršena procjena snosi naručilac procjene - Društvo. Odgovornost procjenitelja svodi se na izražavanje mišljenja na temelju provedene procjene.

10. Priroda i izvori informacija na koje se procjenitelj oslanja

Procjenitelj svoj posao obavlja na osnovu zemljišnoknjižnog izvotka br. 36474/23 (ZK uložak 928) od 11.04.2023. godine.

Procjenitelj nije upoznat postoji li još činjenica koje bi mogle uticati bilo pozitivno ili negativno na procjenu, a koje procjenitelju nisu dostupne ili procjenitelju sa namjerom ili nenamjerno nisu saopštene.

11. Značajne pretpostavke i/ili posebne pretpostavke

Procjenitelj pretpostavlja da je sva dostavljena dokumentacija dobijena od Društva i iz eksternih izvora u potpunosti pouzdana, te da se na osnovu nje može sačiniti validna i kvalitetna procjena.

12. Vrsta izvještaja

Naručitelju procjene će biti dostavljen pisani izvještaj o procjeni, potpisan i ovjeren od strane ovlaštenog procjenitelja koji sadržava informacije za tačno razumijevanje procjene vrijednosti i pregleda procjene vrijednosti i koji mora biti dovoljan da korisniku procjene saopšti obim posla procjene vrijednosti, izvršeni rad i donesene zaključke. Izvještaj također treba zadovoljiti primjereno iskusne stručnjake za procjene vrijednosti koji prethodno nisu bili uključeni u angažman procjene vrijednosti, da pregledaju izvještaj i razumiju stavke Izvještaja o procjeni vrijednosti.

13. Ograničenja upotrebe, distribucije i objave izvještaja

Izvještaj je namijenjen naručitelju procjene, te se ne može dalje objavljivati, dijeliti ili koristiti u svrhe različite od svrhe procjene.

14. Procjena vrijednosti će biti pripremljena u skladu sa MSPV i procjenitelj će ocijeniti primjerenost svih značajnih ulaznih podataka.

Informacije i ograničenja

1. Potrebno je imati u vidu da stvarna cijena pojedine imovine koja bi se postigla u kupoprodajnoj transakciji može biti različita od procijenjene vrijednosti, usljed faktora kao što su motivacija strana, ugovaračke vještine strana, struktura transakcije ili drugih faktora karakterističnih isključivo za tu transakciju.
2. Procjena se ne gleda kao egzaktna nauka, jer ona prije svega zavisi od polaznih pretpostavki na osnovu kojih procjenitelj primjenom metodologije dolazi do odgovarajućih zaključaka.
3. Po mišljenju procjenitelja, izvještaj je sastavljen na način koji je razuman i odbranljiv, drugi procjenitelji bi mogli utvrditi drugačije vrijednosti.

2. Osnovni podaci o naručitelju procjene i predmetu procjene

2.1. Opšti podaci o Društvu

U cilju utvrđivanja porijekla i vlasništva Društva KJP "ZOI '84" OCS Sarajevo, procjenitelj je izvršio uvid u javno dostupan Registar poslovnih subjekata u Bosni i Hercegovini. U Registru su upisani sljedeći podaci:

Naziv: KANTONALNO JAVNO PREDUZEĆE "ZOI '84" OLIMPIJSKI CENTAR SARAJEVO d.o.o. Sarajevo
Naziv (skraćeno): KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo
Adresa: Centar, Sarajevo, ul. Alipašina bb
MBS: 65-01-0052-11
Status: Nije u stečaju/likvidaciji
JIB: 4200347000004

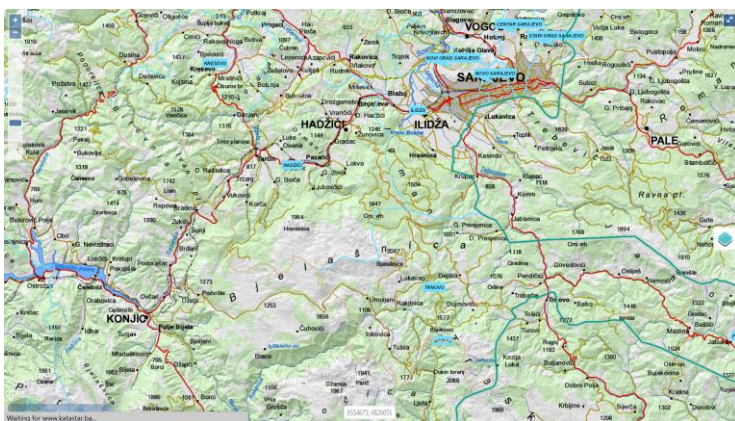
Osnivač: KANTON SARAJEVO, Sarajevo, ul. Reisa Džemaludina Čauševića br. 1, Bosna i Hercegovina
Upisani kapital: 10.000
Uprava: Mehić Jasmin, Direktor,
Duranović Mirza, Izvršni direktor za poslovne procese.

Društvo ima aktivnu web stranicu www.zoi84.ba, na kojoj je moguće dobiti više podataka o Društvu i aktivnostima Društva.

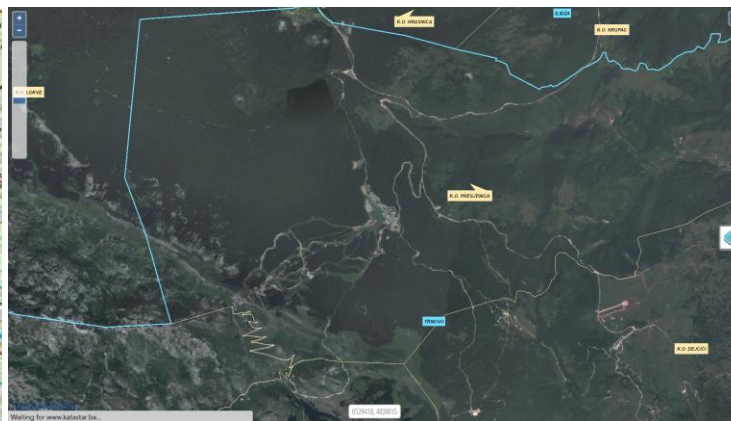
2.2. Osnovni podaci o predmetu procjene

2.2.1. Lokacija

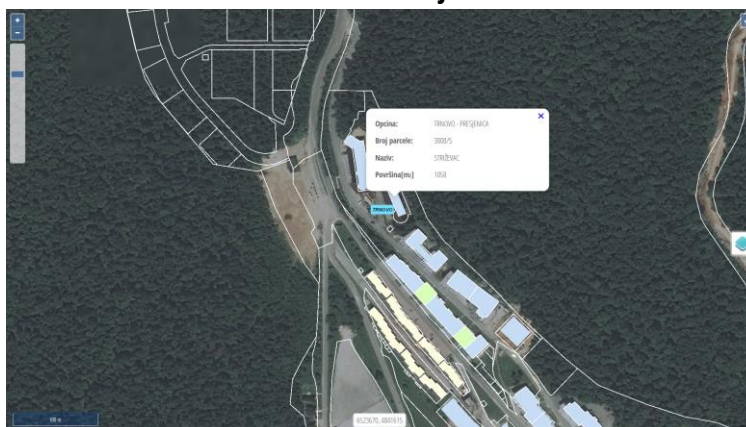
Sarajevo, Trnovo, Presjenica



Šira lokacija



Uža lokacija



Nekretnina (Poslovni prostor) je smještena na Bjelašnici, naselje Babin Do, općina Trnovo, Sarajevo i to u njegovom sjeverozapadnom dijelu. Od centra Sarajeva je udaljeno oko 30 km. Nekretnina je smještena u prizemlju apartmanske zgrade. Bjelašnica, Babin Do je skijalište u okolini Sarajeva (Olimpijski centar Bjelašnica), te je u skladu sa tim nekretnina većinom okružena apartmanskim objektima, a prekoputa se nalazi hotel Bjelašnica.

Opis okruženja: Predmetna nekretnina se nalazi na skijalištu OC Bjelašnica, koje je urbanistički uređeno.

Orientacija nekretnine: Nekretnina je smještena u prizemlju apartmanskog objekta smještenog na zemljišnoj parcel br. 3008/5 (KO Presjenica-Trnovo) pravilnog pravougaonog oblika. Ulaz i vanjski otvori nekretnine se nalaze na jugozapadnoj strani. Ulaz u nekretninu je sa javnog prostora.

Pristupačnost: Moguć pješački i kolski pristup nekretnini sa parcele 3008/3 (KO Presjenica-Trnovo) koja se prema podacima iz Katastra nalazi u vlasništvu općine Trnovo i na kojoj je moguće parkirati određeni broj vozila. Sa lijeve strane nekretnine, u okviru istog objekta, nalazi se garaža koja je također u vlasništvu Društva, označena kao etažna jedinica 3008/5 E74.

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA		
Naziv	Adresa	Udio
OPĆINA TRNOVO	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
	3008/3	ŠLJEMENJA	44412	Šuma 2. klase	44013
				Pašnjak 2. klase	399
				Ukupna površina (m²)	44412



Pristup predmetnoj lokaciji: Pristup osobnim automobilom cestom Krupac – Bjelašnica i Hadžići – Bjelašnica, te javnim prijevozom (autobusom) samo za vrijeme trajanja vrhunca skijaške sezone.

Pristup parkingu: Parkiranje je moguće ispred nekretnine (ograničen broj parking mjesta, naročito u zimskom periodu).

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama: Nepoznato.

Komunalna infrastruktura: Prisutna.

2.2.2. Tehnički opis i površine

Godina izgradnje:	2007.
Rekonstrukcija i obnova:	Bez značajnije rekonstrukcije i obnove nakon izgradnje.
Etaža:	Prizemlje.
Konstrukcija:	Konstrukcija apartmanske zgrade je armiranobetonska skeletna sa vertikalnim elementima (temelji, stubovi i zidovi jezgre) i horizontalnim elementima (ploče, grede i serklaž).
Zidovi, pod i plafon:	Zidovi, pod i plafon poslovnog prostora <u>nisu</u> klasično obrađeni, malterisani i bojeni (ROH BAU faza gradnje).
Stolarija:	Fasadna stolarija je drvena, procjenjena starost stolarije je 16 godina, stanje stolarije je loše. Unutrašnje stolarije nema.
Visina etaža:	Visina prizemlja je u okviru predviđenih standarda.
Grijanje:	U prostoru postoje razvedene plinske instalacije, kao i cijevi za centralno grijanje, ali bez plinskog bojlera i metalnih radijatora.
Mokri čvor:	U objektu nisu napravljeni mokri čvorovi, voda je dovedena u objekat, postoje kanalizacioni odvodi.
Fasada:	Fasada objekta je klasična, obrađena završnim fasadnim slojem. Pretpostavljeno postojanje termalne izolacije.

2.2.3. Vlasnička prava i tereti

Nekretnina je smještena na parceli broj 3008/5, naziv parcele Branilaca Sarajeva, ukupne površine 1058m². Kao vlasnik parcele u katastru je upisan Mušinić Šabana Munib (1/1). Način korištenja parcele "poslovna zgrada u privredi" (površina dijela parcele 545 m²).

Općina TRNOVO, Katastarska općina PRESJENICA, Parcela 3008/5 | Podaci ažurni sa: 28-04-2023 00:01:00

Prikazani podaci su informativnog karaktera i ne mogu služiti kao javna isprava.

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA					
Naziv		Adresa		Udio	
MUŠINOVIĆ ŠABANA MUNIB		/		1/1	

"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
	3008/5	STRIŽEVAC	1058	Poslovna zgrada u privredi	545

Pomenuta parcela je etažirana te su upisani pojedinačni etažni vlasnici.

Poslovni prostor se nalazi na katastarskoj čestici 3008/5 E1, gdje je u Zemljišnoknjižnom odjelu općinskog suda u Sarajevu upisano 1/1 vlasništvo KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo, nad "Poslovni prostor u suterenu" površine 63 m².

U skladu sa MSPV 400 da bi se zadovoljio zahtjev za identificiranje imovine koja se procjenjuje procjenitelj ističe:

1. Opis prava nad nekretninom koja se procjenjuje

U skladu sa MSPV 400, paragraf 20.2 procjenitelj konstatuje da Društvo ZOI '84 OCS d.o.o. Sarajevo posjeduje superiorno (nadređeno) pravo nad bilo kojim određenim područjem nekretnine. Vlasnik ovog prava ima apsolutno pravo na posjed i kontrolu zauvijek, što je podložno samo bilo kojem podređenom pravu i bilo kojim statutarnim ili drugim zakonski obvezujućim ograničenjima.

2. Identifikacija svih superiornih (nadređenih) ili subordiniranih (podređenih) prava

U teretnom listu dostavljenog ZK izvotka nisu evidentirani tereti.

3. Definiranje pretpostavke vrijednosti

U skladu sa MSPV 104, Osnove vrijednosti, odjeljak 130. - Pretpostavka vrijednosti, definira se pretpostavka vrijednosti **"Trenutna upotreba/postojeća upotreba"**.

Pretpostavka vrijednosti ili pretpostavljena upotreba opisuje okolnosti korištenja procjenjivane imovine. Po mišljenju procjenitelja okolnosti korištenja predmeta procjene jesu **Trenutna upotreba/postojeća upotreba. Može se konstatovati da se najveća i najbolja upotreba ne razlikuje od trenutne upotrebe. U skladu s tim će se pristupiti daljoj izradi procjene.**

Naime, u trenutnoj situaciji procjenjivana imovina je namjenjena da bude poslovni prostor, ali se trenutno ne koristi.

Najviša i najbolja upotreba je jednaka trenutnoj upotrebi, fizički je moguća, finansijski izvediva, zakonski dopuštena i rezultirati najvećom vrijednošću.

Obzirom da se ne razlikuje od trenutne upotrebe, troškovi pretvaranja imovine za njenu najveću i najbolju upotrebu ne utiču na vrijednost. Ipak, treba skrenuti pažnju da je nekretnina u roh bau fazi gradnje, te da nije bilo ulaganja u nju u posljednjih 15 godina, te da bi bilo neophodno uložiti izvjesan iznos novčanih sredstava kako bi se dovela u stanje savremene funkcionalnosti.

Procjenitelj smatra neophodnim naglasiti da u procjeni nije uzimana u obzir mogućnost pretvaranja poslovnog prostora u stambeni prostor (apartman), jer ne posjeduje informaciju da li je takva aktivnost zakonski dopuštena.

Procjenitelj skreće pažnju na podatke objavljene od strane Federalne uprave za geodetsko imovinske poslove i Porezne uprave FBiH u Izvještaju o stanju tržišta nekretnina u FBiH za 2021. godinu (posljednji objavljen na dan sačinjavanja procjene vrijednosti), da je prosječna vrijednost m² stana (apartmana na Bjelašnici) u 2021. godini iznosila 2.770 KM, te kretala se u rasponu od 2.030 KM/m² do 3.795 KM/m². U istom izvještaju je navedeno da je u toku 2021. godine u opštini Trnovo sklopljen samo jedan ugovor za promet poslovne nekretnine, ukupna vrijednost ugovora je iznosila 322.250 KM, ali nije poznato o kojoj je površini objekta riječ.

4. Pristupi i metode procjene vrijednosti

4.1. Osnovni pristupi procjene

U skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti, glavni pristupi za procjenu vrijednosti nekretnina su:

1. Troškovni pristup,
2. Tržišni pristup,
3. Dohodovni pristup.

Troškovni pristup bazira se na pretpostavci zamjene (supstitucije) sredstava, pri čemu se polazi od aksioma da racionalan kupac neće za konkretnu imovinu platiti cijenu višu nego što bi bilo potrebno da sličnu imovinu pribavi na tržištu. Polazna osnova su troškovi gradnje odnosno nabavke nove imovine pod tržišnim uslovima. Zatim se vrijednost novog sredstva umanjuje za realan stepen amortizacije, koji uključuje procjenu realnog iznosa fizičkog, funkcionalnog i ekonomskog otpisa. Rezultat primjene troškovnog pristupa je procjenjena vrijednost konkretne imovine na dan procjene.

Tržišni pristup polazi od premise da se kupci na tržištu odlučuju za kupovinu na osnovu direktnog upoređivanja cijena za sredstva sličnih karakteristika, tako da se ovaj pristup bazira na principu supstitucije. Drugim riječima, pretpostavlja se da racionalan kupac za konkretnu imovinu neće platiti više nego što bi platio za neku drugu imovinu slične namjene i kvaliteta. Tržišni pristup podrazumjeva pribavljanje informacija sa tržišta o cijenama po kojima se odvija promet slične imovine. Izabrane cijene se koriguju za sve eventualne razlike između te imovine i imovine koja je predmet procjene. Nakon korekcije, ove cijene predstavljaju uporedivu osnovu za procjenu vrijednosti konkretne imovine.

Dohodovni pristup procjeni vrijednosti sredstava polazi od principa anticipacije. Po ovom pristupu, tipičan investitor/kupac na tržištu ulaže u onu imovinu od koje očekuje da mu u budućnosti donosi prihod i druge koristi. Drugim riječima, vrijednost se može definisati kao sadašnja vrijednost svih prava na buduće koristi. Prvi korak u primjeni dohodovnog pristupa je projekcija potencijalnog bruto prihoda koji postojeća imovina može generisati u budućnosti. Od ukupnog bruto prihoda, oduzimaju se troškovi koji se odnose na funkcionisanje imovine u svrhe za koje je namjenjena. Da bi se dobila sadašnja procjenjena vrijednost, potrebno je dobijeni neto prihod diskontovati ili kapitalizovati, u zavisnosti da li je primjenjen metod dinamičke ili statičke projekcije rezultata, kao varijante dohodovnog pristupa u procjeni vrijednosti imovine.

4.2. Izbor pristupa i metode procjene

Nakon elaboriranja tri pristupa procjene vrijednosti nekretnine koje procjenitelju stoje na raspolaganju, prilikom izrade procjene nekretnine (Poslovni prostor), procjenitelj je mišljenja da:

- Procjenu Poslovnog prostora je potrebno izvršiti primarno primjenom tržišnog pristupa procjeni. U okviru tržišnog pristupa, a u skladu sa MSPV 105 (paragraf 30.1) metoda usporedivih transakcija, također poznata kao metoda transakcijskih smjernica koja koristi informacije o transakcijama imovinom koja je ista ili slična predmetnoj imovini da bi došla do indikacije vrijednosti.
- Troškovni pristup procjene vrijednosti je u konkretnom slučaju također primjenjiv, te treba biti uzet u obzir.
- Dohodovni pristup procjeni je teško primjenjiv, jer nije u pitanju investiciona nekretnina koja vlasnicima donosi godišnji prihod od zakupa. Također, nekretnina je smještena na skijalištu, te atraktivnost lokacije je sezonskog karaktera i teško je tačno predvidjeti koliki bi bili potencijalni godišnji prihodi od zakupa. Zbog svega navedenog dohodovni pristup procjeni se neće ni primjenjivati.

4.3. Tržišni pristup – metoda usporedivih transakcija

Metoda usporedivih transakcija- realizovane transakcije nije bila primjenjiva, jer u RCN (Registru cijena nekretnina) ne postoji evidentiran dovoljan uzorak transakcija poslovnim prostorima na približnoj lokaciji Bjelašnica, Babin Do. Procjena vrijednosti nekretnine (Poslovni prostor) izvršena je metodom usporedivih transakcija – nekretnine u ponudi. U obzir su uzeti trenutno dostupni internet oglasi koji oglašavaju prodaju poslovnih prostora na Bjelašnici, lokacija Babin Do. U skladu sa MSPV izvršena su usklađenja ponuđene cijene za očekivanu transakcionu cijenu, zonu lokacije i stepen dovršenosti objekta.

Trenutno u ponudi se nalaze samo dva poslovna prostora na Bjelašnici koja su ponuđena na prodaju, sa javno istaknutom cijenom.

Oba poslovna prostora se već duže vremena nalaze na internet oglasima, te je u skladu sa tim izvršeno usklađenje za očekivanu cijenu za procenat od -5%. Poslovni prostor pod br. 1 je u neposrednoj blizini poslovnog prostora koji je predmet procjene, a poslovni prostor 2. se nalazi nekih 450m udaljen, te u skladu sa tim nije vršeno usklađenje za zonu lokacije. Oba ponuđena poslovna prostora su novogradnja, a obzirom da je predmet procjene objekat star 15 godina sa stolarijom koja se mora mijenjati, bez mokrih čvorova, izvršeno je i u ovom segment usklađenje za -2,5%. Ukupno usklađenje na oba uporedna objekta iznosi po -10%.

TRŽIŠNI PRISTUP - POSLOVNI PROSTOR BJELAŠNICA 3008/5 E1											
RB	Vrsta nekretnine	Lokacija	Izvor	Površina m2	Cijena	Cijena po m2	Usklađivanje za očekivanu cijenu	Usklađivanje za zonu lokacije	Usklađivanje za stepen dovršenosti objekta	UKUPNO USKLAĐIVANJE	USKLAĐENA CIJENA PO m2
1	Poslovni prostor	Bjelašnica, Babin Do	prostor.ba	398	636.832	1.600,08	-5,00%	0,00%	-2,50%	-7,50%	1.480,07
2	Poslovni prostor	Bjelašnica, Babin Do	olx.ba	249	680.000	2.730,92	-5,00%	0,00%	-2,50%	-7,50%	2.526,10
PROSJEČNA VRIJEDNOST PO m2											2.003,09
ZAOKRUŽENO PO m2											2.000,00

Procjena vrijednosti metodom usporedivih transakcija – nekretnine u ponudi je pokazala da prosječna vrijednost usklađenih cijena poslovnih objekata na lokaciji Bjelašnica, Babin Do, u opštini Trnovo (približna lokacija) u momentu sačinjavanja procjene je iznosila 2000 KM/m².

Primjenjenom metodom vrijednost poslovnog prostora br. 3008/5 E1 (KO Presjenica- Trnovo), površine 63 m² iznosi 126.000 KM.

Opreza radi, procjenitelj skreće pažnju da prilikom procjene vrijednosti nekretnine tržišnom metodom nije bila u mogućnosti kao uporedni podatak pronaći objekte identičnih fizičkih karakteristika na približno jednakoj lokaciji. Pouzdanost korištenih usporedivih cjenovnih podataka uslovljena je karakteristikama nekretnina i transakcija korištenih u procjeni. Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine tržišnom metodom procjenitelj je nastojao uzeti u obzir značajne razlike između usporedivih transakcija i nekretnine koja se procjenjuje.

4.4. Troškovni pristup

Procjena fer vrijednosti nekretnine (poslovnog prostora) primjenom troškovnog metoda je uključivala obilazak nekretnine, razgovore sa osobama zaduženim za konkretnu imovinu, razgovore i konsultaciju sa osobama upoznatim sa troškovima izgradnje u ovoj oblasti, pretraživanje i pregled dodatnih informacija sa tržišta nekretnina.

Prije određivanja vrijednosti samog objekta, pristupa se određivanju dijela vrijednosti zemljišta, koji pripada etažnoj jedinici. Kako bi se izvršili izračun vrijednosti u obzir je uzeta kompletna površina zemljišne parcele, površina ispod objekta, spratnost objekta, te procijenjena ukupna površina objekta i to kako slijedi:

PROCJENA VRIJEDNOSTI m2 ZEMLJIŠTA KOJI PRIPADA ETAŽNOJ JEDINICI								
RB	Naziv	Ukupna površina parcele	Procijenjena cijena zemljišta po m2	Procijenjena vrijednost zemljišne parcele	Površina ispod objekta m2	Broj etaža objekta	Procijenjena ukupna površina objekta	Procijenjena cijena zemljišta po m2 površine objekta
1	Zemljišna parcela 3008/5 KO Presjenica	1058	250	264.500	545	4,5	2452,5	108

Obzirom da procjenjivana etažna jedinica ima 63 m², vrijednost pripadajućeg dijela zemljišta iznosi:

$$63 \times 108 = 6.804 \text{ KM}$$

Analiza vrijednosti etažne jedinice i procjena su izvršeni kroz sljedeće korake:

1. Procenitelj je obišao i pregledao objekat. Kvalitet građevine utvrđen je na osnovu ekonomskog vijeka, efektivnog vijeka, i efektivne starosti, kao i održavanja i rekonstrukcije nekretnine.
2. Ukupna ulaganja za izgradnju građevinskih objekata su procjenjena kroz 4 osnovne komponente: renta za pogodnost građevinskog zemljišta, građevinski radovi, instalaterski radovi, zanatski radovi.
 - Renta za pogodnost građevinskog zemljišta predstavlja zvaničnu cijenu naknade za uređenje građevinskog zemljišta i dovođenje komunalne infrastrukture do građevinske lokacije. Ovu cijenu utvrđuje općina na čijoj se teritoriji nalazi predmetna građevinska lokacija i ona se formira u skladu sa namjenom objekta i građevinskom zonom u kojoj se nalazi. U konkretnom slučaju, renta za pogodnost građevinskog zemljišta je određena na osnovu Odluke o visini naknade za pogodnost građevinskog zemljišta – rente na području općine Trnovo za 2023. godinu objavljene u Službenim novinama Kantona Sarajevo br. 14 od 30.03.2023. godine. Odlukom je navedeno da "Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta - renta iznosi 50,10 KM/m² neto korisne površine objekta, te da Naknada za uređenje građevinskog zemljišta iznosi 272,00 KM/m² neto korisne površine objekta." Dakle sumirano, 322,10 KM/m² neto korisne površine objekta.
 - Ulaganja u građevinske, instalaterske i zanatske radove su procjenjena u odnosu na tekuće građevinske cijene nove gradnje u BiH, u ROH BAU fazi gradnje.
3. Vrijednost novog sredstva (VNS) je izračunata kao umnožak površine objekta i izračunate cijena izgradnje novog objekta po m². Preostali vijek upotrebe (PVU) je procjenjen u zavisnosti od tehničkog stanja i budućih poslovnih namjera vlasnika imovine. Procjena korisnog vijeka trajanja nekretnine je stvar procjene koja je zasnovana na iskustvu preduzeća sa sličnim sredstvima. Ukupan vijek upotrebe (UVU) je zbir godina u upotrebi (GU) i preostalog vijeka upotrebe. Procenat fizičke amortizovanosti (% FA) se izračunava dijeljenjem godina u upotrebi (GU) sa ukupnim vijekom upotrebe (UVU). Iznos fizičke amortizovanosti (FA) je umnožak vrijednosti novog sredstva (VNS) kao troškova zamjene objekta i procenta fizičkog smanjenja vrijednosti objekta (% FA).

Fer vrijednost objekata primjenom troškovnog metoda se dobija kad se od vrijednosti novog sredstva (VNS) oduzme obračunata fizička amortizovanost (FA), te doda renta za pogodnost I pripadajuća vrijednost zemljišta, odnosno:

$$\text{Fer vrijednost} = \text{VNS} - \text{FA} + \text{Renta za pogodnost} + \text{pripadajuća vrijednost zemljišta}$$

TROŠKOVNI METOD - POSLOVNI PROSTOR BJELAŠNICA 3008/5 E1																	
RB	Naziv	Uknjižena površina	Ukupna površina	Godina izgradnje	ZK uložak	Broj čestice	Renta za pogodnost i uređenje građ.zemljišta po m ²	Vrijednost uređenja zemljišta	Procjena građevinske vrijednosti objekta u KM							Fer vrijednost troškovni metod	
									VNS po m ²	VNS	GU	PVU	UVU	% FA	FA		Građevinska neto vrednost
1	Poslovni prostor	63	63	2007	928	3008/5 E1	322,1	20.292	1.200	75.600	16	84	100	16%	12.096	63.504	83.796
UKUPNO OBJEKAT																83.796	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA																6.804	
UKUPNA VRIJEDNOST																90.600	
ZAOKRUŽENO																90.600	

Legenda:

VNS Vrijednost novog sredstva

GU Godine u upotrebi

PVU Preostali vijek upotrebe

UVU Ukupni vijek upotrebe

FA Fizička amortizacija

Primjenom troškovnog pristupa vrijednost poslovnog prostora br. 3008/5 E1 (KO Presjenica- Trnovo), površine 63 m² iznosi 90.600 KM.

5. Određivanje konačne vrijednosti predmeta procjene

Procjena vrijednosti Poslovnog prostora, izvršena je u skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti uz korištenje dva pristupa procjene i dvije metode procjene i to:

1. Troškovni pristup: Troškovna metoda
2. Tržišni pristup: Metoda usporednih transakcija.

Nakon izvršene procjene rezultati procjene su kako slijedi:

Pristup procjene	Primjenjena metoda	Vrijednost Poslovnog prostora (KM)
Tržišni pristup	Usporedivih transakcija	126.000
Troškovni pristup	Troškovna	90.600

Analizirajući primjenjivost svake od primjenjenih metoda, procjenitelj ističe da će u određivanju konačne vrijednosti predmeta procjene zanemariti troškovnu metodu, koja daje značajno nižu vrijednost, a razlog tome je što ona ne uzima u potpunosti u obzir lokaciju predmeta procjene, što je u konkretnom slučaju determinirajuće.

Procjenitelj prednost daje tržišnom pristupu, te na osnovu procjeniteljevog istraživanja, proučavanja, ispitivanja i analiza koje su navedene u priloženom izvještaju o procjeni, mišljenje procjenitelja je da fer tržišna vrijednost Poslovnog prostora na Bjelašnici, Babin Do smještenog na katastarskoj čestici 3008/5 E1, površine 63m² iznosi 126.000 KM.

6. Izjave procjenitelja

U skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti (MSPV) izvršena je procjena fer tržišne vrijednosti poslovnog prostora na Bjelašnici, Babin Do, Trnovo, Sarajevo u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo. Procjena vrijednosti je izvršena sa ciljem određivanja fer tržišne vrijednosti nekretnine, te je definirana osnova vrijednosti - Fer tržišna vrijednost kao cijena koju bi voljan kupac platio voljnom prodavaču u transakciji na otvorenom tržištu.

Ovim potvrđujem u mjeri kojoj mi je poznato, sljedeće izjave u vezi sa angažovanjem na ovoj procjeni:

1. Lično sam izvršila pregled nekretnine, te dokumentacije i ostalih podataka u mjeri u kojoj sam smatrala da je to neophodno.
2. Ne posjedujem nikakve sadašnje niti predviđam sticanje budućih vlasništva nad imovinom ili poslovnim interesima koji su predmet ovog izvještaja.
3. Nemam nikakvih ličnih interesa ili pristrasnosti u pogledu predmeta ovog izvještaja ili uključenih strana.
4. Moja naknada za vršenje procjene ni na koji način ne zavisi od vrijednosti navedene u izvještaju ili od bilo kakve unaprijed utvrđene vrijednosti.
5. Prema mom najboljem saznanju i uvjerenju, činjenice i podaci koji su navedeni u izvještaju i na osnovu kojih je izvršena analiza i donijet zaključak su tačni i ispravni.
6. Analiza, mišljenja i zaključci su oformljeni, a ovaj izvještaj pripremljen, u skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti (MSPV).



Olja Mujagić, mr. ecc
Ovlašteni procjenitelj

Certifikat br: OP5217/6
Licenca: 86/21

7. Prilozi

1. Licenca ovlaštenog procjenitelja

BOSNA I HERCEGOVINA FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE	BOSNIA AND HERZEGOVINA FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA MINISTRY OF JUSTICE OF FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
--	---

Na osnovu odredbi čl. 5, 10, 20. Uredbe o procjenjivanju ekonomske vrijednosti
pravnih lica, imovine, obaveza i kapitala ('Službene novine Federacije BiH', broj 70/13),
Federalno ministarstvo pravde izdaje

LICENCU

OVLAŠTENOM PROCJENITELJU

Olja Mujagić

NA OSNOVU KOJE OSTVARUJE PRAVA I PREUZIMA OBAVEZE DA OBAVLJA PROCJENU
EKONOMSKE VRIJEDNOSTI PRAVNIH LICA, IMOVINE,
OBAVEZA I KAPITALA U SKLADU SA PROPISIMA

Imenovani/a je upisan/a u Registar ovlaštenih procjenitelja pod registarskim brojem: 86/21

Sarajevo, 10.06.2021 godine



Ministar

2. Fotodokumentacija





3. Zemljišnoknjižni izvadak

BROJ: 16444/09
Zemljišnoknjižni uložak broj: 928

Katastarska općina: PRESJENICA

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	3008/5 E1	Posebni dio Apartmana-Hotela-poslovnog prostora u suterenu u površini od 63,37 m ² ; POSLOVNI PROSTOR U SUTERENU 0000 00 63	0000	00	63	065-0-DN II-07-11346

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
2.	Udio: ZABILJEŽBA ODBIJENOG PRIJEDLOGA ID: - Pr. 16.03.2015.godine 085-0-DN-15-006 439 Zabilježuje se da je prijedlog Muhićević Muniba zastupanog po punomoćniku Kadić Sulejmanu, advokatu iz Sarajeva radi zabilježbe spora na nekretninama u A listu-ODBIJEN	Tip: Vlasništvo Adresa: .. -
6.	Udio: 1/1 KANTONALNO JAVNO PREDUZEĆE "ZOI'84" Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo ID: 65-01-0052-11 Primljeno, 02.02.2023. godine Broj: 085-0-DN-23-002 648 Na osnovu otpisivanja izvornika Ugovora o kupoprodaji nekretnina, obrađenog od strane notara Mutapić Demaludina sa službenim sjedištem u Sarajevu pod brojem OPU-IP: 1096/2012 od 27.07.2012. godine, uknjižuje se pravo vlasništva na nekretninama opisanim u A listu. Provedeno, 03.02.2023.god. Stručni saradnik za vođenje zemljišnih knjiga E.Helić	Tip: Vlasništvo Adresa: ul.Alipašina bb Centar Sarajevo


C Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		



OPĆINA PRESJENICA

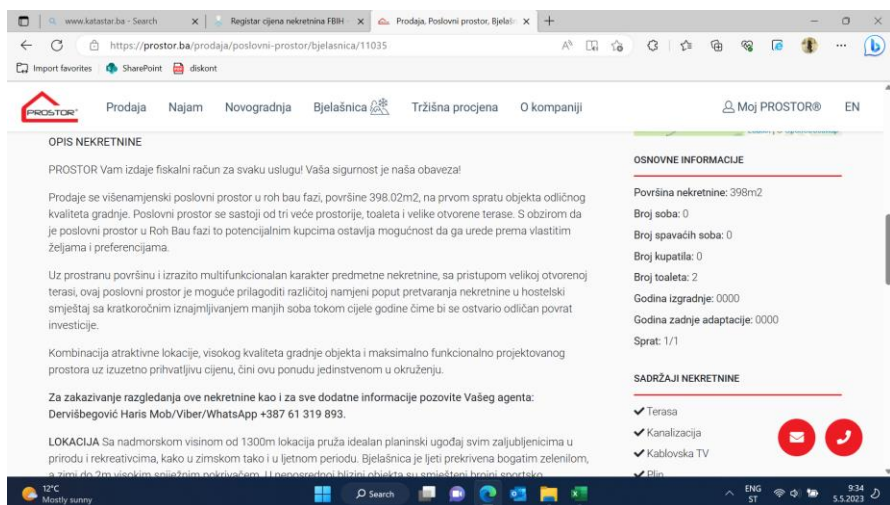
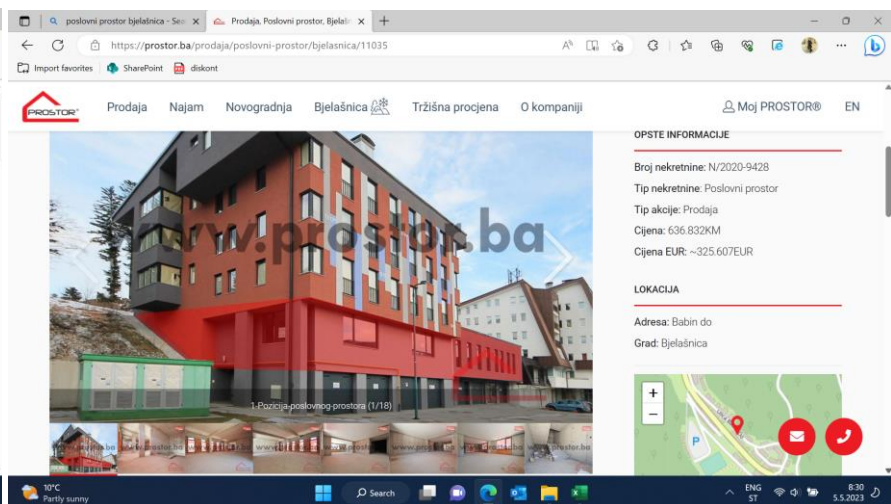
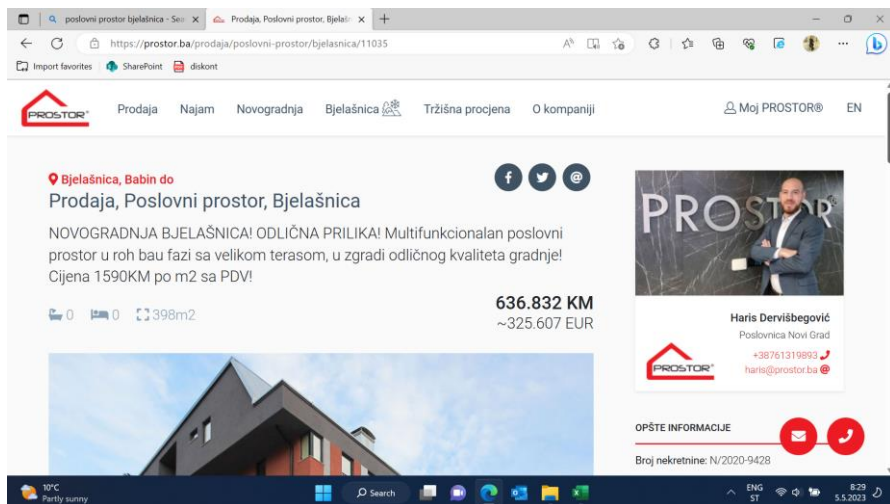
Potpis zemljišnoknjižnog referenta



Općinski sud u Sarajevu, ZK ured/kancelarija, Šancina 1, 71000 Sarajevo, Tel.: +387 33 567 680
 * Zvjezdica pored broja parcele znači da je parcela plombirana, odnosno da postoji zahtjev/ vezan/ za tu parcelu. 11.04.2023 13:42

Strana 1 od 1

4. Metoda usporednih transakcija



Procjena fer tržišne vrijednosti Poslovnog prostora na Bjelašnici, Babin Do (KO Presjenica) u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo

Poslovni prostor Bjelašnica 249m2
680.000 KM
Nekretnine > Poslovni prostori

KORISNIK
ApBella
Online prije 2 dana
Prosječno vrijeme odgovora 18 minuta

Logujte se ili kreirajte račun na OLX-u da kontaktirate ovog korisnika.
[Logujte se ili kreirajte račun](#)

Ponuda važi do 20.06.2023.
Uz iznos do 50.000 KM i fiksnu kamatnu stopu, neka vjenčanje bude Vaš dan iz snova.
Raiffeisen Bank
[Otvori](#)

Windows taskbar: 10°C Partly sunny, Search, 8:33 5.5.2023

Osobine

Broj prostorija	8+	Broj spratova	3
Kvadrata	249	Vrsta grijanja	Struja
Vrsta oglasa	Prodaja	Adresa	Babin Do 65
Blindirana vrata	✓	Garaza	Više Mjesta
Godina izgradnje	Novogradnja	Kanalizacija	✓
Kuhinja	Zasebna	Lift	✓
Novogradnja	✓	Parking	✓
Plin	✓	Sprat	✓
Struja	✓	Uknjiženo / ZK	✓

[Prikaži više informacija](#)

KORISNIK
ApBella
Online prije 2 dana
Prosječno vrijeme odgovora 18 minuta

Logujte se ili kreirajte račun na OLX-u da kontaktirate ovog korisnika.
[Logujte se ili kreirajte račun](#)

Ponuda važi do 20.06.2023.
Uz iznos do 50.000 KM i fiksnu kamatnu stopu, neka vjenčanje bude Vaš dan iz snova.
Raiffeisen Bank
[Otvori](#)

Windows taskbar: 10°C Partly sunny, Search, 8:34 5.5.2023