



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

Sarajevo, 05.05.2023.

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 Garaže 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 05.05.2023. 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 Garaže, te imao uvid u Zemljišnoknjižni izvadak nekretnine. Pretpostavljena upotreba nekretnine je Garaža.

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 Garaže na Bjelašnici, Babin Do, smještene na katastarskoj čestici 3008/5 E74, površine 158m<sup>2</sup> iznosi.**

---

**252.800 KM**

**(dvijestotinepedesetdvije hiljada i osamsto 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 .....	19
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 Garaža na Bjelašnici, Babin Do, općina Trnovo, Sarajevo, Katastarska općina Presjenica, površine 158m<sup>2</sup>, 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 05.05.2023. 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 naručitelj 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. 36475/23 (ZK uložak 1392) 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](http://www.zoi84.ba), na kojoj je moguće dobiti više podataka o Društvu i aktivnostima Društva.

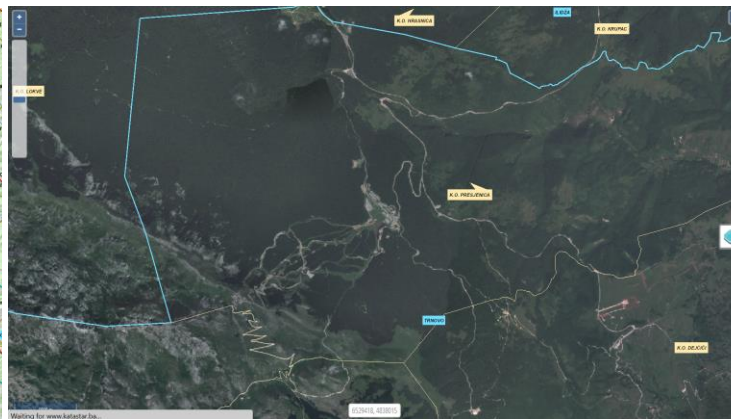
## 2.2. Osnovni podaci o predmetu procjene

### 2.2.1. Lokacija

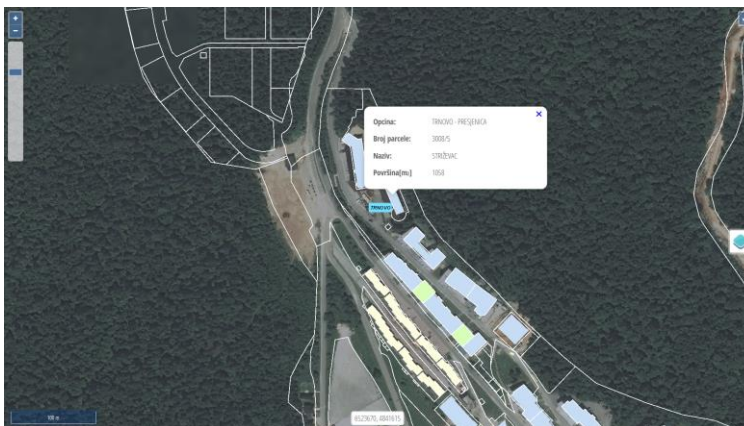
**Sarajevo, Trnovo, Presjenica**



**Šira lokacija**



**Uža lokacija**



Nekretnina (Garaža) 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 garažu je sa javne površine.

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 desne strane nekretnine, u okviru istog objekta, nalazi se poslovni prostor koji je također u vlasništvu Društva, označen kao etažna jedinica 3008/5 E1.

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

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



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). Nekretnina je namjenski izgrađena kao garažni prostor sa rolo vratima.

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 garaže nisu klasično obrađeni, malterisani i bojeni (ROH BAU faza gradnje).

Stolarija:	Na ulazu u garažu nalaze se električna pokretna (segmentna) garažna vrata u dobrom stanju. Ostala stolarija (prozori) je drvena. Procjenjena starost drvenih prozora je 16 godina, stanje drvene 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 i postavljena dva radijatora. Procjenitelj se nije mogao uvjeriti da li je u funkciji centralno grijanje prostora.
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 1058m<sup>2</sup>. Kao vlasnik parcele u katastru je upisan Mušinović Šabana Munib (1/1). Način korištenja parcele "poslovna zgrada u privredi" (površina dijela parcele 545 m<sup>2</sup>).

**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 <sup>2</sup> )	Način korištenja	Površina dijela parcele (m <sup>2</sup> )
	3008/5	STRIŽEVAC	1058	Poslovna zgrada u privredi	545

Pomenuta parcela je etažirana te su upisani pojedinačni etažni vlasnici.

Garaža se nalazi na katastarskoj čestici 3008/5 E74, gdje je u Zemljišnoknjižnom odjelu općinskog suda u Sarajevu upisano 1/1 vlasništvo KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo, nad "GARAŽA" površine 158 m<sup>2</sup>.

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 garaža. U momentu obilaska objekta u garaži su bile parkirane samo jedne motorne sanke i jedno quad vozilo, a ostatak površine garaže je bio iskorišten kao skladišni prostor.

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.

## 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 procijenjena 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 procijenjena 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 (Garaža), procjenitelj je mišljenja da:

- Procjenu Garaže 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 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

Procjena vrijednosti garaže izvršena je metodom usporedivih transakcija – realizovane transakcije. Tržišni podaci o realizovanim kupoprodajnim transakcijama su preuzeti iz Registra cijena nekretnina (RCN) koji se objavljuju na internet stranici Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove na adresi: <https://katastar.ba/rcn>, za period 01.01.2020. godine – 01.05.2023. godine. Kao uporedni podaci korištene su cijene

nekretnina označnih kao garaže ili garažno mjesto u zgradi. Ova baza podataka obezbjeđuje potpunu transparentnost tržišta kroz informisanje javnosti o cijenama prometovanih nekretnina.

Baza podataka Registra cijena nekretnina sadrži podatke iz ugovora o prometu. Pretraga podataka o cijenama nekretnina se vrši prema periodu, općini, te ostvarenoj cijeni, a dobijeni podaci sadrže sljedeće elemente iz realizovanih kupoprodajnih transakcija: vrsta i podvrsta nekretnine u prometu, približna lokacija prometovane nekretnine, datum zaključenja ugovora o prodaji nekretnina, površina nekretnine u prometu, ukupna cijena prometovanih nekretnina iz predmetnog ugovora, informacija da li je za predmetni ugovor bilo više nekretnina i koje vrste.

Pojedinačne kupoprodaje iz RCN označavaju se markerom (tačkom) na grafičkoj podlozi, prema približnoj lokaciji nekretnine u okviru općine. Na osnovu prikupljenih podataka iz baze podataka Registra cijena nekretnina za općinu Trnovo, lokacija Bjelašnica, Babin Do, formirani su statistički uzorci više uporedivih kupoprodajnih cijena iz transakcija ostvarenih u prethodnom period.

TRŽIŠNI PRISTUP - GARAŽA BJELAŠNICA 3008/5 E74							
RB	Općina	Lokacija	Datum	Opis	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (KM)	Cijena po m <sup>2</sup>
1	Trnovo	Babin Do i okolica	15.4.2022	Garaža ili garažno mjesto u zgradi	12,5	22.000,00	1.760,00
2	Trnovo	Babin Do i okolica	22.7.2022	Garaža ili garažno mjesto u zgradi	17,13	20.000,00	1.167,54
3	Trnovo	Babin Do i okolica	17.2.2020	Garaža ili garažno mjesto u zgradi	16,96	33.920,00	2.000,00
4	Trnovo	Babin Do i okolica	8.9.2021	Garaža ili garažno mjesto u zgradi	48	50.000,00	1.041,67
5	Trnovo	Babin Do i okolica	24.5.2022	Garaža ili garažno mjesto u zgradi	13,05	20.000,00	1.532,57
6	Trnovo	Babin Do i okolica	15.10.2021	Garaža ili garažno mjesto u zgradi	15	30.000,00	2.000,00
PROSJEČNA VRIJEDNOST PROSTORA PO m <sup>2</sup>							1.583,63
ZAOKRUŽENO PO m <sup>2</sup>							1.600,00

**Nakon izvršene procjene fer tržišne vrijednosti Garaže tržišnim pristupom – metoda usporedivih transakcija, fer tržišna vrijednost Garaže po 1m<sup>2</sup> iznosi 1.600 KM. Obzirom da je površina procjenjivane garaže 158 m<sup>2</sup>, procjenjena vrijednost Garaže izračunata tržišnim pristupom – usporedivih transakcija iznosi 252.800 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 (garaže) 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 procjenjena ukupna površina objekta i to kako slijedi:

PROCJENA VRIJEDNOSTI m2 ZEMLJIŠTA KOJI PRIPADA ETAŽNOJ JEDINICI								
RB	Naziv	Ukupna površina parcele	Procjenjena cijena zemljišta po m2	Procjenjena vrijednost zemljišne parcele	Površina ispod objekta m2	Broj etaža objekta	Procjenjena ukupna površina objekta	Procjenjena 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 158 m<sup>2</sup>, vrijednost pripadajućeg dijela zemljišta iznosi:

$$158 \times 108 = 17.064 \text{ KM}$$

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

1. Procjenitelj 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 objavljena 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/m<sup>2</sup> neto korisne površine objekta, te da Naknada za uređenje građevinskog zemljišta iznosi 272,00 KM/m<sup>2</sup> neto korisne površine objekta." Dakle sumirano, 322,10 KM/m<sup>2</sup> 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 površina objekta i izračunate cijena izgradnje novog objekta po m<sup>2</sup>. 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, odnosno:

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

TROŠKOVNI METOD - GARAŽA BJELAŠNICA 3008/5 E74											
RB	Naziv	Uknjižena površina	Ukupna površina	Godina izgradnje	ZK uložak	Broj čestice	Renta za pogodnost i		Procjena građevinske vrijednosti objekta u KM		Fer vrijednost

							uređenje građ.zemljišta po m <sup>2</sup>	Vrijednost uređenja zemljišta	VNS po m <sup>2</sup>	VNS	GU	PVU	UVU	% FA	FA	Građevinska neto vrednost	troškovni metod
1	Garaža	158	158	2007	1392	3008/5 E74	322,1	50.892	1.200	189.600	16	84	100	16%	30.336	159.264	210.156
																<b>UKUPNO OBJEKAT</b>	<b>210.156</b>
																<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	<b>17.064</b>
																<b>UKUPNO VRIJEDNOST</b>	<b>227.220</b>
																<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>227.200</b>

**Legenda:**

VNS Vrijednost novog sredstva

GU Godine u upotrebi

PVU Preostali vijek upotrebe

UVU Ukupni vijek upotrebe

FA Fizička amortizacija

**Primjenom troškovnog pristupa vrijednost Garaže br. 3008/5 E74 (KO Presjenica- Trnovo), površine 158 m<sup>2</sup> iznosi 227.200 KM.**

## 5. Određivanje konačne vrijednosti predmeta procjene

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

1. Tržišni pristup: Metoda usporednih transakcija

2. Troškovni pristup: Troškovna metoda

Nakon izvršene procjene rezultati procjene su kako slijedi:

---

<b>Pristup procjene</b>	<b>Primjenjena metoda</b>	<b>Vrijednost Garaže (KM)</b>
Tržišni pristup	Usporedivih transakcija	252.800
Troškovni pristup	Troškovna	227.200

---

Analizirajući primjenjivost svake od primjenjenih metoda, procjenitelj ističe da će u određivanju konačne vrijednosti predmeta procjene prednost dati tržišnom metodi – metodi usporedivih transakcija.

**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 Garaže na Bjelašnici, Babin Do smještenog na katastarskoj čestici 3008/5 E74, površine 158m<sup>2</sup> iznosi 252.800 KM.**

## 6. Izjave procjenitelja

---

U skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti (MSPV) izvršena je procjena fer tržišne vrijednosti Garaže 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



2. Fotodokumentacija





### 3. Zemljišnoknjižni izvadak

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
Općinski sud u Sarajevu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED  
11.04.2023 13:42

BROJ: 36485/23  
Zemljišnoknjižni uložak broj: 1392

Katastarska općina: PRESJENICA

#### Zemljišnoknjižni izvadak

##### A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	30065 E74	Posebni dio Apartmana-Hotela-prostorja u suterenu i to: Garaža G1 u površini od 158,69 m <sup>2</sup> ;  GARAŽA 0000 01 58	0000	01	58	065-0-DN-12-011 390-Vid A upis 1

##### B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
2.	Udio: ZABILJEŽBA ODBUJENOG PRUDELLOGA ID: - Pr.18.03.2015.godine 065-0-DN-15-006 439 Zabijeljuje se da je prijedlog Muširović Muniba zastupanog po punomoćniku Kadić Sulejmanu ,advokatu iz Sarajeva radi zabilježbe spora na nekretninama u A listu -ODBUJEN.	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: 065-0-DN-23-002 648 Na osnovu opravka izvornika Ugovora o kupoprodaji nekretnina, obrađenog od strane notara Mutapčić Đemaludina 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 bi Centar Sarajevo

##### C Teretni list

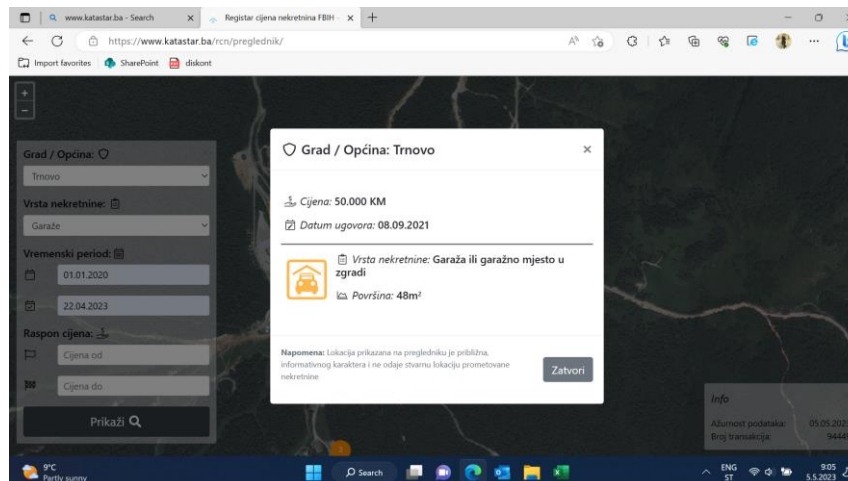
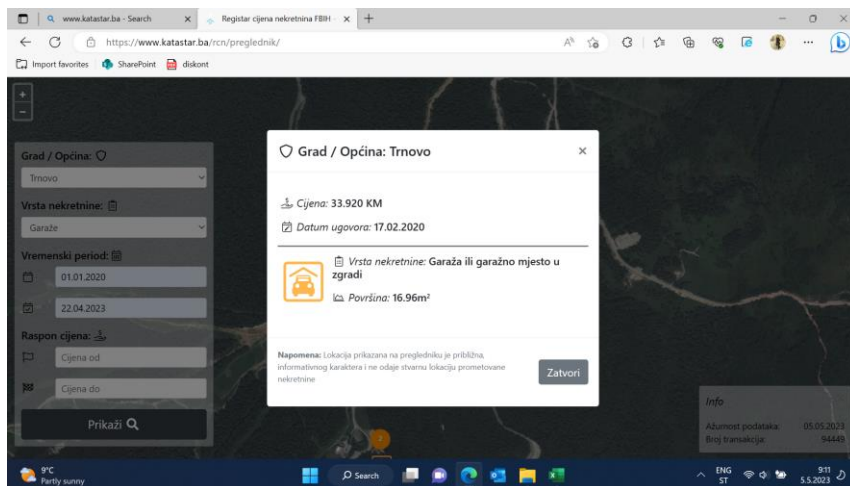
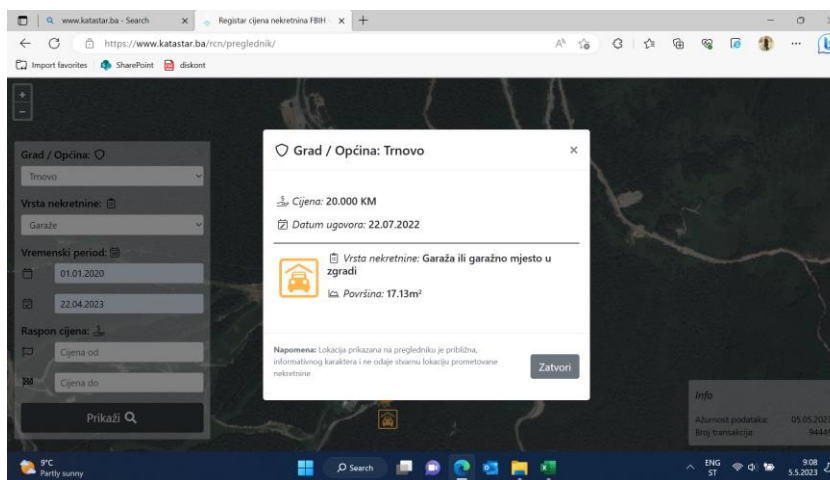
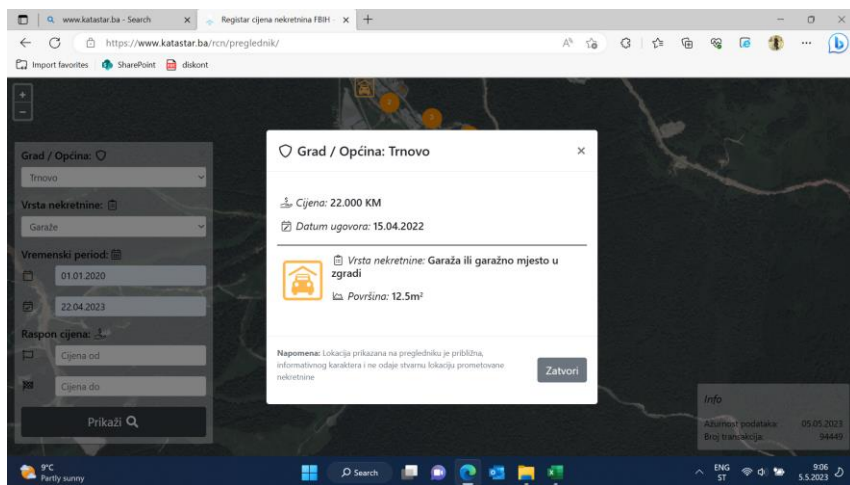
R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta:

Općinski sud u Sarajevu, ZK uredu, 1000 Sarajevo, Tel.: +387 33 567 680 11.04.2023 13:42  
\* Zvijezdica pored broja parcele znači da je parca... ana, odnosno da postoji zahtjevi vezani za tu parcelu.

Strana 1 od 1

#### 4. Metoda usporednih transakcija



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

