



**Procjena fer tržišne vrijednosti parcele MOC PRES CENTAR
br.3102/10 (KO Presjenica) u vlasništvu KJP “ZOI ’84” OCS d.o.o.
Sarajevo**

Sarajevo, 10.05.2023.

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 parcele MOC PRES CENTAR br. 3102/10 (KO Presjenica) u vlasništvu Društva.

Procjena vrijednosti se vrši sa ciljem određivanja fer tržišne vrijednosti parcele br. 3102/10. Osim za svrhu koja je ovdje navedena, nikakva druga namjena procjene ne treba da se podrazumjeva. Procjena je izvršena sa stanjem na dan 10.05.2023. 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 parcele, te imao uvid u Zemljišnoknjižni izvadak broj: 065-0-NAR-23-024 976 od 13.03.2023. godine (ZK uložak 4006).

Procjenitelj je u svom radu za izračun vrijednosti zemljišta kao najprimjereniji pristup ocijenio tržišni pristup, a kao najprimjereniju metodu - metodu usporedivih transakcija – realizovane transakcije. Za izračun vrijednosti objekta, procjenitelj je kao najprimjereniji pristup ocijenio troškovni pristup. Na osnovu procjeniteljevog istraživanja, proučavanja, ispitivanja i analiza koje su navedene u priloženom izvještaju o procjeni, mišljenje procjenitelja je da fer tržišna parcele br. 3102/10 (KO Presjenica), ukupne površine 2397m² iznosi:

1.516.628 KM

(jedan million petstotinašesnaest šestodvadesetosam 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 nekretnine	9
2.2.2. Površina, vlasnička prava i tereti.....	11
3. Definiranje pretpostavke vrijednosti	13
4. Pristupi i metode procjene vrijednosti.....	15
4.1. Osnovni pristupi procjene	15
4.2. Izbor pristupa i metode procjene	16
4.3. Metoda usporedivih transakcija – realizovane transakcije.....	17
4.4. Metoda usporedivih transakcija – zemljište u ponudi.....	19
4.5. Troškovni metod – Određivanje vrijednosti objekta	20
4.6. Određivanje cijene nekretnina	22
5. Izjave procjenitelja	23
6. Prilozi.....	24

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 (parceta) br. 3102/10, površine 2397m² koja se nalazi na Bjelašnici, Babin Do, Katastarska općina PRESJENICA, a u vlasništvu je 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 10.05.2023. 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 Izvatka iz zemljišne knjige broj: 065-0-nar-23-024 976 Od 13.03.2023. godine, broj uložka 4006, kopije katastarskog plana i druge eksterne validne dokumentacije.

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.

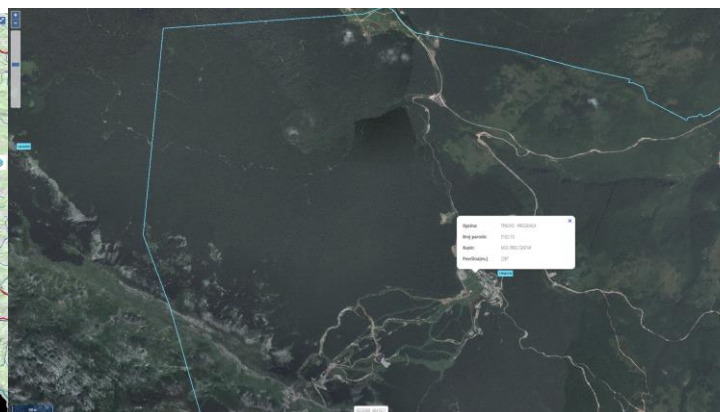
2.2. Osnovni podaci o predmetu procjene

2.2.1. Lokacija nekretnine

Sarajevo



Šira lokacija



Uža lokacija



Nekretnina (parcela) je smještena na Bjelašnici, Babin Do, skijalište OC Bjelašnica i to u njegovom centralnom dijelu. Od centra Sarajeva je udaljeno oko 30 km. U okruženju parcele nalaze se apartmanske zgrade, nogometni teren, a sa sjeverne strane pristupna dvosmjerna saobraćajnica.

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

Orijentacija nekretnine: Nekretnina je izduženog pravilnog oblika, orjentisana svojom dužom osovnom u pravcu sjeverozapad-jugoistok.

Nagib terena: parcela je izravnata na terenu sa izrazitim nagibom.

Pristupačnost: Moguć pristup iz dvosmjerne, asfaltirane ceste koja se nalazi na sjevernoj strani parcele. Također je moguć pristup i užom asfaltiranom cestom koja služi kao pristup apartmanskim objektima (kućice u nizu – "Bosnalijekovi apartmani").

U katastru je ucrtan i uplanjen objekat, ali na licu mjesta objekat ne postoji.

Druge specifičnosti nekretnine: Na parceli se nalazi kanalizacioni kolektor.



Pristup predmetnoj lokaciji: Pristup osobnim automobilom, pristup javnim prijevozom – autobusom (u vrijeme skijaške sezone).

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama: Izvjesne.

Komunalna infrastruktura: Prisutna

2.2.2. Površina, vlasnička prava i tereti

U katastru je na parceli 3102/10 upisana Poslovna zgrada u privredi površine 804 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 1593 m², što zajedno čini ukupnu površinu parcele 2397m². Parcela nosi naziv "MOC PRES CENTAR". Kao vlasnik parcele u katastru je upisan "ZOI '84 Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo.

Općina TRNOVO, Katastarska općina PRESJENICA, Parcela 3102/10 | Podaci ažurni sa: 05-05-2023 00:01:00

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA			
Naziv		Adresa	Udio
ZOI "84 OLIMPIJSKI CENTAR SARAJEVO D.O.O. SARAJEVO		/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
	3102/10	MOC.PRES CENTAR	2397	Poslovna zgrada u privredi	804
				Zemljište uz privrednu zgradu	1593
				Ukupna površina (m²)	2397

Prema podacima Općinskog suda u Sarajevu, zemljišno knjižni ured, parcela je upisana pod brojem 3102/10, Oznaka nekretnine MOC PRES CENTAR, Poslovna zgrada u privredi 1 površine 804m² i zemljište uz privrednu zgradu 1.593 m². U vlasničkom listu je upisan udio 1/1 KJP "ZOI '84" Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo.

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 zemljišta. Vlasnik ovog prava ima apsolutno pravo posjedovanja i kontrole zemljišta na njemu u beskonačnost, podložno samo podređenim udjelima i statutarnim ili zakonskim prisilnim ograničenjima.

Dokaz vlasništva je Izvadak iz zemljišnih knjiga broj: 065-0-NAR-23-024 976, ZK uložak broj: 4006 od 13.03.2023. godine, gdje je u vlasničkom listu upisan udio vlasništva 1/1 u korist Društva.

Na osnovu katastarskog plana javno dostupnog putem stranice katastar.ba, može se vidjeti da je i u katastru kao posjednik predmetne nekretnine upisano Društvo ZOI '84 OCS d.o.o. Sarajevo.

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

U teretnom listu dostavljenog Izvatka iz marta 2023. godine nisu evidentirani tereti. Provjerom na službenom portalu Federalnog ministarstva pravde, Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, može se vidjeti napomena da nekretnina nema tereta i plombi.

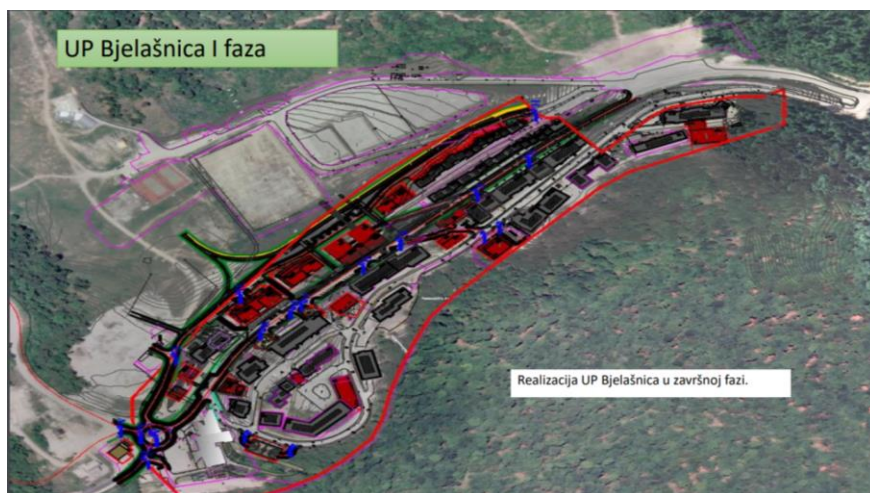
3. Definiranje pretpostavke vrijednosti

U skladu sa MSPV 104, Osnove vrijednosti, odjeljak 130. Pretpostavka vrijednosti, definira se pretpostavka vrijednosti **"Najviša/najbolja upotreba"**. Pretpostavka vrijednosti ili pretpostavljena upotreba opisuje okolnosti korištenja procjenjivane imovine. Po mišljenju procjenitelja okolnosti korištenja predmeta procjene jesu **"Najviša/najbolja upotreba"**. Može se konstatovati da najviša/najbolja upotreba je upotreba, sa stanovišta sudionika, koja bi donijela najveću vrijednost za imovinu.

Može se konstatovati da se najveća i najbolja upotreba razlikuju od trenutne upotrebe. U skladu s tim će se pristupiti daljoj izradi procjene.

Naime, u trenutnoj situaciji procjenjivana imovina se ne koristi, a Društvo od nje ne ostvaruje prihod. Kao najviša i najbolja upotreba se podrazumjeva korištenje imovine kao građevinske parcele za izgradnju objekata visokogradnje. Najviša i najbolja upotreba je fizički moguća (predviđeno urbanističkim planom UP Bjelašnica I faza), finansijski izvediva, zakonski dopuštena i rezultirati najvećom vrijednošću.

Obzirom da se razlikuje od trenutne upotrebe, troškovi pretvaranja imovine za njenu najveću i najbolju upotrebu utiču na vrijednost parcele. Naime, na parceli se nalazi kanalizacioni kolektor, koji bi se morao izmjestiti na trošak budućeg investitora ili bi se projekat buduće gradnje morao prilagoditi postojanju kanalizacionog kolektora.



Urbanistički plan UP Bjelašnica I faza.

Obzirom da cijena izmještanja kanalizacionog kolektora direktno utiče na vrijednost nekretnine, procjenitelj je pristupio procjeni vrijednosti radova na izmještanju kanalizacionog kolektora.

PARCELA MOC PRES CENTAR BJELAŠNICA (3102/10 KO Presjenica) - IZMJEŠTANJE KANALIZACIONOG KOLEKTORA KALKULACIJA						
RB	Grad	Datum	Odluka	Opis	Izvođač	Cijena bez PDV
1	Jajce	21.6.2017	02-14-7-3012/17	Izmještanje kanalizacionog kolektora i priključenje na mrežu	Komotin d.o.o. Jajce	61.846,38
2	Jajce	12.7.2017	1190-7-3-41/17	Izmještanje kanalizacionog kolektora i priključenje na mrežu	Mukić-komerc d.o.o. Jajce	78.853,59
3	Sarajevo	24.3.2017	Tender: 986-1-3-103-3-83/17	Izmještanje vodovoda i kanalizacije ispred PTZ JP Elektroprivrede BiH Sarajevo.	N/A	70.000,00
Prosjek cijena						70.233,32
Koeficijent usklađenja za lokaciju						0,2
Indeks rasta cijena u građevinarstvu						0,2
Korigovani prosjek						98.326,65
Zaokružena vrijednost						100.000,00

Procjenjeni trošak izmještanja kanalizacionog kolektora iznosi 100.000 KM, te će za ovaj iznos biti izvršena prilagodba cijene građevinskog zemljišta na parceli MOC PRES CENTAR br. 3102/10 (KO Presjenica) u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo, kako bi se parcela procjenila u skladu sa pretpostavkom vrijednosti najviše/najbolje upotrebe.

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 parcele Društva, procjenitelj je mišljenja da:

- Procjenu zemljišta je potrebno izvršiti primjenom tržišnog pristupa, uz pomoć metoda usporedivih transakcija. Tržište građevinskog zemljišta na Bjelašnici je razvijeno i ima dovoljan broj usporedivih tržišnih podataka o stvarno ostvarenim kupoprodajnim transakcijama, što nam daje dobar osnov za primjenu tržišnog pristupa procjene.
- Troškovni pristup će se koristiti u okviru procjene vrijednosti uplanjenog objekta.
- Dohodovni pristup je teško primjenjiv, jer nije izvjesno da imovina generira prihod u budućnosti kako bi se mogla napraviti projekcija potencijalnog bruto prihoda u budućnosti.

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. Procjenitelj uzima u obzir cijene slične imovine koja je prodana, ako je relevantnost tih informacija jasno ustanovljena, kritički analizirana i dokumentirana. Ova metoda se ponekad naziva i metoda usporedivih kotacija.

Prilikom odabira usporedivih transakcija, korišteni su primarno javno dostupni podaci Registra cijena nekretnina u FBiH, objavljeni od strane Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, gdje je moguće pretraživati cijenu građevinskog zemljišta u Općini Trnovo.

4.3. Metoda usporedivih transakcija – realizovane transakcije

Procjena vrijednosti zemljišta 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 01.01.2019. godine – 30.04.2023. godine.

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 sarajevsku općinu Centar formirani su statistički uzorci više usporedivih kupoprodajnih cijena iz transakcija ostvarenih u prethodnom period.

Pregledom realizovanih transakcija iz RCN je uočeno veliko odstupanje u cijeni po m² realizovanih ugovora za građevinsko zemljište. Iz tog razloga, a sa ciljem što tačnijeg određivanja vrijednosti parcele, procjenitelj je uzeo uzorak od deset realizovanih transakcija u posljednje četiri godine, kako bi se izračunala prosječna cijena po m² građevinskog zemljišta na lokaciji Babin Do, Bjelašnica.

TRŽIŠNI PRISTUP - PARCELA MOC PRES CENTAR BJELAŠNICA (3102/10 KO Presjenica)							
RB	Općina	Lokacija	Datum	Opis	Površina (m2)	Cijena (KM)	Cijena po m2
1	Trnovo	Babin Do	02.02.2022	Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom	223	106.197,00	476,22
2	Trnovo	Babin Do	06.12.2021	Građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom	961	410.559,00	427,22
3	Trnovo	Babin Do	16.07.2021	Građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom	149	205.000,00	1.375,84
4	Trnovo	Babin Do	14.02.2020	Građevinsko zemljište bez infrastrukture	256	123.084,80	480,80
5	Trnovo	Babin Do	30.04.2020	Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom	460	50.600,00	110,00
6	Trnovo	Babin Do	09.09.2021	Građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom	246	27.060,00	110,00
7	Trnovo	Babin Do	21.05.2020	Građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom	255	600.000,00	2.352,94
8	Trnovo	Babin Do	23.05.2019	Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom	413	45.430,00	110,00
9	Trnovo	Babin Do	13.03.2019	Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom	306	33.966,00	111,00
10	Trnovo	Babin Do	25.07.2019	Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom	572	62.920,00	110,00
PROSJEČNA VRIJEDNOST PROSTORA PO m2							566,40

Izvor: Registar cijena nekretnina

Procjena vrijednosti metodom usporedivih realizovanih transakcija je pokazala da prosječna vrijednost realizovanih transakcija građevinskim zemljištem u opštini Trnovo, KO Presjenica, Bjelašnica, Babin Do u posmatranom period (01.01.2019. godine – 30.04.2023. godine) je iznosila 566,40 KM/m².

Opreza radi, procjenitelj skreće pažnju da prilikom procjene vrijednosti nekretnine tržišnom metodom nije bila u mogućnosti kao uporedni podatak pronaći zemljište identične fizičke karakteristike 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

Primjenjenom metodom vrijednost zemljišta na parceli br. 3102/10 (KO Presjenica), površine 2397 m² iznosi 1.357.660 KM. Obzirom da se na parceli nalazi kanalizacioni kolektor, a da je pretpostavljeni trošak njegovog izmještanja 100.000 KM, vrijednost zemljišta iznosi 1.257.660 KM.

4.4. Metoda usporedivih transakcija – zemljište u ponudi

Pregledom internet oglasa, procjenitelj je konstatovao da ne postoji usporedivi uzorak parcela na lokaciji Bjelašnica, Babin Do koji su ponuđeni na prodaju i imaju istaknutu prodajnu cijenu. Procjenitelj smatra da je razlog tome što je većina parcela na Bjelašnici, lokacija Babin Do već izgrađena ili je u vlasništvu Općine Trnovo koja prodaju vrši putem javnih poziva i licitacija.

Ipak kao koristan dokument procjenitelj navodi "ODLUKU O NAČINU I UVJETIMA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE TRNOVO U SKLOPU URBANISTIČKOG PROJEKTA "BJELAŠNICA I FAZA"" (Službene novine kantona Sarajevo br. 14 od 30.03.2023. godine). Odlukom je predviđeno sprovedene licitacije za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine i to: - k.č. broj 3008/102 K.o. Presjenica površina lokacije: 1875m² namjena objekta: javni sadržaj spratnost objekta: P karakter: stalni neto korisna površina objekta: 105,31m². Predmetno zemljište kao građevinsko utvrđeno je Odlukom o građevinskom zemljištu ("Službene novine Grada Sarajeva", broj 22/85), Prostornim planom Kantona Sarajevo za period 2003-2023. godine ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 26/06, 4/11 i 22/17) a namjena objekta utvrđena je u skladu sa Urbanističkim projektom "Bjelašnica I faza "(Službene novine Kantona Sarajevo", broj 47/18).

Početna prodajna cijena za zemljište iz ove Odluke iznosi 150,00 KM/m². Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta - renta iznosi 50,10 KM/m² neto korisne površne objekta. Naknada za uređenje građevinskog zemljišta iznosi 272,00 KM/m² neto korisne površne objekta.

Također je javno dostupan i oglasi za prodaju neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta iz 2018. godine, gdje je početna cijena iznosila 115,00 KM (Odluka o načinu i uvjetima raspolaganja nekretninama u vlasništvu općine Trnovo broj 01-02-4206/18 od 26.12.2018. godine).

Procjenitelju nije poznata konačna cijena nakon licitacije, ali je ona svakako evidentirana u registru cijena nekretnina, te se može reći da je putem uzorkovanja indirektno uzeta u obzir u izračunu prosječne vrijednosti parcele.

4.5. Troškovni metod – Određivanje vrijednosti objekta

Procjena fer vrijednosti objekta primjenom troškovnog metoda je uključivala obilazak nekretnine i razgovore sa osobama zaduženim za konkretnu imovinu.

Analiza vrijednosti objekta i procjena su izvršeni kroz sljedeće korake:

1. Procenitelj je obišao i pregledao objekat, te konstatovao da je isti porušen i da se ne nalazi na pomenutoj lokaciji.
2. Ukupna ulaganja za izgradnju građevinskih objekata inače se procjenjuju kroz 4 osnovne komponente: renta za pogodnost građevinskog zemljišta, građevinski radovi, instalaterski radovi, zanatski radovi. Obzirom da je u konkretnom slučaju objekat srušen, kod računanja vrijednosti objekta u obzir će biti uzeta samo vrijednost Rente.

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.

TROŠKOVNI METOD – PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA NA PARCELI MOC PRES CENTAR BJELAŠNICA (3102/10 KO Presjenica)																
R B	Naziv	Uknjižen a površina	Ukupna površin a	Godina izgradnj e	ZK uloža k	Broj čestice	Renta za pogodnost i uređenje građ.zemljišt a po m ²	Vrijednos t uređenja zemljišta	Procjena građevinske vrijednosti objekta u KM							Fer vrijednos t troškovni metod
									VNS po m ²	VNS	GU	PVU	UVU	% FA	FA	
1	Poslovna zgrada u privredi	804	804	n/a	4006	3102/1 0	322,1	258.968	Objekat ne postoji, obračunava se samo rezidualna vrijednost u visini rente za pogodnost i uređenje građevinskog zemljišta							258.968
									UKUPNO OBJEKAT							258.968

Legenda:

- VNS Vrijednost novog sredstva
- GU Godine u upotrebi
- PVU Preostali vijek upotrebe
- UVU Ukupni vijek upotrebe
- FA Fizička amortizacija

Vrijednost objekta, koji je razrušen i fizički se ne nalazi na parceli ali je uplanjen u površini od 804m², jednaka je vrijednosti rente za pogodnost i uređenje građevinskog zemljišta za objekat navedene površine i iznosi 258.968 KM.

4.6. Određivanje cijene nekretnina

Procjena vrijednosti Parcele MOC PRES CENTAR br. 3102/10 (KO Presjenica) u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo, izvršena je u skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti uz korištenje tržišnog pristupa, metoda usporednih transakcija za vrednovanje zemljišta, te korištenjem troškovnog pristupa za određivanje vrijednosti objekta.

Procjenjena fer tržišna vrijednost zemljišta na parceli br. 3102/10 (KO Presjenica), površine 2397 m² iznosi 1.257.660 KM.

Procjenjena vrijednost objekta, koji je razrušen i fizički se ne nalazi na parceli ali je uplanjen u površini od 804m², jednaka je vrijednosti rente za pogodnost i uređenje građevinskog zemljišta za objekat navedene površine i iznosi 258.968 KM.

Ukupna procjenjena fer tržišna vrijednost Parcele MOC PRES CENTAR br. 3102/10 (KO Presjenica) iznosi 1.516.628 KM, od čega je vrijednost Zemljišta 1.257.660 KM, te vrijednost objekta 258.968 KM.

5. Izjave procjenitelja

U skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti (MSPV) izvršena je procjena fer tržišne vrijednosti parcele MOC PRES CENTAR br. 3102/10 (KO Presjenica) u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo. Parcela se nalazi na Bjelašnici, Babin Do, općina Trnovo. 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

6. Prilozi

1. Licenca ovlaštenog procjenitelja



2. Fotodokumentacija zemljišta





3. Zemljišnoknjižni izvadak

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Općinski sud u Sarajevu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
13.03.2023 12:10

Katastarska općina: PRESJENICA

BRQJ: 065-0-NAR-23-024 976
Zemljišnoknjižni uložak broj: 4006

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba	
			ha	a	m ²		
1.	3102/10	MOC.PRES CENTAR; POSLOVNA ZORADA U PRIVREDI I ZEMLJIŠTE UZ PRIVREDNU ZGRADU	0000 08 04 0000 15 93	0000	23	97	Vid A2 br. 1

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
2.	Udio: ZABILJEŽBA ODBAČENOG PRIJEDLOGA ID: - Pr. 29.03.2022. godine 065-0-DN-22-029 263 Prema stanju vlasničkog lista z.k. ul. broj 592 iste K.O., prenesen je sljedeći provedeni upis: Pr. 8.12.2009. 065-0-DN II-09-57347 Zabijeljuje se da je prijedlog ZOI 84 Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo za zabijelžbu zabrane raspolaganja na parc. 3102/10 i 3102/38 odbačen	Tip: Vlasništvo Adresa: ...
3.	Udio: ZABILJEŽBA ID: - Pr. 29.03.2022. godine 065-0-DN-22-029 263 Prema stanju vlasničkog lista z.k. ul. broj 592 iste K.O., prenesen je sljedeći provedeni upis: Pr. 21.05.2010 god. 065-0-DN II -10-10915 Na osnovu prijedloga Kantonalne Agencije za privatizaciju Sarajevo broj 21-04/S-19-373-476 od dana 21.05.2010 god. zabijelžuje se zabrana raspolaganja, odnosno promet nekretninama niti uspostava založnog prava vlasniku nekretnina BCSN/LJEK&R220, D.D. Sarajevo, na k.z. 3102/10. Provedeno 30.06.2010 god. ZK ref. Ermina Nedžadović	Tip: Vlasništvo Adresa: ...
4.	Udio: ZABILJEŽBA ODBUJENOG PRIJEDLOGA ID: - Pr. 29.03.2022. godine 065-0-DN-22-029 263 Prema stanju vlasničkog lista z.k. ul. broj 592 iste K.O., prenesen je sljedeći provedeni upis: Pr. 14.06.2019 godine 065-0-DN-19-015 340 Zabijelžuje se da je prijedlog Cosović Nade, Kijajić Miroslava, Kijajić Nedžad za zastupari putem punomoćnika Advokatske kancelarije Damir H. Alagić, za zabijelžbu postojanja upravnog postupka na nekretninama, k.z. br. 3102/10 i 3102/38 upisane u A listu, ODBUJEN. Provedeno : 03.07.2018 godine. I.S.	Tip: Vlasništvo Adresa: ...

Općinski sud u Sarajevu, ZK urednikancelarija, Šanoina 1, 71000 Sarajevo, Tel.: +387 33 567 680
* Zvjedzica porad broja parcele znači da je parcela plombrirana, odnosno da postoji zahtjevi vezani za tu parcelu.
13.03.2023 12:10
065-0-NAR-23-024 976

Strana 1 od 2

R.br.	UPISI	Primjedba
5.	Udio: ZABILJEŽBA ODBAČENOG PRIJEDLOGA ID: - Pr. 29.03.2022. godine 065-0-DN-22-029 263 Prema stanju vlasničkog lista z.k. ul. broj 592 iste K.O., prenesen je sljedeći provedeni upis: Pr. 14.06.2019 godine 065-0-DN-19-015 340 Zabijelžuje se da je prijedlog Cosović Nade, Kijajić Miroslava, Kijajić Nedžad za zastupari putem punomoćnika Advokatske kancelarije Damir H. Alagić, za zabijelžbu postojanja upravnog postupka na nekretninama k.z. br. 3102/10 i 3102/38 upisane u A listu, ODBAČEN. Provedeno : 30.04.2020 godine. I.S.	Tip: Vlasništvo Adresa: ...
6.	Udio: ZABILJEŽBA ODBAČENOG PRIJEDLOGA ID: - Pr. 29.03.2022. godine 065-0-DN-22-029 263 Prema stanju vlasničkog lista z.k. ul. broj 592 iste K.O., prenesen je sljedeći provedeni upis: Pr. 30.09.2020 godine 065-0-DN-19-015 340 Zabijelžuje se da je prijedlog Cosović Nade, Kijajić Miroslava, Kijajić Nedžad za zastupari putem punomoćnika Advokatske kancelarije Damir H. Alagić, za zabijelžbu postojanja upravnog postupka na nekretninama k.z. br. 3102/10 i 3102/38 upisane u A listu, u ponovnom postupku, a na osnovu Rješenju Kantonalnog suda u Sarajevu br. 09 0 Dn 034624 20 GZ od 29.09.2020 godine, ODBAČEN. Provedeno : 09.11.2020 godine. I.S.	Tip: Vlasništvo Adresa: ...
7.	Udio: ZABILJEŽBA ODBUJENOG PRIJEDLOGA ID: - Pr. 29.03.2022. godine 065-0-DN-22-029 263 Prema stanju vlasničkog lista z.k. ul. broj 592 iste K.O., prenesen je sljedeći provedeni upis: Pr. 13.01.2021 godine 065-0-DN-19-015 340 Na osnovu Rješenja Kantonalnog suda u Sarajevu br. 09 0 Dn 034624 20 GZ 3 od 05.01.2021 godine, a u ponovnom postupku, zabijelžuje se da je prijedlog Cosović Nade, Kijajić Miroslava, Kijajić Nedžad za zastupari putem punomoćnika Advokatske kancelarije Damir H. Alagić, za zabijelžbu postojanja upravnog postupka na nekretninama k.z. br. 3102/10 i 3102/38 upisane u A listu, ODBUJEN. Provedeno : 23.03.2021 godine. I.S.	Tip: Vlasništvo Adresa: ...
8.	Udio: 1/1 ZOI 84 OLIMPIJSKI CENTAR SARAJEVO ID: - Pr. 29.03.2022. godine 065-0-DN-22-029 263 Na osnovu Rješenja Općinskog suda u Sarajevu, broj: 65 0 Ps 188285 19 Ps 3 od 20.01.2020. godine, ukinjeno je pravo vlasništva na nekretnine u A listu. Provedeno danj 31.03.2022. godine. S.B.	Tip: Vlasništvo Adresa: Branilaca Sarajeva broj 21, Sarajevo d.o.o. Sarajevo

C Teretni list

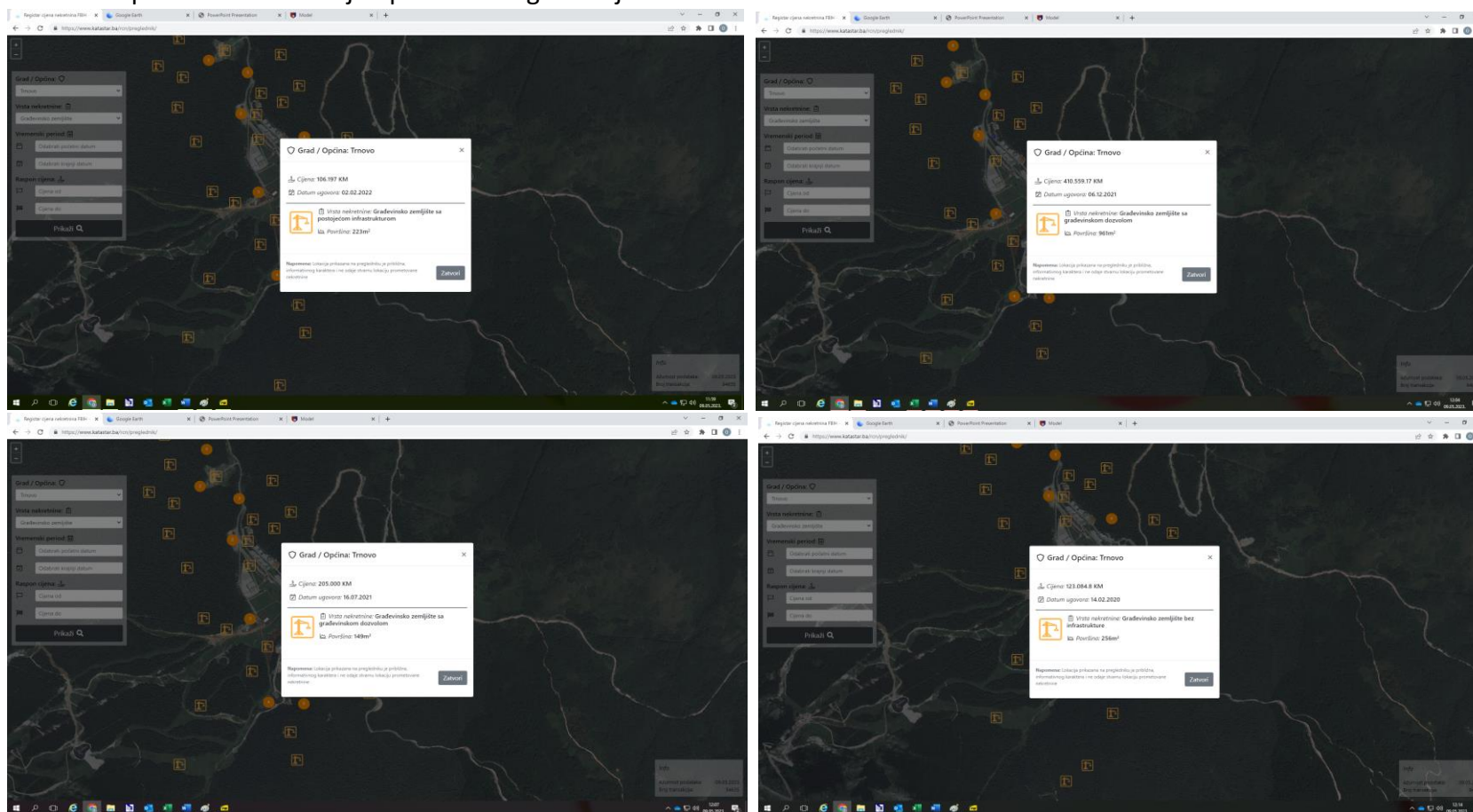
R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		



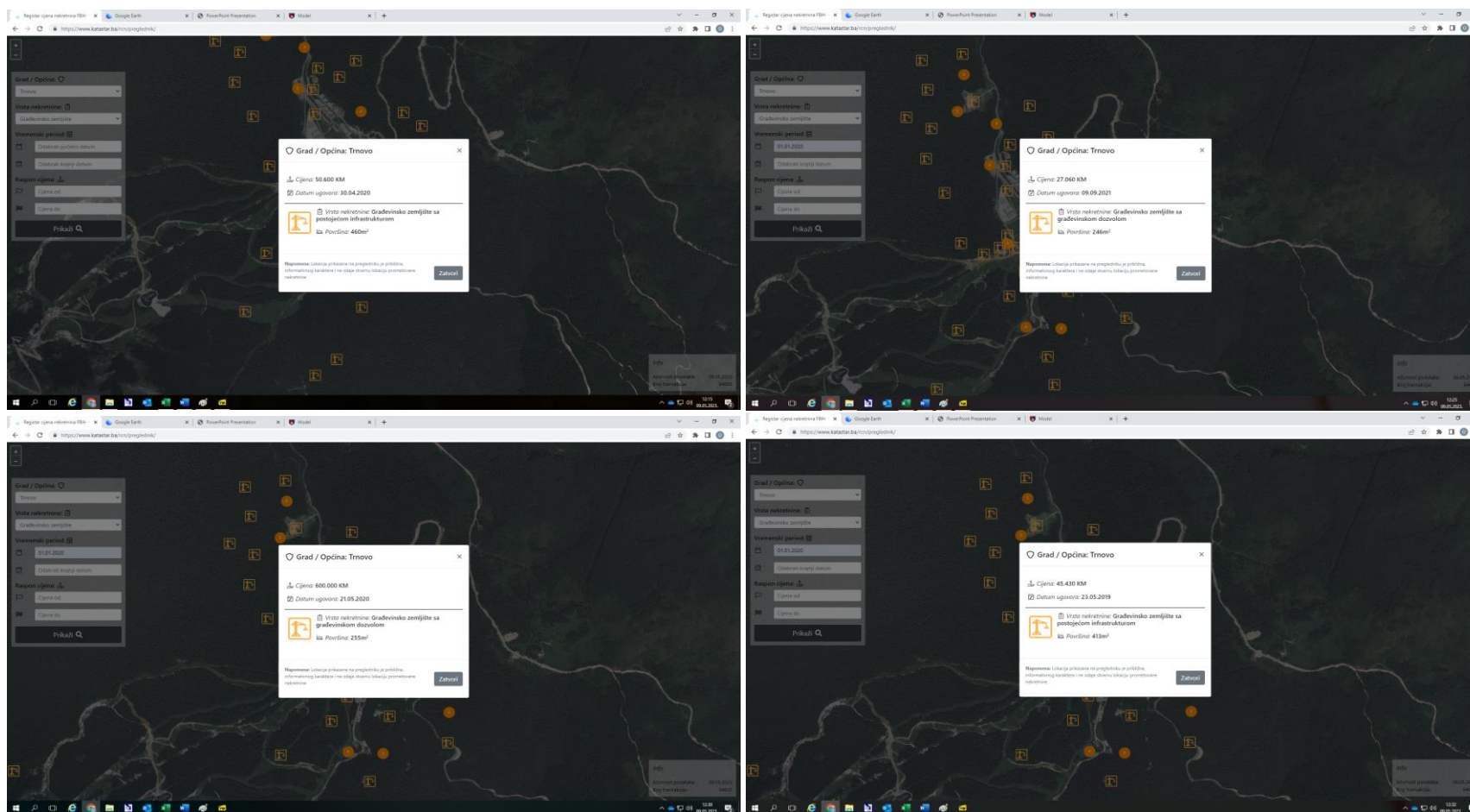
Općinski sud u Sarajevu, ZK urednikancelarija, Šanoina 1, 71000 Sarajevo, Tel.: +387 33 567 680
* Zvjedzica porad broja parcele znači da je parcela plombrirana, odnosno da postoji zahtjevi vezani za tu parcelu.
13.03.2023 12:10
065-0-NAR-23-024 976

Strana 2 od 2

4. Metoda usporednih transakcija - podaci iz Registra cijena nekretnina



Procjena fer tržišne vrijednosti parcele MOC PRES CENTAR br. 3102/10 (KO Presjenica) u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo



Procjena fer tržišne vrijednosti parcele MOC PRES CENTAR br. 3102/10 (KO Presjenica) u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo

