

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
POSLOVNI OBJEKAT: 45.742.000,00 KM

IME/NAZIV NARUČIOCA: ZIRAAT GYO DOO SARAJEVO

PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA: ZIRAAT GYO DOO SARAJEVO

NEKRETNINA: poslovni objekat
(etažni dijelovi poslovnog objekta)

Adresa nekretnine: ZMAJA OD BOSNE 47C,
OPĆINA NOVO SARAJEVO,
KANTON SARAJEVO/ FBIH

ZK/KPU ULOŽAK BROJ: 4348, 4349 I GARAŽNA MJESTA -
ETAŽNI ZK ULOŠCI BR. 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153
KATASTARSKA OPĆINA: SP SARAJEVO MAHALA LIII

KATASTARSKA ČESTICA: 2249/E30, 2249/E31 I ETAŽNE
GARAŽNE ČESTICE BR.:2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120,
2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274,
2249/EZ1U1J294

Mehmedagić Adnan, REV
Sudski vještak arhitektonske struke/Procjenitelj
Rješenje br.: 01-06-3-187-427/15
REV-RS-NAVS-2023-1

Sarajevo, 26.12.2024. godine

SADRŽAJ

- Sažetak tržišne procjene
- Uvod
- Svrha procjene
- Literatura
- Posebne napomene
- Podaci iz zemljišnoknjižnih dokumenata
- Makrolokacija
- Lokacija-opis lokacije i parametri
- Tehnički opis nekretnine
- Površine nekretnine
- Građevinska vrijednost objekta za potrebe police osiguranja
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
- Kalkulacija tržišne vrijednosti nekretnine
- Zaključak
- Fotografije nekretnine
- Dostavljena dokumentacija

SAŽETAK TRŽIŠNE PROCJENE

NARUČILAC PROCJENE:	ZIRAAT GYO DOO SARAJEVO Amir Podumljak
IME VLASNIKA NEKRETNINE:	ZIRAAT GYO DOO SARAJEVO Zmaja od Bosne 47c
VLASNIŠTVO:	1/1
ADRESA NEKRETNINE:	Zmaja od Bosne 47c, općina Novo Sarajevo 71 000 Sarajevo Federacija Bosna i Hercegovina Bosna i Hercegovina
SAŽETAK NEKRETNINE:	
Tip imovine:	Poslovni objekat Administrativno-poslovna zgrada
ZK/KPU uložak broj:	4348, 4349 i garažna mjesta - etažni ZK ulošci 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153
Katastarska/Politička općina:	SP SARAJEVO MAHALA LIII
Broj parcele/ KČ.BR/Broj etažne čestice:	2249/E30, 2249/E31 i etažne garažne čestice :2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294
Površina prema ZK/KPU izvadku	Prilog strana 23.
Netto površina:	
Spratnost:	-2S+ P+14+ravni krov
Tereti:	ZK nije dostavljen na uvid
Regulacioni plan i zona:	Novo Sarajevo
Metodologija tržišne procjene:	Primarna metoda: Prihodovna metoda
Tržišna vrijednost:	45.742.000,00 KM Alocirano po etažnim jedinicama/namjeni: ZK/KPU uložak broj: 4348, 4349 : 43.160.000,00 KM ZK ulošci br. 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153: 2.582.000,00 KM
Građevinska vrijednost za potrebe police osiguranja:	26.482.000,00 KM
Napomena:	
Datum uvida na licu mjesta:	26.12.2024.godine
Datum tržišne procjene:	26.12.2024.godine
PROCJENU URADIO:	
Adnan Mehmedagic, REV Sudski vještak arhitektonske struke/Procjenitelj Rješenje br.: 01-06-3-187-427/15 REV-RS-NAVS-2023-1	

Izjava Procjenitelja

- Da su u predmetnoj procjeni prikazani podaci i informacije utvrđene obilaskom nekretnine i dostavljenom dokumentacijom, te da su isti tačno preneseni u najboljoj namjeri.
- Da ne postoji namjera sticanja interesa koji bi onemogućio poštenu i nepristrasnu izradu ove procjene.
- Da nisam pristrasan/pristrasna prema licima za koje se ova procjena izrađuje.
- Da naručilac procjene tržišne vrijednosti nekretnine nije vršio utjecaj na konačnu procijenjenu vrijednost nekretnine.
- Da je procjena tržišne vrijednosti nekretnine izvršena u skladu sa etičkim kodeksom i važećim standardima procjenitelja.
- Ja, Mehmedagić Adnan, svojim potpisom potvrđujem da sa moje strane ne postoji trenutna, niti buduća namjera sticanja interesa u imovini ili bilo koje vrste interesa koji bi onemogućili poštenu i nepristrasnu izradu predmetnog elaborata procjene tržišne vrijednosti.
- Također potvrđujem da plaćanje i profesionalna naknada za izradu predmetnog elaborata procjene nije povezana sa konačnim ishodom rezultatima predmetnog elaborata.
- Ovaj elaborat procjeni tržišne vrijednosti izvršio sam samostalno prema svom najboljem znanju i mogućnosti, te da prilikom izrade iste nisam primio ničiju stručnu pomoć, niti je na mišljenje i zaključak ove procjene imala utjecaj treća osoba.

Adnan Mehmedagic, REV
Sudski vještak arhitektonske struke/Procjenitelj
Rješenje br.: 01-06-3-187-427/15
REV-RS-NAVS-2023-1

OBILAZAK NEKRETNINE I UPUTE

Procjenitelj je izvršio fizički pregled predmetne nekretnine koju je obišao u prisustvu predstavnika vlasnika predmeta Procjene. Procjenitelj je procjenu uradio na osnovu informacija dobijenih sa terena i dostavljene dokumentacije. Informacije od strane naručitelja i vlasnika nekretnine su uzete u obzir u procjeni.

Svrha procjene

Procjena se radi u svrhu objektivne tržišne procjene objekta za INTERNE potrebe Naručioca **ZIRAAT GYO DOO SARAJEVO**, te se ne može koristiti od strane drugog korisnika za bilo koju drugu namjenu. Procjenitelj je izvršio fizički pregled predmetne nekretnine koju je obišao u prisustvu nadležnog lica – vlasnika predmeta Procjene. Procjenitelj je procjenu uradio na osnovu informacija dobijenih sa terena i dostavljene dokumentacije. Informacije od strane naručitelja su uzete u obzir u procjeni..

Naručilac je upoznat sa metodološkim pristupom vrednovanja te je saglasan da su svi korišteni podaci i informacije koji su obezbjeđeni Procjenitelju pri izradi procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, tačni.

Naručilac dozvoljava da Procjenitelj koristi dostavljene podatke u svojim bazama podataka kao i da uvrsti procjenu u svoju listu referenci.

Definicija tržišne vrijednosti

“Procijenjeni iznos za koji bi se imovina trebala razmijeniti na datum vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavca u slobodnoj transakciji nakon odgovarajućeg oglašavanja u kojem su obje strane djelovale sa potpunim informacijama, pažljivo i bez prisile.” (European Valuation Standards 2020)

Uporedna metoda se najčešće koristi. Da bi izračun tržišne vrijednosti temeljem Uporedne metode bio adekvatan potrebno je odabrati najmanje 3 slična objekta i posmatrati ih. Za upoređivanja nije samo bitna prodajna cijena nego i karakteristike objekta koji se upoređuju (lokacija, ukupna površina, starost, itd...). Ponderisani prosjek ove tri vrijednosti predstavlja obračunatu jediničnu cijenu naše nekretnine.

Metod kapitalizacije dobiti - Temelj za utvrđivanje vrijednosti prinosnim metodom jest godišnji neto prihod od najma nekretnine koji se može dugoročno ostvariti. Neto prihod od najma potiče od bruto prihoda od najma umanjenog za operativne troškove i minus renta za korištenje zemljišta (ukoliko postoji). Neto prihod od najma treba biti kapitaliziran na odgovarajući način korištenjem odgovarajućeg multiplikatora

Troškovna metoda se temelji na određivanju vrijednosti nekretnine na osnovu ekonomskog pravila da kupac neće platiti nekretninu više od troškova potrebnih za potpuno istu građevinu, bilo to kupovinom ili izgradnjom.

Radi vjerodostojnosti podataka prilikom izrade svih izvještaja tržišne procjene, podaci se uvijek prikupljaju iz više izvora

Ograničenja

- ❖ Predmet ove Procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravnog naslova.
- ❖ Procjena uključuje isključivo nekretninu te pribavljanje potrebnih podataka za objektivnu procjenu sadašnje vrijednosti.
- ❖ Procjenitelj je uradio vizuelne preglede nekretnine i stanja na terenu koje je predmet procjene. Detaljna ispitivanja nisu predmet narudžbe naručioca procjene te shodno tome nisu rađena.
- ❖ Korisna površina je uzeta iz dokumenata koje je obezbijedio naručilj. Procjena se odnosi na isključivo na datum procjene.
- ❖ Kako bi se mogli uključiti eventualni budući nepredvidivi događaji, posebno elementi ekonomske situacije koji direktno utiču na transakcije i tržište nekretnina, preporučeno je da se radi redovna reevaluacija predmetne nekretnine.
- ❖ Cijene su izražene u KM (konvertibilnim markama), a u odnosu na status nekretnine prema važećim računovodstvenim Standardima mogu da uključuju PDV.
- ❖ Procjenitelj ističe da je procjena isključivo validna kao cjelina, te da njeni pojedinačni izvodi nemaju vrijednost.
- ❖ Procjena je urađena na osnovu dostavljene dokumentacije, te procjenitelj ne preuzima odgovornost za postojanje eventualnih (skrivenih) dodatnih pravnih konflikta vezanih za predmetnu nekretninu.
- ❖ Ukoliko se pojave nove informacije, koje utiču na vrijednost nekretnine, mora se uraditi ponovna procjena.

Ostale napomene

- ❖ Pretpostavlja se da je objekat izgrađen u skladu sa važećim propisima i da je korišten u skladu sa odobrenjem nadležnih organa.
- ❖ Procjena uključuje isključivo građevinu, dijelove građevine, površine pripadajućih površina zemljišta te pribavljanje potrebnih podataka za objektivnu procjenu sadašnje vrijednosti.
- ❖ Predmet procjene nije namještaj i uređenje i opremanje prostora.
- ❖ Procjenjivanje predstavlja određivanje tržišne vrijednosti gdje se imovina sve ukupno evidentira, iz čega se izračunava tržišna vrijednost, odnosno očekivana vrijednost za projekte koji su još u fazi planiranja.
- ❖ Detaljna ispitivanja nisu predmet narudžbe naručioca procjene te shodno tome nisu rađena.
- ❖ Procjenitelj je uzeo u obzir troškove za građevinske/konstruktivne nedostatke, renoviranje ili popravke kao elemente umanjenja ako je to potrebno.

Literatura

- ❖ TEGoVA, European Valuation Standards, 2020.–The Blue Book 2020. 9.ed
- ❖ Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- ❖ Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH

KOMENTAR PROCJENITELJA – POTENCIJALNA OGRANIČENJA NEKRETNINE

Procjenitelju nisu poznati bilo kakvi sporni pravni i ekonomski aspekti koji bi uticali na vrijednost nekretnine kao niti na mogućnost izvršenja, te smatra da je nekretnina koja je predmet procjene u trenutku procjenjivanja pogodna za obezbjeđenje kreditnog zahtjeva(plasmana).

INFORMACIJA O PRETHODNIM PROCJENAMA PREDMETNE NEKRETNINE

Procjenitelj je navedenu nekretninu procjenjivao više puta:

- NE

***IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA/PROCJENITELJA**

Izjava Procjenitelja

Da su u predmetnoj procjeni prikazani podaci i informacije utvrđene obilaskom nekretnine i dostavljenom dokumentacijom, te da su isti tačno preneseni u najboljoj namjeri.

Da ne postoji namjera sticanja interesa koji bi onemogućio poštenu i nepristrasnu izradu ove procjene.

Da nisam pristrasan/pristrasna prema licima za koje se ova procjena izrađuje.

Da naručilac procjene tržišne vrijednosti nekretnine nije vršio utjecaj na konačnu procijenjenu vrijednost nekretnine.

Da je procjena tržišne vrijednosti nekretnine izvršena u skladu sa etičkim kodeksom i važećim standardima procjenitelja.

Ja, Mehmedagić Adnan, svojim potpisom potvrđujem da s moje strane ne postoji trenutna, niti buduća namjera sticanja interesa u imovini ili bilo koje vrste interesa koji bi onemogućili poštenu i nepristrasnu izradu predmetnog elaborata procjene tržišne vrijednosti.

Također potvrđujem da plaćanje i profesionalna naknada za izradu predmetnog elaborata procjene nije povezana sa konačnim ishodom rezultatima predmetnog elaborata.

Ovaj elaborat procjeni tržišne vrijednosti izvršio sam samostalno prema svom najboljem znanju i mogućnosti, te da prilikom izrade iste nisam primio ničiju stručnu pomoć, niti je na mišljenje i zaključak ove procjene imala utjecaj treća osoba.

IZJAVA U SKLADU MSPV

Da je procjena izvršena sukladno primjenjivim Međunarodnim standardima procjene vrijednosti (, EVS). Nema odstupanja od MSPV odredbi. Izjavljujem da mogu da pružim objektivnu i nepristrasnu procjenu i da mogu da izvršim procjenu vrednosti.

IZJAVA U SKLADU SA ECB I BS

U skladu sa Guidance to banks on non-performing loans, ECB (mart 2017.) i Smjernicama o korištenju modela očekivanog kreditnog gubitka i pravila vrednovanja za određene računovodstvene stavke, BS (13.4.2017) izjavljujem da ni ja, a ni moji rođaci prvog stupnja,

- Nismo povezani sa procesom kreditiranja u banci, odlučivanjem o zajmu ili odobravanjem kredita
- na izvršenu procjenu vrijednosti nije utjecala sposobnost dužnika da otplati kredit.

Adnan Mehmedagić, REV

Sudski vještak arhitektonske struke/Procjenitelj

Kontakt telefon: + 387 61 746 166

e-mail: hausprocjene@gmail.com



GENERALNA ANALIZA LOKACIJE/ MAKRO LOKACIJA: OPŠTI PODACI

Bosna i Hercegovina je država u Jugoistočnoj Europi. Graniči s Hrvatskom, Srbijom i Crnom Gorom. Dužina morske obale koja iznosi 24 kilometara omogućava zemlji pristup Jadranskom moru.



Izvor: https://bs.wikipedia.org/wiki/Bosna_i_Hercegovina#/media/File:Location_Bosnia-Herzegovina_Europe.png

Teritorijalna podjela Bosne i Hercegovine je definirana međunarodnim standardom ISO 3166-2:BA. Osnovna podjela državne organizacije je po entitetima (Republika Srpska i Federacija Bosne i Hercegovine, te Brčko distrikt. Entiteti su edfinisani Dejtonskim sporazumom 1995. godine. Treći nivo političke podjele, nakon entiteta i federalne vlade, su kantoni. Federacija Bosne i Hercegovine se sastoji od deset kantona. Zadnji nivo političke podjele Bosne i Hercegovine su općine. Zemlja se sastoji od 141 općine, od kojih je 79 u Federaciji Bosne i Hercegovine, a 62 u Republici Srpskoj. Glavni grad je Sarajevo. Bosna i Hercegovina je država u Jugoistočnoj Europi. Graniči s Hrvatskom, Srbijom i Crnom Gorom. Po svom uređenju je složena federalna država s elementima konfederacije; čine je dva entiteta – Federacija Bosne i Hercegovine i Republika Srpska te Brčko distrikt. Glavni grad je Sarajevo.

BOSNA I HERCEGOVINA



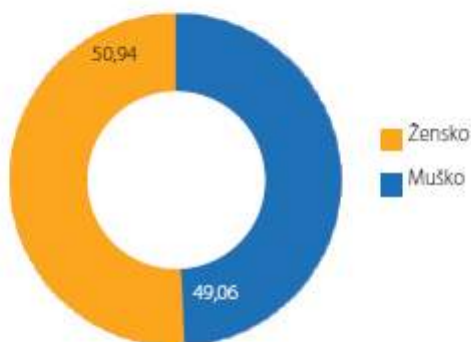
Uređenje	Država
Glavni grad	Sarajevo
Površina (km ²)	51.209,2
Obala (km)	21,2
Najviša planina - Maglić (m)	2.386
Najduža rijeka - Drina (km)	346
Najveće jezero - Buško (km ²)	55,8
Granične zemlje	Hrvatska, Srbija, Crna Gora
Procjena stanovništva (za 1.1.2018.)	3.500,295
Gustina naseljenosti (stanovnika/km ²)	68
Službeni jezici	bosanski, srpski, hrvatski
Službena pisma	latinica, cirilica
Zvanična valuta	Konvertibilna marka (KM)
Klima	Umjereno - kontinentalna i mediteranska

Izvor: <http://www.bhas.ba>

STANOVNIŠTVO BIH PO SPOLU, POPIS 2013.

Ukupno	Muško	Žensko
3.531.159	1.732.270	1.798.889

Spolna struktura stanovništva BiH (%)



STANOVNIŠTVO BOSNE I HERCEGOVINE PO STAROSNIM GRUPAMA I SPOLU, POPIS 2013.

	Ukupno	0-14	15-64	65+
Ukupno	3.531.159	543.719	2.485.444	501.996
M	1.732.270	278.976	1.244.150	209.144
Z	1.798.889	264.743	1.241.294	292.852

U Popisu 2013. godine po prvi put je za utvrđivanje ukupnog broja stanovništva primijenjen koncept „uobičajenog stanovništva“. Po ovom konceptu osoba se smatra stanovnikom onog mjesta u kojem sama (u slučaju samačkog domaćinstva) ili s članovima svog domaćinstva provodi najveći dio svog vremena, odnosno dnevni odmor, nezavisno od toga gdje ima prijavljeno prebivalište. Time su u ukupno stanovništvo određenog mjesta uključene osobe koje su u tom mjestu živjele neprekidno najmanje godinu dana prije kritičnog momenta Popisa, kao i osobe koje su u tom momentu živjele kraće od 12 mjeseci s namjerom da u tom mjestu ostanu najmanje godinu dana.

U popisima stanovništva do 1991. godine službeni rezultati popisa su se odnosili na tzv. stalno stanovništvo, tj. stanovništvo čije je prebivalište na području Bosne i Hercegovine, bez obzira na to jesu li osobe u kritičnom momentu popisa bile prisutne u mjestu prebivališta ili su iz nekih razloga bile iz njega privremeno odsutne, bilo u zemlji ili u inostranstvu. U Popisima iz 1961. i

1971. godine stalnim stanovništvom mjesta popisa su smatrane i osobe koje su tu radile u momentu popisa, dok su u Popisima 1981. i 1991. godine ove osobe popisivane u mjestu gdje su živjele njihove porodice, tj. ubrajane su u stalno stanovništvo ovog mjesta.

U Bosni i Hercegovini tokom 2019. godine, prema prethodnim podacima, registrovano je 27.209 živorođene djece, što u odnosu na 2018. godinu pokazuje pad broja živorođenih za 4,71%, a umrlo je 37.184 lica, što u odnosu na 2018. godinu pokazuje rast broja umrlih za 2,42%.

Kreditni rejting Bosne i Hercegovine

Dana 3. veljače 2023. agencija za ocjenu kreditnog rejtinga Standard & Poor's potvrdila je Bosni i Hercegovini suvereni kreditni rejting „B“ i izmijenila izgled sa „stabilnih“ na „pozitivne“.

Na osnovu odluka Vijeća ministara, Bosna i Hercegovina je potpisala ugovore za izradu i praćenje suverenog kreditnog rejtinga BiH sa dvije međunarodne rejting agencije, Moody's Investors Service i Standard & Poor's. Potpisnik u ime Bosne i Hercegovine je Ministarstvo financija i trezora BiH. Centralna banka BiH, u svojstvu fiskalnog agenta Ministarstva financija i trezora BiH, koordinira izradu i praćenje suverenog kreditnog rejtinga BiH.

Aktualni rejting BiH

Kao rezultat svojih analiza u veljači 2023. agencija Standard & Poor's potvrdila je Bosni i Hercegovini suvereni kreditni rejting „B sa pozitivnim izgledima“. U srpnju 2022. agencija Moody's Investors Service potvrdila je Bosni i Hercegovini suvereni kreditni rejting „B3 sa stabilnim izgledima“. Aktualni kreditni rejting BiH kod obje agencije dat je ispod:

B / pozitivni izgledii

3. 2. 2023.
Potvrđen rejting/izgled izmijenjen



B3 / stabilni izgledi

22.7.2022.
Potvrđen rejting



STATISTIKE



0.1%
Inflacija (CPI)
IV-2024/III-2024

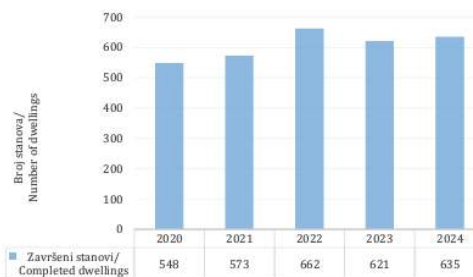
0.2%
Stopa promjene indeksa
proizvođačkih
cijena industrije
XII-2023/XI-2023

1,2%
Stopa promjene indeksa
potrošačkih cijena
XI-21/X-21

Tabela 1. STAMBENA GRADNJA
Table 1. RESIDENTIAL CONSTRUCTION

	Završeni stanovi ¹⁾ Completed dwellings ²⁾		Broj nezavršenih stanova ³⁾ Uncompleted dwellings ⁴⁾
	Broj Number	površina, m ² Surface area, m ²	
I Q 2024	635	35 135	5 489
I Q 2023	621	34 020	4 749
I Q 2022	662	34 394	4 618
I Q 2021	573	30 072	4 268
I Q 2020	548	31 166	4 211
	Indeksi/Indices		
I Q 2024 I Q 2023	102,3	103,3	115,6
I Q 2024 I Q 2022	95,9	102,2	118,9
I Q 2024 I Q 2021	110,8	116,8	128,6
I Q 2024 I Q 2020	115,9	112,7	130,3

Graf 1: BROJ ZAVRŠENIH STANOVA U BOSNI I HERCEGOVINI, PRVI KVARTAL 2024. GODINE
Figure 1: NUMBER OF COMPLETED DWELLINGS IN BOSNIA AND HERZEGOVINA, FIRST QUARTER 2024



Graf 2: BROJ NEZAVRŠENIH STANOVA U BOSNI I HERCEGOVINI, PRVI KVARTAL 2024. GODINE
Figure 2: NUMBER OF UNCOMPLETED DWELLINGS IN BOSNIA AND HERZEGOVINA, FIRST QUARTER 2024

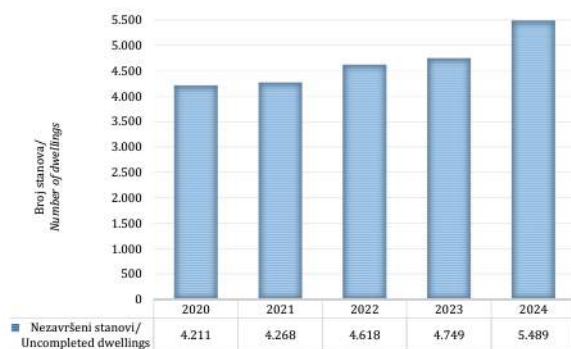
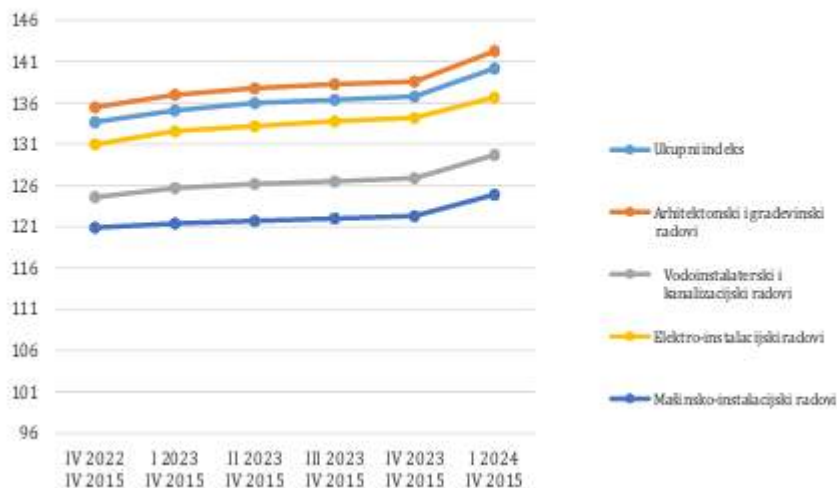


Tabela 2. PRODATI NOVI STANOV I PO 1 m², PRVI KVARTAL 2024. GODINE
Table 2 NEW DWELLINGS SOLD PER 1 m², FIRST QUARTER 2024

	Prodani novi stanovi New dwellings sold		Prosječna cijena po 1 m ² , KM Average price per 1 m ² , KM				
	Broj Number	Korisna površina, m ² Useful floor area, m ²	Ukupno Total	Cijene građevinskih zemljišta Costs of building sites	Cijene gradnje i dobit izvođača Construction costs and contractor's profit margins	Ostali troškovi uključujući PDV Other cost including VAT	
			(1)=(2)+(3)+(4)	(2)	(3)	(4)	
UKUPNO Bosna i Hercegovina	713	38 401	2 775	399	1 513	863	TOTAL Bosnia and Herzegovina

Graf 1: INDEKSI PROIZVOĐAČKIH CIJENA U GRAĐEVINARSTVU/STANOGRADNJA, I KVARTAL 2024.

Figure 1: CONSTRUCTION PRODUCER (OUTPUT) PRICE INDICES/RESIDENTIAL BUILDINGS, I QUARTER 2024



SWOT analiza- makro analiza/makrolokacija

PREDNOSTI:

1. relativno stabilan makroekonomski ambijent (stabilna unutrašnja i vanjska vrijednost valute);
2. stabilan bankarski sektor
3. geo položaj (blizina EU i mediteranskih tržišta);
4. industrijska tradicija
5. dobro postavljena osnovna transportna i energetska mreža
6. diverzificiranost proizvodnje energije i sigurnost opskrbljivanja
7. izvrsni prirodni resursi (nezagađeno zemljište, klimat itd.);
8. zakoni iz oblasti rada i zapošljavanja usklađeni sa standardima za ravnopravnost spolova i drugim standardima MOR-a.

SLABOSTI:

1. nestabilan poslovni ambijent (uz visok nivo neformalne ekonomije i korupcije);
2. relativno visok nivo javnih rashoda;
3. slab pristup finansijama, posebno za mikro i mala preduzeća (zbog nedovoljnog i fragmentisanog okvira za razvoj nebankarskih institucija);
4. obrazovni sistem nedovoljno uključuje populaciju i nedovoljno je prilagođen potrebama tržišta, uz prisustvo rodne diskriminacije i nepostojanja politika usklađivanja porodičnog, privatnog i javnog života
5. nedovoljno razvijeno jedinstveno tržišta unutar BiH
6. nerazvijenost infrastrukture (fizičke, poslovne, naučne) i nizak nivo njenih usluga;
7. tehnološki usmjerena inostrana preduzeća već napuštaju BiH zbog nedostatka tehnološki visokokvalifikovane radne i istraživačke radne snage;
8. ogromno neracionalno korištenje energije, posebno domaćinstava;
9. nedostatak institucija (organa, laboratorija itd.), zakona i dokumenata (strategija pravilnika, investicionih programa) te sporo prihvatanje globalnih i EU standarda;
10. velike površine potencijalno obradivog zemljišta pod minama.

PRILIKE:

1. znatni neiskorišteni resursi (zemlja, radna snaga, istraživački kadar dijaspore);
2. razvoj energetskog sektora i uslužnih djelatnosti (turizam, finansijske usluge itd.);
3. uspostava tržišta i institucija na nivou regiona Jugoistočne Evrope (npr. regionalna investiciona banka i središte, zajedničko djelovanje berzi);
4. mogućnost vojne konverzije i regionalne specijalizacije;
5. mogućnost uključenja u EU programe i korištenje predpristupnih fondova;
6. intermodalni transport, razvoj luka na rijeci Savi i bolja veza s Lukom Ploče;
7. mogućnost zadovoljenja vlastitih potreba hranom i ostvarivanje izvoza;
8. energetski potencijal (hidropotencijal među vodećima u Evropi);
9. razvoj ruralnog preduzetništva (organska poljoprivreda, ruralni turizam, prerada drveta i bio mase);
10. strana ulaganja (nova radna mjesta i moderne tehnologije i stvaranje nove preduzetničke i radne kulture).

PRIJETNJE:

1. razvoj političke situacije u BiH i regionu te globalne ekonomske situacije;
2. pogoršanje platnobilansne situacije i veličine deviznih rezervi;
3. potencijalna finansijska neodrživost penzionih i drugih sistema;
4. slabo integrisanje u internacionalne sisteme finansijskog nadzora;
5. nedovoljno razumijevanje modernih razvojnih procesa
6. brži razvoj okruženja u odnosu na BiH, posebno suočavanje s konkurentnošću firmi zemalja članica EU uz neadekvatne mehanizme zaštite domaće proizvodnje;
7. odljev kadrova (odlazak inteligencije i mladih);
8. prevelik socijalni pritisak na javni budžet;
9. neispunjavanje preuzetih međunarodnih npr. WTO (TBT, SPS, TRIPS...) obaveza (mogućnost tužbe);
10. nedovoljna svijesti o očuvanju okoline i resursa;
11. širenje zaraznih stočnih i biljnih bolesti;
12. nezainteresovanost internacionalnih fondova za deminiranje šuma i obradivih površina;
13. genetski modifikovana hrana: nema kontrole i regulative u uvozu i proizvodnji.

Porezni režim Bosne i Hercegovine

- Valuta - Konvertibilna marka (BAM).
- Računovodstveni standardi/finansijski izvještaji – MRS i MSFI su u potpunosti primjenjuju u BiH.
- Porezne jurisdikcije – U Bosni i Hercegovini postoje Porezna uprava FBiH, Porezna uprava RS i Uprava za indirektno oporezivanje BiH.
- Porez na dodanu vrijednost - PDV je regulisan na državnom nivou i primjenjuje se na sljedeće transakcije: promet dobara i usluga uz naknadu, uvoz dobara, upotrebu dobara u vanposlovne svrhe ili privatne svrhe svojih uposlenika, pružanje usluga bez naknade, uz smanjenu naknadu ili u vanposlovne svrhe. PDV stopa – iznosi 17%.
- Porez na dobit – Porezna osnovica se utvrđuje usklađivanjem računovodstvene dobiti ili gubitka za dozvoljene troškove. Stopa poreza na dobit 10%
- Porez na dohodak – Rezidenti FBiH i RS plaćaju porez na dohodak na ukupan dohodak. Nerezidenti plaćaju porez na dohodak samo na iznos prihoda koji je ostvaren u FBiH/RS. Poslodavci u FBiH/RS, obračunavaju porez na dohodak prilikom isplate uposlenicima u FBiH/RS, na mjesečnoj bazi. Stope – Stopa poreza na dohodak u FBiH/RS iznosi 10%.
- Porez na imovinu – Porez na imovinu se u FBiH plaća na kantonalnom nivou. U RS porezna stopa poreza na imovinu iznosi 0,20%. (Pogledati također: „Porez na promet nepokretnosti.”)
- Doprinosi za socijalno osiguranje – U FBiH, na ime socijalnog osiguranja poslodavci plaćaju 10,5% doprinosa na bruto platu uposlenika, dok uposlenici snose 31% njegove bruto plate. U RS, zaposlenik snosi doprinos u ukupnom iznosu od 33% njegove bruto plate
- Porez na promet nepokretnosti – Prenos vlasništva nad nekretninama u FBiH se oporezuje porezom na promet nepokretnosti na kantonalnom nivou. Porezna osnovica je kupoprodajna vrijednost nekretnina u momentu transakcije. Porezni obveznik je kupac, odnosno prodavac nekretnine u zavisnosti od propisa pojedinih kantona. U RS se ne plaća porez na promet nepokretnosti, međutim, kupac/vlasnik nepokretnosti sticanjem iste postaje obveznik poreza na imovinu.
- Porez na kapital – Ne postoji.
- Sporazumi o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja - BiH je zaključila 40 Sporazuma o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja.
- Trošarine i akcize - kao posebna vrsta poreza koji se plaća na neke od proizvoda poput naftnih derivata, duhanskih proizvoda, bezalkoholnih pića, alkoholnih pića, piva, vina i kafe.
- Svi stranci s prebivalištem u FBiH/RS plaćaju porez na prihode ostvarene u kalendarskoj godini na teritoriji BiH. Jednako tako, svi stranci koji ne prebivaju u BiH, ali koji ostvaruju prihode u FBiH/RS smatraju se poreznim obveznicima.
- Carinske tarife usklađene su s Kombiniranom nomenklaturom Evropske unije (EU). U skladu s Privremenim sporazumom o trgovini i trgovinskim pitanjima potpisanim s EU, carinske stope će se postupno smanjivati, zavisno o vrsti proizvoda, do 90%, 75% ili 50% od prethodne stope, dok će carinske stope za neke proizvode biti u potpunosti eliminirane.

Vizni režim Bosne i Hercegovine

Državljeni zemalja sa kojima BiH ima vizni režim, mogu sa pasošem ući u BiH, bez obaveze pribavljanja viza za ulazak i boravak u BiH i to ukoliko isti posjeduju važeću višekratnu Schengen vizu ili vizu države članice EU ili odgovarajuću dozvolu boravka u državama Schengen ili članicama EU i po obavljenoj provjeri odnosno kontroli granične policije BiH. Granične službe mogu zahtijevati dokaz o posjedovanju novčanih sredstava za boravak u BiH bez obzira na to da li je stranom državljaninu potrebna viza za ulazak ili ne.

Saobraćajne veze i druga infrastruktura

Ukupna dužina saobraćajne mreže u BiH iznosi 22.600 km, koji obuhvata 207 km autoceste, 3.800 km glavnih saobraćajnica (od čega su gotovo 1.000 km "Evropski putevi"), 4.800 km regionalnih puteva i 14.000 km lokalnih cesta. Kontinuirano se gradi autoput A1 koji je dio panevropskog koridora Vc i evropskog međunarodnog puta E73. Planirana dužina ovog autoputa je 338 km, a izgrađeno stanje u januaru 2019. iznosi 102 km u FBiH i 105 km u Republici Srpskoj. Izgradnjom autoputa će se povezati Mađarska i istočna Hrvatska sa Jadranskim morem. Postojeća saobraćajna infrastruktura u BiH je locirana uglavnom oko centralne ose; sjever-jug duž rijeka Bosne i Neretve, i u smjeru zapad-istok paralelno rijeci Savi. Na ovim potezima locirana je glavnina privrednih i prirodnih resursa. U Bosni i Hercegovini je izgrađeno oko 608 km željezničke pruge. U Bosni i Hercegovini su izgrađena četiri međunarodna aerodroma i to: Sarajevo, Banja Luka, Mostar i Tuzla.



Izvor: https://bs.wikipedia.org/wiki/File:Roads_in_Bosnia_and_Herzegovina.svg



Kanton Sarajevo (skraćeno KS) jedan je od deset kantona Federacije Bosne i Hercegovine, Bosna i Hercegovina. Sastoji se od Grada Sarajeva i pet susjednih općina. Kanton Sarajevo graniči na sjeveru i sjeverozapadu sa Zeničko-dobojskim kantonom, sa Srednjobosanskim kantonom na zapadu, sa Hercegovačko-neretvanskim kantonom na jugu i jugozapadu, dok sa istoka graniči sa Bosansko-podrinjskom kantonom i Republikom Srpskom. Sa

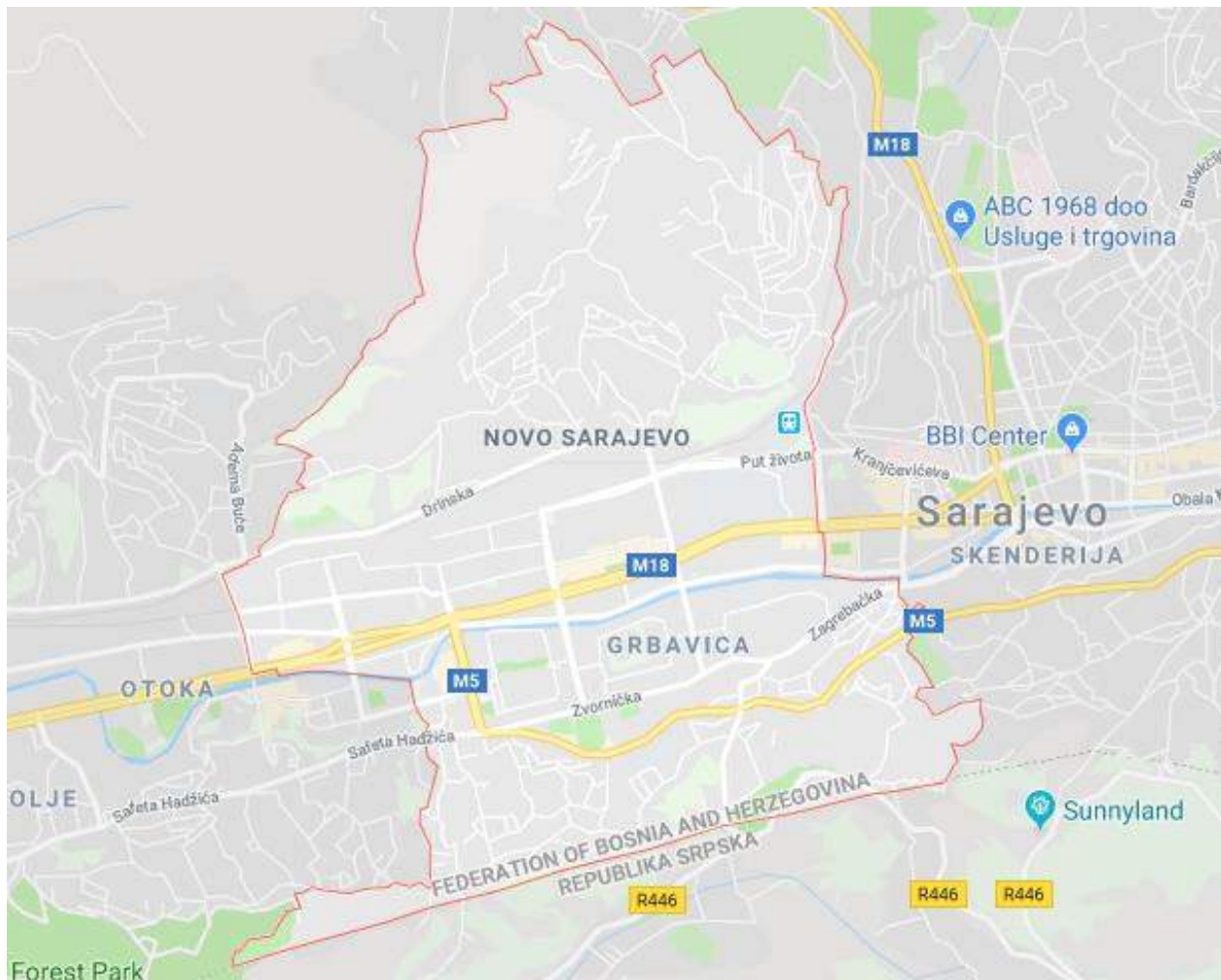
413.593 stanovnika Kanton Sarajevo je nakon Tuzlanskog kantona po broju drugi najnaseljeniji kanton u Federaciji Bosne i Hercegovine, dok je sa 1.276,9 km² površine sedmi u Federaciji Bosne i Hercegovine, što čini 4,89% površine Federacije Bosne i Hercegovine.

Demografija

Kanton Sarajevo prema popisu iz 2013. godine je iza Tuzlanskog kantona drugi najmnogoljudniji kanton u Federaciji Bosne i Hercegovine. Kanton Sarajevo je sa gustoćom od 324 stanovnika/km² prvi u Federaciji Bosne i Hercegovine. Trnovo i Ilijaš (gornji Ilijaš) odlikuje planinsko-brdsko područje, čime su te dvije općine rijetko naseljena područja. Hadžići su srednje naseljena općina, dok ostatak kantona čine gradska područja, koje se smatraju najgušće naseljenim općinama u Bosni i Hercegovini. 2016. godine učešće osoba starijih od 64 godine u ukupnom broju stanovnika Kantona Sarajevo iznosi 11,6%, dok učešće osoba između 0-14 godina iznosi 18,2%

Općina	Broj naselja	Broj stanovnika (2013)	Gustoća (km ²)	Površina (km ²)
Centar (Grad Sarajevo)	6	55.181	1.672,2	33,00
Novi Grad (Grad Sarajevo)	3	118.553	2.511,7	47,20
Novo Sarajevo (Grad Sarajevo)	3	64.814	6.546,9	9,90
Stari Grad (Grad Sarajevo)	8	36.976	719,4	51,40
Grad Sarajevo	21	275.524	1.944	141,5
Hadžići	62	23.891	87,4	273,30
Ilidža	12	66.730	465,3	143,40
Ilijaš	74	19.603	63,5	308,60
Trnovo	55	1.502	4,4	338,40
Vogošća	21	26.343	8282,4	71,70
Kanton Sarajevo	245	413.593	323,9	1.276,9

POLOŽAJ NEKRETNINE

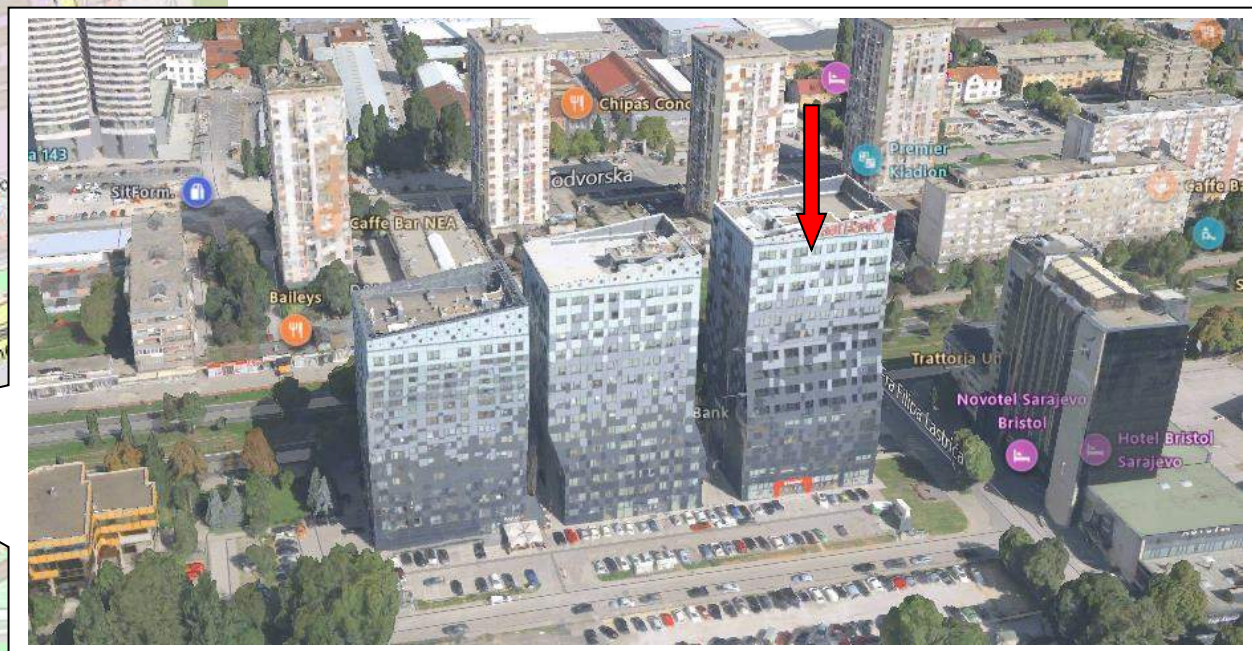
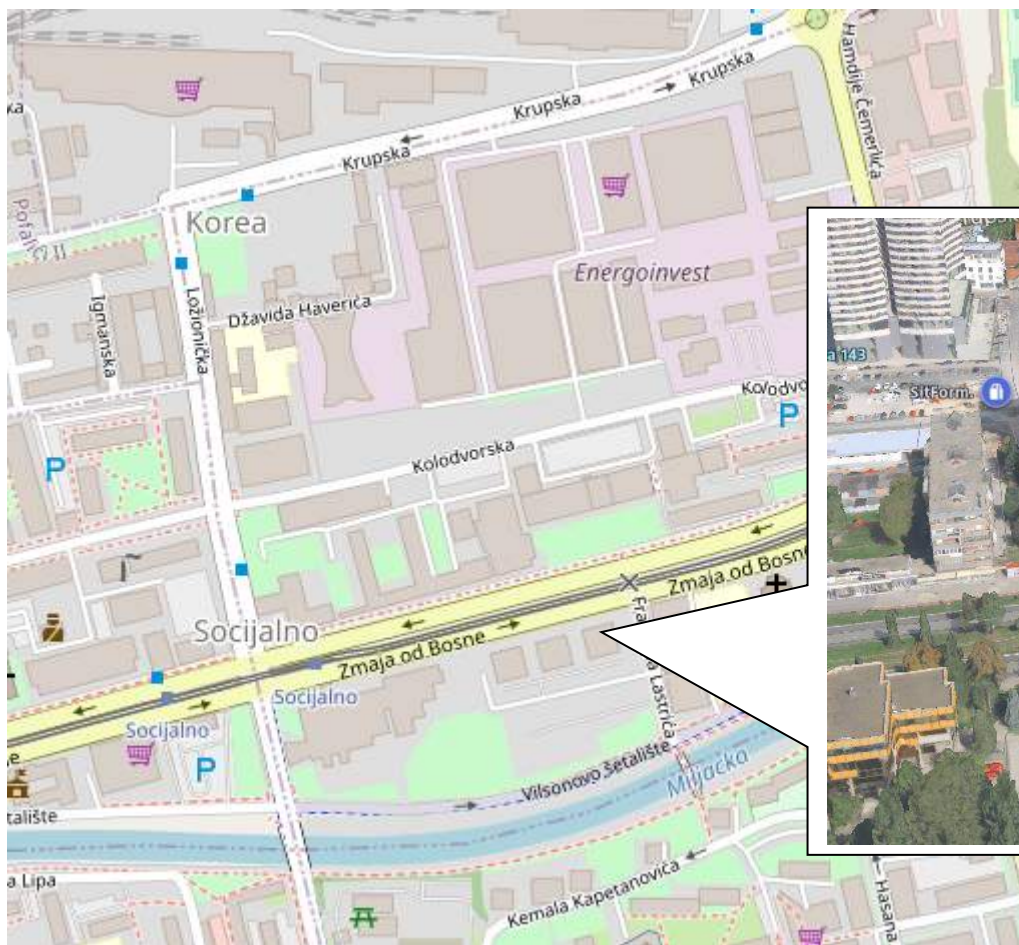


Cjelokupna lokacija je koncipirana i gravitira oko glavnih saobraćajnica naselja-ulice Zmaja od Bosne i Willsonovog šetališta.

Naselje je formirano na zaravnjenom terenu sa direktnim pristupom na saobraćajnice naselja. Zahvaljujući dobroj prometnoj infrastrukturi, tj. povezanosti s ostalim gradskim naseljima, stanovnici nemaju problema kad je riječ o prijevozu do radnih mjesta koja su uglavnom u drugim dijelovima grada. Specifično za tržište nekretnina na datoj lokaciji, je velika i jasna diferencijacija primarnih i sekundarnih lokacija –kako u tržišnom aspektu tako i u kvalitativnom i koja je većinom bazirana na diferenciranju starogradnje i novogradnje.

Općenito, naselje je u proteklom periodu imalo ekspanziju gradnje stambenog sadržaja na svojim centralnim zonama-prvenstveno imajući u vidu razvoj Predmetnog kompleksa te stambenog kompleksa Sarajevo Tower.

Lokalitet karakteriše i neposredna blizina objekta FBA, Uprave za indirektno oporezivanje



Naselje je razvijeno u svim urbanim namjenama osim industrije. Specifično za tržište nekretninama na datoj lokaciji, je velika i jasna diferencijacija primarnih i sekundarnih lokacija –kako u tržišnom aspektu tako i u kvalitativnom.

Mikrolokacija predmetnog poslovnog prostora je ulica Zmaja od Bosne 47c, Kula C naselje Socijalno, općina Novo Sarajevo

Trenutna namjena: administracija

Trenutna upotreba : vlasnik i treća lica

**VLASNIČKA DOKUMENTACIJA– ZK IZVADAK /NIJE DOSTVALJEN NA UVID
IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE NA TERENU**

Procjenitelj je na lokaciji identifikovao nekretninu -Poslovni objekat (etažni dijelovi poslovnog objekta)označen kao katastarska čestica 2249/E30, 2249/E31 i etažne garažne čestice :2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294, **ZK/KPU uložak broj: 4348, 4349 i garažna mjesta - etažni ZK ulošci 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153**

SP SARAJEVO MAHALA LIII – u naravi samostalni Poslovni objekat (etažni dijelovi poslovnog objekta) u ulici Zmaja od Bosne 47c, općina Novo Sarajevo što odgovara etažnim dijelovima u sklopu objekta na parceli:

Općina NOVO SARAJEVO, Katastarska općina NOVO_SARAJEVO_I, Parcela 3429 | Podaci ažurni sa: 23-12-2023 21:40:03

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
BUTMIR DOO	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
Q	3429	ZMAJA OD BOSNE	6839	Poslovna zgrada u vanprivredi	713
				Garaža	2340
				Stambeno-poslovna zgrada	714
				Poslovna zgrada u vanprivredi	713
				Dvorište	2359
				Ukupna površina (m²)	6839



INFORMACIJA O PRILAZU NEKRETNINI

Predmetnoj nekretnini se prilazi direktno iz ulice Zmaja od Bosne i zasebnog parkinga ispred objekta

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Predmet procjene je **Poslovni objekat (etažni dijelovi poslovnog objekta)** koji se nalazi u ulici Zmaja od Bosne 47c, općina Novo Sarajevo.

Predmet procjene je poslovni objekat koji se sastoji od -2S+P+14+ravni krov etaža u funkcionanom stanju, soliterskog objekta poslovne namjene u ulici Zmaja od Bosne 47C, Kula C, naselje Socijalno, općina Novo Sarajevo. Prema arhitektonskim karakteristikama, objekat građen kao soliterski stambeni objekat masivne gradnje sa tehnološkim, infastrukturalnim i arhitektonskim elementima perioda gradnje 2012-2014.g.

Trenutna namjena poslovnog objekta je banka sa pratećim sadržajima administracije koji koriste treća lica - koncipirano kroz sve etaže objekta. U suterenski metažama -2 i -1 su smještene garače dok je ispred objekta (istočna strana) koncipiran vanjski parking prostor koji je dio ove procjene! Enterijerski je prostor uređen kvalitetno i u skladu sa namjenom

Vrsta gradnje i namjena

Ukupna cjelina predstavlja stambeno-poslovni objekat spratnosti P+14. Objekat je od sagrađen od AB konstrukcije-nosivi zidovi -AB platna i stubovi sa ispunama od opečnih blokova.

Fasada

Termofasadni sloj/staklena fasada

Krov

Krovnna konstrukcija je ravni krov

Pregradni zidovi

Pregradni zidovi izvedeni od opeke.

Obrada unutrašnjih zidova

Unutarnja strana zidova obložena završnim slojem maltera i ugrađena masama za završnu obradu zidova-glet masa i disperzivnom bojom. Zidovi u sanitarnom čvoru i kuhinji su obloženi keramičkim pločicama.

Ulazna vrata

ALU bravarija

Prozori/stolarija

ALU bravarija

Podovi

Itisoni

keramičke obloge

Ferobeton u garaži

Opremljenost sanitarnog čvora

Opremljenost sanitarnog čvora: WC školjka, umivaonik.

Klimatizacija i grijanje

Grijanje je centralno/podstanica u objektu

Da stropni razvod –ventilicioni i klimatizacijski kanali

Priključci

Objekat je priključen na telekom, vodovodnu, kanalizacionu i elektro-energetsku mrežu.

Rasvjeta i strop

Enterijerski detalji i rasvjeta(visilice, ugradbene svjetiljke i zidne svjetiljke)

Stepenište i komunikacije

Tlocrtno rješenje identifikuje 2 AB jezgra stepeništa i 3 liftovska okna

LIKVIDNOST NEKRETNINE NA TRŽIŠTU

Vrlo dobra. Lokacijski je nekretnina kvalitetno pozicionirana u skladu sa svojom namjenom te je pozicionirana u dijelu grada sa veoma dobrim tržišnim pozicijama.

OPTIMALNA ISKORIŠTENOST (HIGHEST AND BEST USE)

Na osnovu uvida na licu mjesta u odnosu na više nekretnina koje su predmet procjene, tržišni procjenitelj smatra da je trenutna iskorištenost **ujedno i optimalna iskorištenost**.

Procjenitelj će na osnovu osnovnih parametara HABU-a :

“...upotreba sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva.

Da li je upotreba objekta fizički moguća?	Sa aspekta fizičke promjene koja bi uticala na promjenu/poboljšanje iskoristivosti, predmetna nekretnina, nije podložna takvim karakteristikama i osim promjene dispozicije u okvirima konstruktivnih elemenata, smatra se fizički ograničenom. Promjena namjene, prema tlocrtnoj i infrastrukturnalnoj dispoziciji je moguća ali malo vjerovatna, obzirom da se objekat nalazi u sklopu 3 etaže objekta, objekat svojim karakteristikama se smatra fizički ograničen u svojim karakteristikama
Da li upotreba objekta finansijski isplativa?	Sa aspekta finansijske isplativosti bilo kakvog alternativnog korištenja predmetnog prostora u funkciji bolje iskorištenosti, analiza najma jasno daje indicaciju da je trenutna namjana ujedno i finansijski najisplativija – u kontekstu njama prostora ili u korištenju prostora u svoje svrhe.
Da li upotreba objekta pravno dopustena?	Nastavno na navedeno, predmetni objekat predstavlja prostor uknjižen u zemljišnim knjigama i u upotrebi. Obzirom na navedeno – i uz postojanje jasno definisanih urbanističko-tehničkih parametara, analiza pokazuje da se promjena zatečenog stanja smatra pravno ograničena i svedena na alternativne upotrebe unutar prostora iako je za svaku od ovih djelatnosti propisan set tehničkih mandatornih karakteristika
Da li upotreba objekta maksimalno isplativa?	Svemu gore navedenom, Procjenitelj smatra da je trenutni način korištenja predmetne etažne jedinice optimalan i da generše optimalnu vrijednost u svojoj trenutnj namjeni

Analizom ostvarenih zakupnina u objektu utvrđeno je da objekat posluje na osnovu FMT potencijala. Korišteni su najmovi kod uporedivih nekretnina da bi se provjerila procjena FMT.

Kada je usvojena cifra za FMT usvojeni su rezultirati cifrom za fer održivi operativni profit (FMOP - Fair Maintainable Operating Profit).

Fer održivi promet (FMT)

Glavni pokretač metode je procjena FMT. To je godišnji neto promet, koji razumno efikasni operater (REO) može postići, bez prebacivanja preko očekivanog prometa ili neispunjenja očekivanog, REO je kompetentni operater koji posluje na efikasan način.

FMT jednog REO će isključiti goodwill povezan sa osobom koji je iznad tržišnih očekivanja i koji bi bio izgubljen ako bi ta osoba-operater.

Na osnovu analize cijena i popunjenosti da li stvarni operater posluje iznad ili ispod kako bi poslovao REO. Stvarni nivo poslovanja je uvijek koristan u FMT ali jedino ako se procjenitelj odmakne, i sagleda sve relevantne faktore i razmotri da li, imajući u vidu sve okolnosti, vlasnik imao poslovanje REO.

Važan faktor su nivo konkurencije i cijene koje su održive korisnicima.

Analizom prihoda i determinacijom FMT konstatovano je da trenutni vlasnik nekretnine upravlja nekretninom na nivou razumno konzervativnog efikasnog operatera REO te da analiza najma pokazuje da bi **najam trebao biti veći!**

EKOLOŠKI ASPEKT OBJEKTA

Procjenitelj nije upoznat da nekretnina ima karakteristike koje negativno utiču na okolinu kao niti da postoje ekološki negativne karakteristike koje negativno utiču na predmetnu nekretninu.

KULTURNO ISTORIJSKO NASLJEĐE

Objekat predstavlja dio uže gradske jezgre ali kategorizacija zaštite nije poznata

KORISNIK IMOVINE : Vlasnik i treća lica

GODINA IZGRADNJE OBJEKTA:

2012-2014.godina

GODINA REKONSTRUKCIJE-:

/

KORISNI VIJEK OBJEKTA:

50-80 godina

PREOSTALI VIJEK TRAJANJA:

40-60 godina

TROŠKOVI ODRŽAVANJA IMOVINE

Troškovi predmetne imovine su na nivou tekućeg održavanja odnosno zakonske amortizacije u visini 1,50-2,0% na godišnjem nivou u koju ulazi amortizacija opreme

POVRŠINE NEKRETNINE

Prema dostavljenoj dokumentaciji i uvidom na licu mjesta, ukupna površina predmetne nekretnine iznosi:

Korisna površina nekretnine						
Poslovni objekat						
ZK uložak	KO	kč.br./etažna jedinica	sprat	površina	komercijalna površina @ 95% netto površine	kapacitet vozila
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	prizemlje	620,70	589,67	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 1	356,50	338,68	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 2	605,20	574,94	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 3	611,00	580,45	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 4	610,90	580,36	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 5	594,81	565,07	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 6	597,30	567,44	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 7	592,70	563,07	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 8	591,84	562,25	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 9	606,20	575,89	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 10	605,60	575,32	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 11	605,30	575,04	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 12	604,90	574,66	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 13	602,20	572,09	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 14	604,20	573,99	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	ravni krov	205,21	194,95	
4349	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E31	podstanica	18,85		
				9.033,41	8.563,83	
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120	garažna mjesta- 2 suteran	511,85	511,85	40,00
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220,	garažna mjesta-1 suteran	267,19	267,19	21,00
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294	garažna mjesta-priz.	265,00	265,00	21,00
				1.044,04	1.044,04	
			ukupno	10.077,45	9.607,87	82

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema "Federalnom zavodu za statistiku FBiH" saopćenje od Q3/2024.godine troškovi gradnje za kvadratni metar stambenog prostora su:

2. PROSJEČNA CIJENA PRODATIH/PRODANIH NOVIH STANOVA, III TROMJESEČJE 2024.

AVERAGE PRICES OF SOLD NEW DWELLINGS, III QUARTER 2024

	Stanovi <i>Dwellings</i>		Prosječna cijena po 1 m ² , KM <i>Average price per 1 m², KM</i>				
	broj <i>number</i>	površina <i>useful floor area m²</i>	ukupno <i>total</i>	građevinsko zemljište <i>building land</i>	troškovi gradnje i dobit izvodača <i>construction cost and profit margin</i>	ostali troškovi i PDV <i>other costs and VAT</i>	
Federacija BiH	225	13.162	2.937,6	236,4	1.871,3	829,9	<i>Federation of BiH</i>
Sarajevo	53	3.211	3.507,2	345,6	2.246,5	915,1	<i>Sarajevo</i>
Ostale općine	172	9.951	2.753,8	201,0	1.750,3	802,5	<i>Other municipalities</i>

Nova građevinska vrijednost objekta, obuhvata vrijednost pripremnih radova, zemljanih radova, radova na izgradnji konstrukcije objekta, zanatske, završne radove, te komplet instalaterske radove sa pripadajućom opremom vezanom za funkcionisanje tih instalacija. U novu građevinsku vrijednost uključeni su i inženjering poslovi, projektovanje, revizije, nadzor i slično. Na osnovu informacija i podataka dobivenih od većih građevinskih preduzeća u Bosni i Hercegovini i standardnih kalkulacija radova za tipske objekte u Bosni i Hercegovini na prosječnoj lokaciji i prema građevinskim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji, ekvivalentna nova građevinska vrijednost, prema "Federalnom zavodu za statistiku FBiH" saopćenje za 2022 troškovi gradnje za kvadratni metar novoizgrađenog objekta, za 1m², iznosi:

Direktni troškovi

Pozicije	Trošak (KM)/m2	%	površina m2	Ukupno (KM)	stepen završenosti	preostali trošak	Ukupno (KM)
Zemljani radovi i priprema parcele	262,78	10,00%	10.077,45	2.648.172	100%	0,00	2.648.172
Temelji i podna ploča	183,95	7,00%	10.077,45	1.853.721	100%	0,00	1.853.721
Međuspratna konstrukcija i stepenište	262,78	10,00%	10.077,45	2.648.172	100%	0,00	2.648.172
Fasadni i pregradni zidovi	473,01	18,00%	10.077,45	4.766.710	100%	0,00	4.766.710
Krovnna konstrukcija i pokrivanje(slojevi krova)	78,83	3,00%	10.077,45	794.452	100%	0,00	794.452
Podopolagački radovi	236,50	9,00%	10.077,45	2.383.355	100%	0,00	2.383.355
Vrata i prozori	394,17	15,00%	10.077,45	3.972.259	100%	0,00	3.972.259
Molersko farbarski radovi /fasade	210,23	8,00%	10.077,45	2.118.538	100%	0,00	2.118.538
Vodovod, kanalizacija i grijanje	157,67	6,00%	10.077,45	1.588.903	100%	0,00	1.588.903
Elektroinstalacije	289,06	11,00%	10.077,45	2.912.990	100%	0,00	2.912.990
Telekomunikacione instalacije	52,56	2,00%	10.077,45	529.634	100%	0,00	529.634
Razni radovi + vanjsko uređenje	26,28	1,00%	10.077,45	264.817	100%	0,00	264.817
Ukupno direktni troškovi	2.627,82	100%		26.481.725	100%	0	26.481.725
		EUR		13.539.891			13.540.000

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost poslovnih prostora identificiranih kao ZK/KPU uložak broj: 4348, 4349 i garažna mjesta - etažni ZK ulošci 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153/Katastarska općina: SP SARAJEVO MAHALA LIII/ Katastarska čestica:2249/E30, 2249/E31 i etažne garažne čestice :2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294, iznosi **26.482.000,00 KM**

U ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta. Ova vrijednost služi za obračun vrijednosti police osiguranja. Navedeni iznos predstavlja vrijednost koja se treba nadoknaditi u slučaju potpune štete nad stanom uz odgovarajuće uslove polise osiguranja.
Specifičnosti - Infrastruktura objekta: Nema specifičnih elemenata objekta koji bi se trebali odvojeno razmatrati a da isti predstavljaju sastavni i neodvojivi dio objekta.

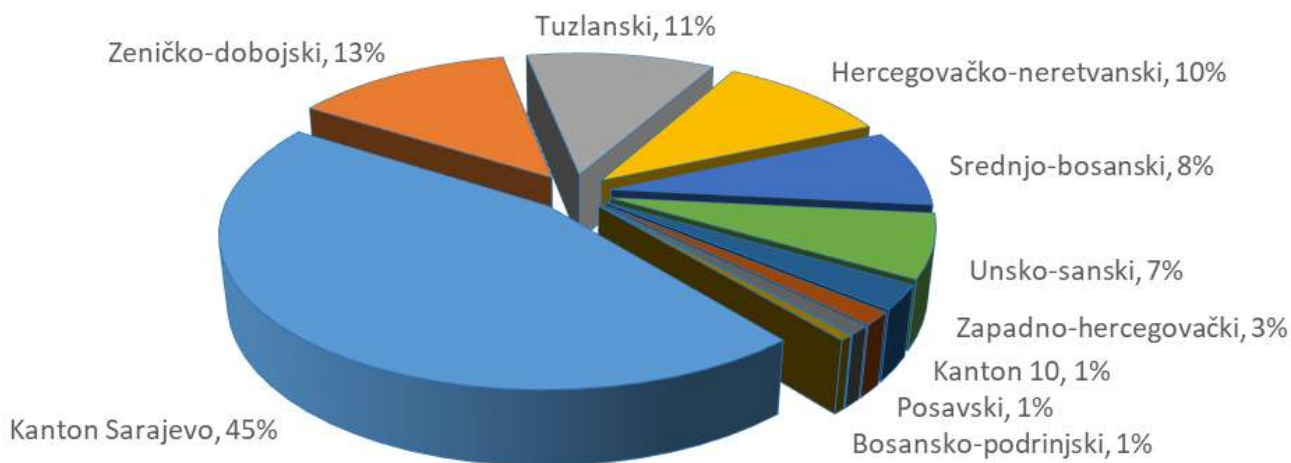
***EVS 2020- EVGN 3 Valuation for Insurance Purposes**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

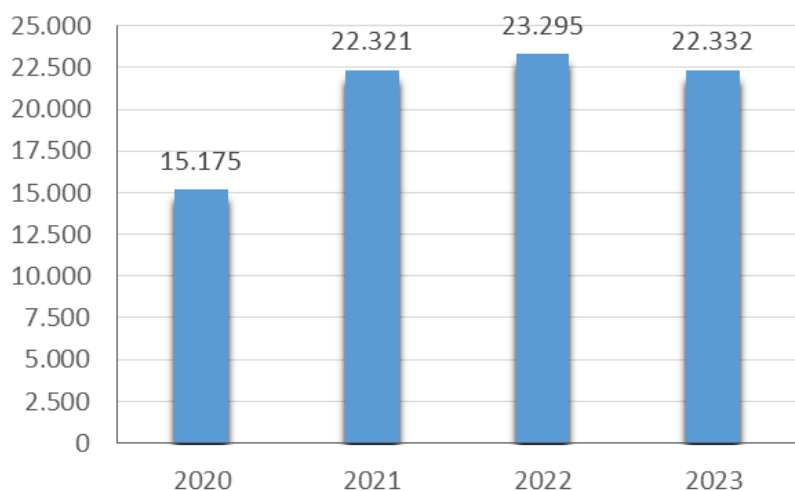
Godišnji prikaz tržišta nekretnina

Obim tržišta i novčanih sredstava na tržištu nekretninama u Federaciji BiH

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine (stanje na dan 15.02.2024. godine) na području Federacije BiH iznosi **23.148**, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi **1.683.733.195,00 KM** (slika 1). Od tog broja, **22.332** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **1.568.218.303,00 KM** se odnosi na sekundarno tržište, dok se **816** ugovora sa ostvarenom vrijednosti od **115.514.892,00 KM** odnosi na prve prodaje. U usporedbi sa 2022. godinom ostvareno je 4,13% manje kupoprodajnih ugovora na sekundarnom tržištu, a ostvarena vrijednost je manja za 4,72%.



Najviša ostvarena vrijednost registriranih ugovora u Federaciji BiH je u kantonu Sarajevo, a najmanja ostvarena vrijednost je u kantonima Bosansko podrinjski, Posavski i Kanton 10.



Od 22.332 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 21.195 kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 17.944 kupoprodajnih ugovora.

Pregled tržišta-Zaključno sa 15.02.2024. godine:

Najviša ostvarena cijena kuće u Federaciji BiH prometovana u 2023. godini je na području općine Centar SARAJEVO IX njena ukupna cijena iznosila je 1.750.000,00 KM sa korisnom površinom 333 m² i ukupnom površinom parcele 2.030 m².

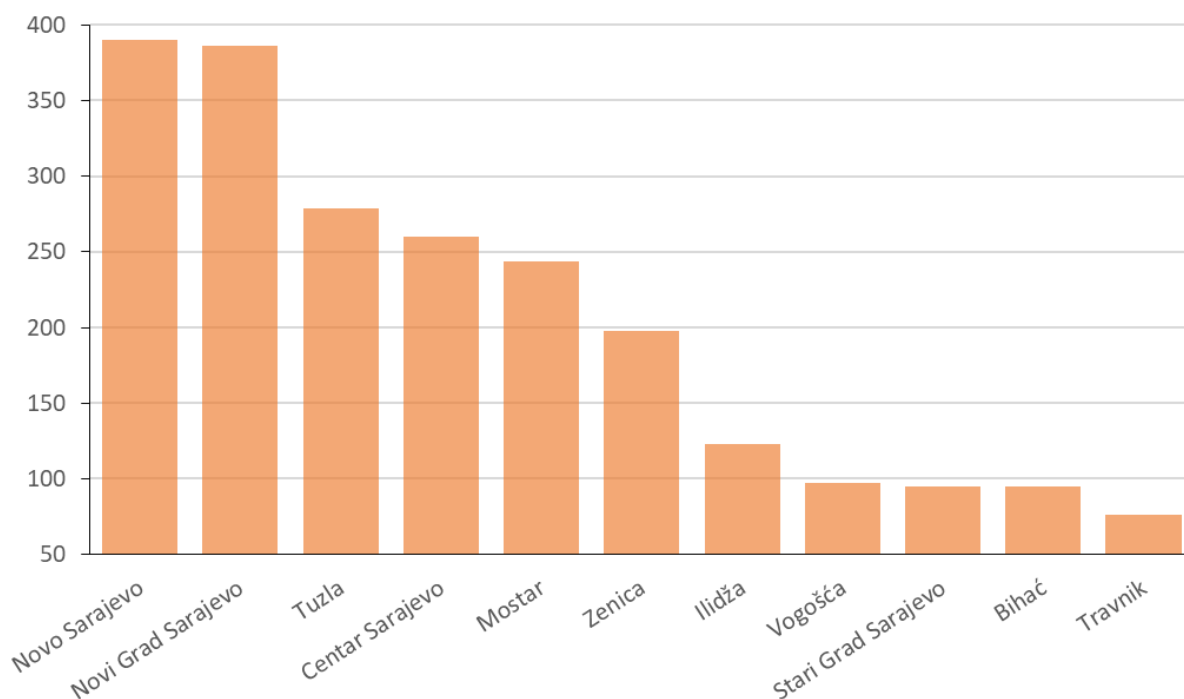
Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2023. godini je na području općine Stari Grad SARAJEVO IX njegova ukupna cijena iznosila je 914.600,00 KM, a korisna površina tog stana je 170 m².

Najviša ostvarena cijena garaže u Federaciji BiH prometovana u 2023. godini je na području općine Centar SARAJEVO IX njena ukupna cijena iznosila je 62.000,00 KM, a korisna površina te garaže je 13,85 m².

Najviša ostvarena cijena poslovnog prostora u Federaciji BiH prometovan u 2023. godini je kancelarija, prometovana na području Grada Tuzle i njena ukupna cijena iznosila je 2.725.000,00 KM, a korisna površina je 2.720 m².

Stanovi

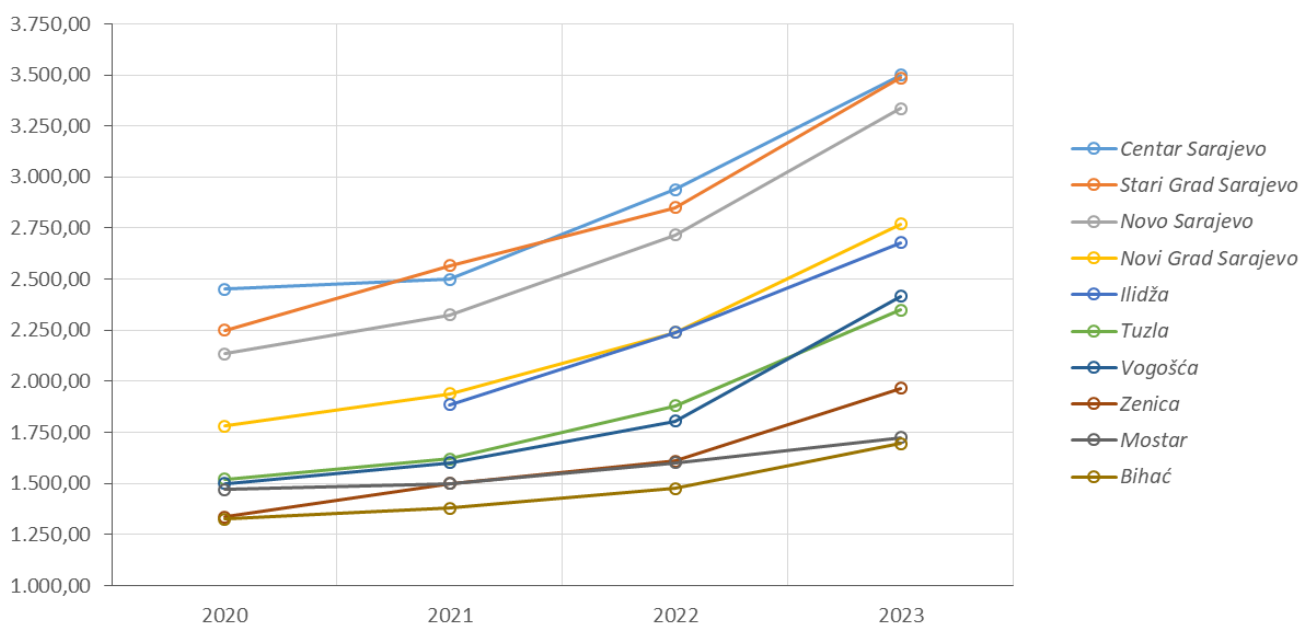
Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 3.041 kupoprodajna ugovora, gdje je broj JLS sa najviše prometovanih stanova prikazan na slici 1, dok su statistički parametri cijena izračunati na osnovu uzorka predstavljenih u tabeli 1. Cijene su predstavljene po jedinici korisne površine nekretnine (KM/m²).



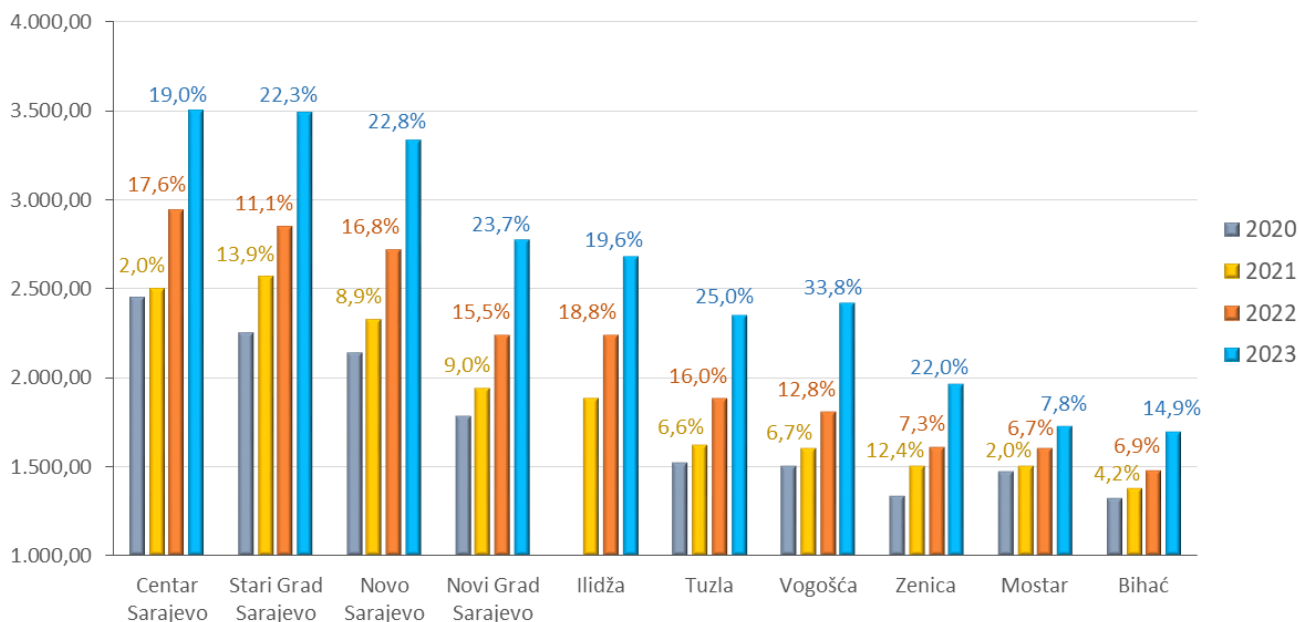
Najveći broj kupoprodaja ostvaren je u općinama Novo Sarajevo, Novi Grad SARAJEVO IX Tuzla. Prema vrijednosti prosječnih cijena stanova zaključno sa 15.02.2024. godine, izdvajaju se općine Centar Sarajevo, Stari Grad SARAJEVO IX Novo Sarajevo.

Općina	Srednja vrijednost [KM/m ²]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min. [KM/m ²]	Max. [KM/m ²]	
Centar Sarajevo	3.500,00	940,00	5.850,00	227
Stari Grad Sarajevo	3.485,00	940,00	5.890,00	80
Novo Sarajevo	3.335,00	795,00	5.120,00	344
Novi Grad Sarajevo	2.770,00	390,00	5.100,00	335
Ilidža	2.680,00	750,00	4.775,00	101
Vogošća	2.415,00	570,00	3.775,00	90
Tuzla	2.350,00	730,00	4.330,00	235
Zenica	1.965,00	830,00	3.770,00	171
Mostar	1.725,00	715,00	3.325,00	225
Bihać	1.695,00	585,00	2.500,00	83
Trnovo (apartmani na Bjelašnici)	3.670,00	2.725,00	6.895,00	28
Travnik	1.045,00	240,00	2.680,00	35
Travnik (apartmani na Vlašiću)	1.440,00	495,00	2.640,00	27

U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana u Federaciji BiH iznosi 2.255,00 KM/m², a prosječna korisna površina stana iznosi 54,8 m². Prosječna cijena stanova se u 2023. godini u odnosu na 2022. godinu povećala za 14,9%.



Na slici 6 prikazane su prosječne cijene stanova po JLS u Federaciji BiH, pregledno za 2020., 2021., 2022. i 2023. godinu, te je prikazan trend rasta cijena po godinama. Najviši trend rasta cijena stanova u 2023. godini u odnosu na 2022. godinu po kvadratnom metru u Federaciji BiH, zabilježen je na području općina Vogošća (33,8%) i Tuzla (25,0%).



Slika 6: Godišnji trend rasta cijena po općinama

Najviše prosječne površine stanova zabilježene su u općinama Stari Grad Sarajevo (67,8 m²), Centar Sarajevo (62,9 m²) i Mostar (57,3 m²), dok su najmanje prosječne površine stanova zabilježene u općinama Zenica (49,6 m²), Goražde (48,5 m²) i Vareš (44,3 m²)

Poslovne nekretnine (kancelarije i lokali)

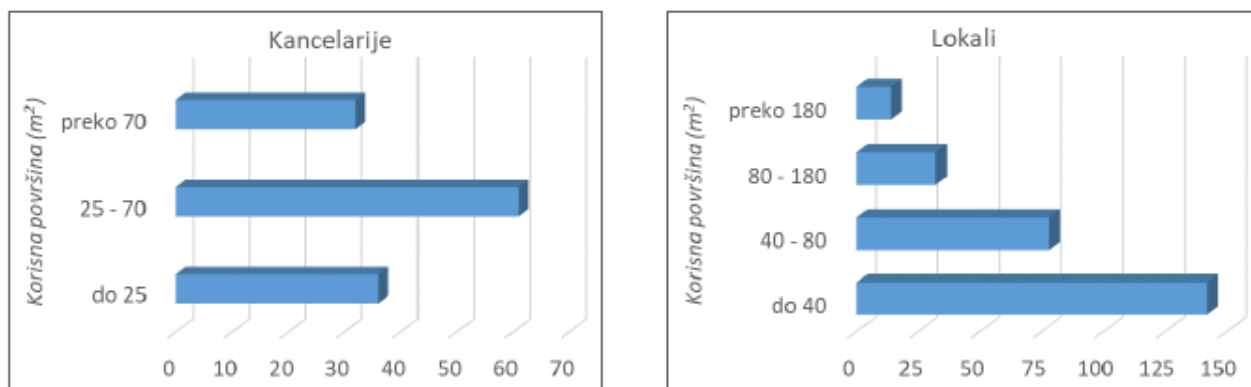
U skladu sa raspoloživim podacima iz 2023. godine prosječna cijena za kancelarije je 1.900,00 KM/m², a prosječna korisna površina iznosi 98,50 m². Prosječna cijena za lokale iznosi 1.500,00 KM/m², a prosječna korisna površina je 61,40 m².

Maksimalna ostvarena cijena prometovane kancelarije je na području općine Centar Sarajevo sa cijenom od 6.048,00 KM/m², a minimalna cijena je ostvarena na području općine Vareš sa cijenom od 204,00 KM/m².

Najviša ostvarena cijena lokala u Federaciji BiH prometovan u 2023. godini je na području Grada Zenice i njegova ukupna cijena iznosila je 1.700.000,00 KM, a korisna površina je 592 m².

Maksimalna ostvarena cijena prometovanog lokala je na području općine Ilidža sa cijenom od 6.995,00 KM/m², a minimalna cijena je ostvarena na području Grada Visoko sa cijenom od 119,00 KM/m².

Na slici ispod prikazani su prometovani poslovni prostori kancelarije i lokali po različitim površinama. Najviše je prometovanih lokala površine do 40 m², te kancelarija od 25 m² do 70 m².



Slika 8: Grafički prikaz prometovanih kancelarija i lokala prema površini

TRŽIŠTE POSLOVNIH NEKRETNOSTI

Tržište poslovnih nekretnosti se sastoji od poslovnih objekata i posebnih dijelova objekata. U tržište poslovnih objekata spadaju sljedeće klasifikacije nekretnosti: objekt poslovnih usluga, turistički objekt, ugostiteljski objekt, trgovački objekt, objekt za sport i rekreaciju i stambeno-poslovni objekt, a u tržište posebnih dijelova objekata spadaju poslovni prostori-lokali i poslovni prostor-kancelarija. Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora poslovnih nekretnosti u 2020. godini, na području Federacije BiH iznosi 434, i u njima je evidentirano 453 nekretnosti. Najveće učešće u ugovorima koji se odnose na kupoprodaje poslovnih nekretnosti imaju posebni dijelovi objekata: lokali i kancelarije, i objekt poslovnih usluga.

Sarajevo je najrazvijenije tržište uredskih prostora u BiH zahvaljujući preduzećima, vladinim i nevladinim organizacijama, kao i međunarodnim kompanijama, sa sjedištem u glavnom gradu. Preostali dio zaliha nalazi se u većim gradovima poput Banjaluke (glavnog grada entiteta Republike Srpske), Zenice, Tuzle, Bijeljine i Mostara, gradova koji imaju više od 100.000 stanovnika. Trenutne zalihe kancelarije klase „A“ i klase „B“ u Sarajevu iznose oko 120.000 m² prostora za zakup. Od toga na kancelarijski prostor klase „A“ otpada 70%, a na klasu „B“ preostalih 30%.

Nova potražnja uglavnom dolazi od kompanija iz IT sektora, profesionalnih usluga, a nedavno i od medicinskog i farmaceutskog sektora. Ostali zakupci su iz sektora koji su lošije prošli za vrijeme pandemije. Pandemija je odgovorna za povećanje broja „home office-a“ koje nisu bile prisutne u velikoj mjeri na tržištu. To može smanjiti potražnju za uredskim prostorom, jer zakupcima ubuduće neće trebati toliko uredskog prostora, dok će se potražnja za fleksibilnim uredskim prostorom vjerovatno povećati.

Od novootvorenih objekata na tržištu izdvaja se Symphony Group, lokalna IT kompanija, koja preselit će se iz Sarajeva u novo sjedište na planini Trebević. Ukupna neto površina nove poslovne zgrade koja sadrži uredske prostore, kino, teretanu, zatvoreni bazen i konferencijske prostore iznosi 4.660 m², dok se investicija procjenjuje na 4,1 milion eura.

Eco Company, lokalna kompanija za namještaj, razvija novo sjedište u naselju Stup u Sarajevu. Zgrada je u izgradnji, a na prva tri sprata naći će se prodavnica nameštaja, dok će se preostala četiri sprata koristiti kao kancelarijski prostor kompanije Eco. Investicija se procjenjuje na 3 miliona eura. Hrvatska IT kompanija Infobip preselit će se iz Avaz Tower-a u svoje novo sjedište u naselju Šip u Sarajevu. Infobip je od opštine Centar kupio 4.230 m² zemljišne parcele za 250.000 EUR, a planira da razvije kampusni objekt sa 8.500 m² neto površine za 500 zaposlenih.

Kampus će imati slične sadržaje kao dva u Hrvatskoj, završeni kampus u Vodnjanu i kampus u izgradnji u Zagrebu. Početak gradnje očekuje se sredinom 2021. godine, a završetak 2022. godine. Al Jazeera Balkans, medijska kompanija, preselit će se iz BBI Centra u naselje Šip u Sarajevu. Kompanija gradi novu zgradu sjedišta koja će imati 7.500 m² neto površine i sadržavati 3 TV studija. Zgrada je trebala biti završena do novembra 2021. godine, međutim izbijanje COVID-19 zaustavilo je investiciju i nije poznato kada bi trebalo nastaviti.

Tržišna analiza prinostne stope:

Area	picture	Rent per sqm	Rent total per month	Gross Income -Rent total Annual	Gross yield	Maintenance cost (@6%)	Vacany ratio (@10%)	Net Income -Rent total Annual	Aquire cost/investment	Net Yield/ARY	
580,0		15,00	8.700,00	104.400,00	9,7%	6.264,00	10.440,00	87.696,00	1.076.388,00	8,1%	
554,0		40,00	22.160,00	265.920,00	10,3%	15.955,20	26.592,00	223.372,80	2.592.720,00	8,6%	
3.516,5		27,52	96.779,30	1.161.351,60	9,0%	69.681,10	116.135,16	975.535,34	12.960.000,00	7,5%	
5.519,0		15,00	82.785,00	993.420,00	10,7%	99.605,20	99.342,00	834.472,80	9.273.432,00	9,0%	
1.140,0		14,00	15.960,00	191.520,00	9,8%	11.491,20	19.152,00	160.876,80	1.950.000,00	8,3%	
1.969,0		22,00	43.318,00	519.816,00	9,6%	31.188,96	51.981,60	436.645,44	5.400.000,00	8,1%	
9.558,0		26,00	248.508,00	2.982.096,00	13,9%	178.925,76	298.209,60	2.504.960,64	21.424.640,00	11,7%	
366,3		24,50	8.974,84	107.698,08	8,8%	6.461,88	10.769,81	90.466,39	1.220.000,00	7,4%	
avg					10,23%	avg					8,59%

parking mjesta	cijena najma	troškovi	neto najam	najam po m2	kupoprodajna cijena	CAP rate
1	100	-5%	95,00	95,00	30.000,00	3,8%
1	100	-5%	95,00	95,00	30.000,00	3,8%
1	150	-5%	142,50	142,50	47.500,00	3,6%
prosjeck	116,67			110,83	35.833,33	3,73%

PRIHODOVNA METODA– PRIMARNA METODA:

Uporedne cijene najma nekretnina na tržištu:

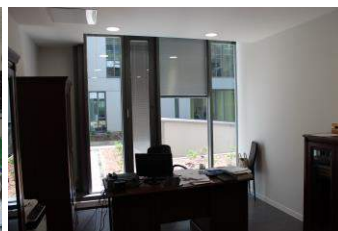
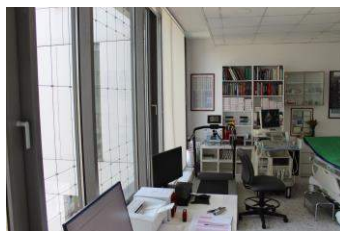
Klasifikacija lokacijske kvalitete:

- **Odlična:** Veoma dobre, reprezentativne lokacije ili lokacije u pješačkim zonama centara velegradova (glavnih gradova pokrajina) ili većih gradova sa nadregionalnim ekonomskim značajem.
- **Vrlo dobra:** Dobre lokacije u centrima ili mjestima u blizini centara velegradova (glavnih gradova pokrajina) ili u velikim gradovima ili gradovima srednje veličine sa nadregionalnim ekonomskim značajem odnosno veoma dobre ili dobre lokacije u manjim gradovima ili glavnim gradovima okruga sa nadregionalnim ekonomskim značajem.
- **Dobra:** Srednje ili loše lokacije u velegradovima (glavnim gradovima pokrajina) ili gradovima srednje veličine, dobre ili srednje dobre lokacije u malim gradovima ili glavnim gradovima okruga sa regionalnim ekonomskim značajem.
- **Umjerena (nezadovoljavajuća):** Lokacije u centrima seoskih naseljenih mjesta ili izdvojenih mjesta.

Komparativ C1: Realizovan najam, BC BOSMAL–administracija/restoran – najam 34,40KM/m2 (netto P=813,98 m2)



Komparativ C2: Realizovan najam, TC Immortane – poliklinika i administracija – najam 34,20KM/m2 (netto 1230m2)



Komparativ 3: Izdate nekretnine (kancelarije) P= 253,82 m2/ 35 KMm2/



DETALJI O UPOREDNIM NEKRETNINAMA - najam

	Adresa nekretnine koja se poredi:	Naselje	Tip nekretnine	sprat	Ukupna površina (m2)	Cijena najma (KM)	Jedinična cijena (KM/m2)	Korekcija	Korigovana vrijednost m2	Link/oglas/Ugovor
C 1	PC BOMAL		poslovni prostor	11	813,98	28.001	34,40	0%	34,40	ostvaren najam
C 2	TC IMPORTANTNE		poslovni prostor	3	1.230,00	42.066	34,20	0%	34,20	ostvaren najam
C 3	SPO TOWER		poslovni prostor	3	253,82	8.884	35,00	0%	35,00	ostvaren najam
										Komentari
Uporedba	Primarna nekretnina	komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podatka ; U usporedbi sa				
Uporedna cijena		28.000,91 KM	42.066,00 KM	8.883,70 KM	26.316,87 KM	C1 izdata nekretnina, % zadržan				
Površina	1,00	813,98 m2	1.230,00 m2	253,82 m2	765,93 m2	C2 izdata nekretnina, % zadržan				
Cijena KM/m2		34,40 KM/m2	34,20 KM/m2	35,00 KM/m2	34,53 KM/m2	C3 izdata nekretnina, % zadržan				
Umanjenje -održavanje		0%	0%	0%		Lokacija ; U usporedbi sa				
Cijena KM/m2	korigovano	34,40 KM/m2	34,20 KM/m2	35,00 KM/m2	34,53 KM/m2	C1 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan				
						C2 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan				
						C3 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan				
						Površina ; U usporedbi sa				
	Ponder	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	prosječna vrijednost	Površina ; U usporedbi sa	
Lokacija	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	C1	Predmetna nekretnina je slične površine- po etažnim dijelovima , % je zadržan
Ukupna površina	10%	0,00%	10,00%	20,00%	12,00%	0,00%	10,00%	10,67%	C2	Predmetna nekretnina je manje površine- po etažnim dijelovima , % je uvećan
Spratnost	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	C3	Predmetna nekretnina je slične površine- po etažnim dijelovima , % je zadržan
Starost	10%	10,00%	11,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,33%	Predmetna nekretnina je slične površine- po etažnim dijelovima , % je zadržan	
Kvaliteta	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	C1	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je umanjen
Dodatne karakteristike	20%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	20,00%	C2	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je umanjen
Poređenje u procentima	100%		101,0%		102,0%		100,0%	101,000%	C3	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je umanjen
Ponderirana prosječna jedinična cijena		34,74	34,88	35,00	34,88	Starost ; u usporedbi sa				
						C1 Predmetna nekretnina je NOVIJEG datuma izgradnje, % je uvećan				
						C2 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan				
						C3 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan				
						Kvalitet ; U usporedbi sa				
						C1 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan				
						C2 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan				
						C3 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan				
						Dodatne karakteristike ; U usporedbi sa				
						C1 /				
						C2 /				
						C3 /				

Komparativ 3: <https://olx.ba/artikal/55496422>

Lokacija nekretnine

The map shows the location of the property (marked with a red dot) in Sarajevo, near the University of Sarajevo and the Sarajevo Airport. The property is located on the street between the University of Sarajevo and the Sarajevo Airport. The map also shows the location of the Sarajevo Airport, the University of Sarajevo, and the Sarajevo City Center.

Lokacija nekretnine



DETALJI O UPOREDNIM NEKRETNINAMA - najam

Adresa nekretnine koja se poredi:		Naselje	Tip nekretnine	sprat	površina -broj p.mj.	Najam cijena (KM)	cijena (KM/p.mj.)	Korekcija Ugovor/oglas	Korigovana vrijednost m2	Link/oglas/Ugovor
C 1			garaža	P	1	130	130,00	-5%	123,50	Oglas
C 2			garaža	P	1	100	100,00	-5%	95,00	Oglas
C 3			garaža	P	1	150	150,00	-5%	142,50	Oglas
Komentari										
Usporedba	Primarna nekretnina	komparativ C1		komparativ C2		komparativ C3		prosječna vrijednost	izvor podatka ; U usporedbi sa	
Usporedna cijena		130,00 KM		100,00 KM		150,00 KM		126,67 KM	C1 oglašena nekretnina, % umanjen	
parking mjesta	1,00	1,00 mjesto		1,00 mjesto		1,00 mjesto		1,00 mjesto	C2 oglašena nekretnina, % umanjen	
Cijena KM/m2		130,00 KM		100,00 KM		150,00 KM		126,67 KM	C3 oglašena nekretnina, % umanjen	
Umanjenje -izvor podatka		-5%		-5%		-5%			Lokacija ; U usporedbi sa	
Cijena KM/mjesto	korigovano	123,50 mjesto		95,00 mjesto		142,50 mjesto		120,33 mjesto	C1 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan	
									C2 predmetna nekretnina je na boljoj mikro-lokaciji, % uvećan	
									C3 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan	
Komparativna matrica										
Ponder	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	prosječna vrijednost		Površina ; U usporedbi sa	
Lokacija	25%	0,00%	25,00%	25,00%	31,25%	0,00%	25,00%	27,08%	108,33%	C1 Predmetna nekretnina je slične površine, % je uvećan
Ukupna površina	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	100,00%	C2 Predmetna nekretnina je slične površine, % je uvećan
Spratnost	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	100,00%	C3 Predmetna nekretnina je slične površine, % je uvećan
Starost	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	100,00%	Spratnost ; U usporedbi sa
Kvaliteta	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	100,00%	C1 Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan
Dodatne karakteristike	20%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	20,00%	100,00%	C2 Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan
Poređenje u procentir	100%		100,0%		106,3%		100,0%	17,014%	101,39%	C3 Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan
Ponderirana prosječna jedinična cijena		123,50		100,94		142,50		122,31 KM/m2		Starost ; u usporedbi sa
										C1 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje/adaptacije, % je zadržan
										C2 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje/adaptacije, % je zadržan
										C3 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje/adaptacije, % je zadržan
Kvalitet ; U usporedbi sa										
										C1 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan
										C2 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan
										C3 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan
Dodatne karakteristike ; U usporedbi sa										
										C1 nema dodatnih karakteristika
										C2 nema dodatnih karakteristika
										C3 nema dodatnih karakteristika

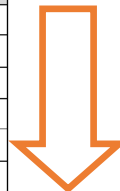
Vrsta objekta	Vijek korištenja u godinama
Porodične kuće i stambeni objekti normalne konstrukcije	80
Porodične kuće i stambeni objekti jednostavne konstrukcije	60-80
Montažne kuće na bazi drveta	40-60
Poslovne i upravne zgrade u zavisnosti od konstrukcije i lokacije	50-80
Poslovni objekti, robne kuće u zavisnosti od lokacije	40-60
Supermarketi	20-40
Proizvodne i skladišne hale, fabrike u zavisnosti od konstrukcije i usklađenosti sa privrednom granom	30-50
Poslovni objekti za posebne privredne grane	10-30
Pomoćni objekti, drvene šupe, ostali objekti jednostavne građe	20-30
Benzinske stanice	10-20
Hoteli	40-50



Vrsta objekta	Stopa rizika
Iznajmljeni stambeni objekti	3,0 - 5,0 %
Kancelarije i ambulante	4,0 - 8,0 %
Objekti koji se koriste u komercijalne svrhe	5,0 - 10,0 %



Troškovi nekretnina	
Vrsta nekretnina	Troškovi
Uredska	6% - 8%
Mješovita poslovna	7% - 8%
Trgovački centri	6% - 9%
Big box	6% - 8%
Skladišna	5% - 6%
Dučani	6% - 7%



Stope prinosa				
Vrste nekretnina	Lokacija			
	Prvoklasna	Vrlo dobra	Dobra	Srednja
Uredska	8.25% - 8.75%	8.75% - 9.25%	9.25% - 9.75%	10.00% - 10.50%
Mješovita poslovna	8.00% - 8.50%	8.50% - 9.00%	9.00% - 9.50%	9.50% - 10.50%
Trgovački centri	8.00% - 8.25%	8.25% - 8.50%	8.50% - 9.00%	9.50% - 10.00%
Market	8.25% - 8.50%	8.50% - 8.75%	8.75% - 9.25%	9.25% - 10.00%
Skladišna	9.25% - 9.75%	9.75% - 10.00%	10.00% - 10.50%	10.50% - 11.50%
Dučani	7.50% - 8.00%	8.00% - 9.00%	9.00% - 9.50%	9.50% - 10.50%
Hotel	9.50% - 10.00%	10.00% - 10.50%	10.50% - 11.00%	11.00% - 11.50%
Benzinska pumpa	11.00% - 12.00%	12.00% - 13.00%	13.00% - 14.00%	14.00% - 14.50%



ARY yield
@8,06%

Korisna površina nekretnine						analiza vrijednosti			
Poslovni objekat									
ZK uložak	KO	kč.br./etažna jedinica	sprat	površina	komercijalna površina @ 95% netto površine	kapacitet vozila	najam po m2/p.mj.	najam mjesečno	najam godišnje
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	prizemlje	620,70	589,67		34,88	20.565,16	246.781,88
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 1	356,50	338,68		34,64	11.732,46	140.789,52
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 2	605,20	574,94		34,64	19.917,21	239.006,50
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 3	611,00	580,45		34,64	20.108,09	241.297,05
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 4	610,90	580,36		34,64	20.104,80	241.257,56
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 5	594,81	565,07		34,64	19.575,27	234.903,27
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 6	597,30	567,44		34,64	19.657,22	235.886,62
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 7	592,70	563,07		34,64	19.505,83	234.069,98
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 8	591,84	562,25		34,64	19.477,53	233.730,35
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 9	606,20	575,89		34,64	19.950,12	239.401,42
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 10	605,60	575,32		34,64	19.930,37	239.164,47
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 11	605,30	575,04		34,64	19.920,50	239.045,99
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 12	604,90	574,66		34,64	19.907,34	238.888,03
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 13	602,20	572,09		34,64	19.818,48	237.821,74
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 14	604,20	573,99		34,64	19.884,30	238.611,58
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	ravni krov	205,21	194,95		-	-	-
4349	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E31	podstanica	18,85			-	-	-
				9.033,41	8.563,83		total		3.480.655,96
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120	garažna mjesta- 2 suteran	511,85	511,85	40,00	122,31	4.892,50	58.710,00
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220,	garažna mjesta-1 suteran	267,19	267,19	21,00	122,31	2.568,56	30.822,75
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294	garažna mjesta-priz.	265,00	265,00	21,00	61,16	1.284,28	15.411,38
				1.044,04	1.044,04		total		104.944,13
			ukupno	10.077,45	9.607,87	82	UKUPNO		3.585.600,09

Kalkulacija Tržišne vrijednosti- prihodovni metod/administracija

Ukupna površina	9.033,41	m2
Ukupni najam - godišnji	3.480.655,96	KM
troškovi održavanja=>	3%	104.419,68
Vacancy ratio	4%	139.226,24
Ukupno troškovi gubitka najma	243.645,92	KM
Ukupno najam neto - godišnje=>mjesečno	3.237.010,05	KM
Stopa kapitalizacije	7,50%	@
exit yield	8,06%	@
Tržišna vrijednost	43.160.133,94	KM
Jedinična cijena USVOJENA	4.777,83	KM/m2
Površina	9.033,41	m2
Tržišna vrijednost	43.160.133,94	KM
preostala ulaganja	-	KM
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	43.160.133,94	KM
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	43.160.000,00	KM

Kalkulacija Tržišne vrijednosti- prihodovni metod/garaže

Ukupna površina	1.044,04	m2
kapacitet	82,00	parking mjesta
Ukupni najam - godišnji	104.944,13	KM
troškovi održavanja=>	3%	3.148,32
Vacancy ratio	4%	4.197,77
Ukupno troškovi gubitka najma	7.346,09	KM
Ukupno najam neto - godišnje=>mjesečno	97.598,04	KM
Stopa kapitalizacije	3,78%	@
exit yield	4,06%	@
Tržišna vrijednost	2.581.958,63	KM
Jedinična cijena USVOJENA	2.473,05	KM/m2
Površina	1.044,04	m2
Tržišna vrijednost	2.581.958,63	KM
preostala ulaganja	-	KM
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	2.581.958,63	KM
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	2.582.000,00	KM

UPOREDNA METODA:

Pristup direktnog upoređivanja prodajnih cijena zasniva se na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama, ili cijena iz ponuda, za imovinu koja je uporediva sa imovinom čija se vrijednost procjenjuje. Pored toga, potrebno je da budu ispunjeni i slijedeći uslovi:

- Transakcije moraju biti između nepovezanih lica;
- Transakcije moraju biti pod normalnim tržišnim okolnostima.

U postupku procjene, potrebno je izvršiti i određeno korigovanje vrijednosti, za sva bitna odstupanja imovine koja se vrijednuje od imovine sa kojom se vrši poređenje, po osnovu:

lokacije i blizine saobraćajnica,

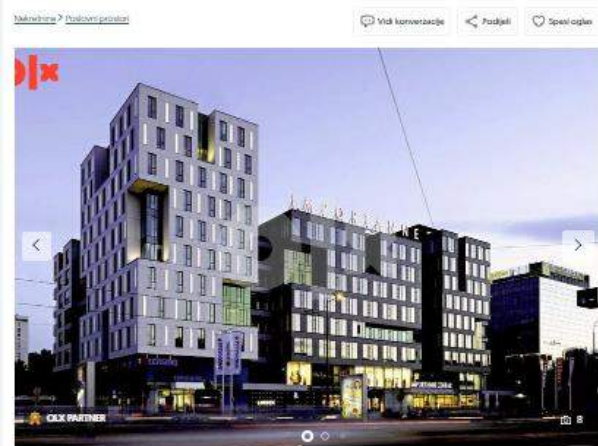
- prateće infrastrukture,
- veličine objekta i urbanističkih parametara,
- kvaliteta gradnje,
- godine izgradnje ili adaptacije,
- tekućih održavanja i izvršenim dodatnim ulaganjima do dana procjene, kao i po osnovu
- vremenskog perioda od obavljene transakcije do dana procjene.

Kod usporedne metode cijena se određuje usporedbom sa cijenama ekvivalentnih nekretnina u bliskom vremenskom periodu.

Prilikom usporedne metode korišteni su podaci agencija za posredovanje nekretnina i ostalih dostupnih izvora.

Komparativ 1:
<https://olx.ba/artikal/59703872>

NN Nekretnine : Poslovni prostor - Importan centar
399.000 KM



SARAJEVO - NOVO SARAJEVO, OBRNOVLJEN 24.12.2024 U 09:15, ID: 59703872, PREGLED: 2768

Osobine

Stanje	Novogradnja	Vrsta oglasa	Prodaja
Broj prostorija	2	Broj spratova	1
Kvadrata	72	Vrsta grijanja	Centralno (Kotlovnica)
Adresa	Zmaja od Bosne	Ime i broj licence agensa	Faris Hadžibrahimović 01-490/22
Vrsta objekta	Kombinovani	Vrsta poda	Ostalo
Datum objave	19.03.2024		

Lokacija nekretnine



Komparativ 2:
<https://olx.ba/artikal/52872130>

NOVOGRADNJA! Poslovni prostor / 90m2 / Otoka
450.000 KM



SARAJEVO - NOVI GRAD, OBRNOVLJEN 20.12.2024 U 08:28, ID: 52872130, PREGLED: 1641

Osobine

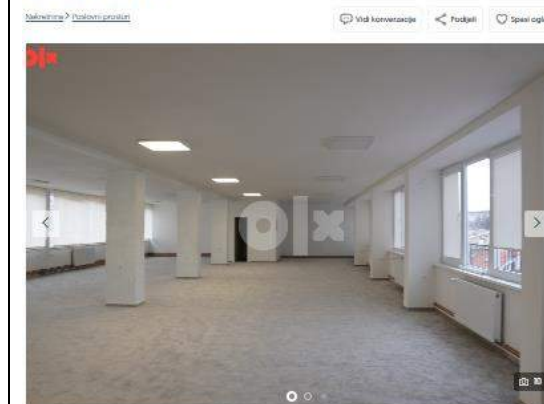
Stanje	Novogradnja	Vrsta oglasa	Prodaja
Broj prostorija	1	Broj spratova	2
Kvadrata	90	Vrsta grijanja	Centralno (Kotlovnica)
Adresa	Radenka Abazovića	Broj posredničkog ugovora	095p2023
Ime i broj licence agensa	Elvir Velić 01-011-592/22	Godina izgradnje	2020+
Primarna orijentacija	Istok	Vrsta objekta	Ostalo
Vrsta poda	Ostalo	WC / Kupatilo	Zajedničko
Sprat	1	Alarm	✓
Internet	✓	Kablovska TV	✓
Kanalizacija	✓	Klima	✓
Struja	✓	Telefon	✓
Uključeno / ZK	✓	Video nadzor	✓
Voda	✓	Datum objave	18.04.2023

Lokacija nekretnine



Komparativ 3:
<https://olx.ba/artikal/58106165>

Poslovni prostor Sarajevo - Centar 1433m2
6.850.000 KM



SARAJEVO - CENTAR, OBRNOVLJEN 20.12.2024 U 06:40, ID: 58106165, PREGLED: 1040

Osobine

Stanje	Renoviran	Vrsta oglasa	Prodaja
Broj prostorija	8+	Broj spratova	6+
Kvadrata	1433	Vrsta grijanja	Pisli
Adresa	Mula Mustafe Baskićije	Ime i broj licence agensa	JASMIN HABIB SMAJLOVIĆ
Caraka	Nema	Godina izgradnje	01.01. - 591/22
Kuhinja	Zasebna	Primarna orijentacija	1970 do 1979
Vrsta objekta	Stambeni i poslovni	Vrsta poda	Stjeper
WC / Kupatilo	Zasebno	Broj kupatila	Laminat
Sprat	Zaseban objekat	Alarm	Više od 5
Balkon	✓	Blindirana vrata	✓
Rok	✓	Internet	✓
Kablovska TV	✓	Kanalizacija	✓
Klima	✓	Magacin	✓
Parking	✓	Plin	✓
Struja	✓	Telefon	✓
Uključeno / ZK	✓	Video nadzor	✓
Voda	✓	Datum objave	15.01.2024

Lokacija nekretnine



DETALJI O UPOREDNIM NEKRETNOSTIMA - oglasi (prodaja)

Adresa nekretnine koja se poredi:		Naselje	Tip nekretnine	sprat	Ukupna površina (m2)	Prodajna cijena (KM)	Jedinična cijena (KM/m2)	Korekcija Ugovor/oglas	Korigovana vrijednost m2	Link/oglas/Ugovor
C 1	Pofalići	poslovni prostor	2	72	399.000	5.542	-5%		5.264,58	oglas
C 2	Otoka	poslovni prostor	2	90	450.000	5.000	-5%		4.750,00	oglas
C 3	Stari Grad	poslovni objekat	p0+1+2+3+4	1.433	6.850.000	4.780	-5%		4.541,17	oglas
Komentari										
Usporedba	Primarna nekretnina	komparativ C1		komparativ C2		komparativ C3		prosječna vrijednost		izvor podatka ; U usporedbi sa
Usporedna cijena		399.000,00 KM		450.000,00 KM		6.850.000,00 KM		2.566.333,33 KM		C1 oglasna prodaja, % umanjen
Površina	1,00	72,00 m2		90,00 m2		1.433,00 m2		531,67 m2		C2 oglasna prodaja, % umanjen
Cijena KM/m2		5.541,67 KM/m2		5.000,00 KM/m2		4.780,18 KM/m2		5.107,28 KM/m2		C3 oglasna prodaja, % umanjen
Umanjenje -izvor podatka		-5%		-5%		-5%				Lokacija ; U usporedbi sa
Cijena KM/m2	korigovano	5.264,58 KM/m2		4.750,00 KM/m2		4.541,17 KM/m2		4.851,92 KM/m2		C1 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan
										C2 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan
										C3 predmetna nekretnina je na lošijoj mikro-lokaciji, % umanjen
Komparativna matrica										
	Ponder	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	prosječna vrijednost		Površina ; U usporedbi sa
Lokacija	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	-25,00%	18,75%	22,92%	91,67%	C1 Predmetna nekretnina je veće površine, % je umanjen
Ukupna površina	10%	-10,00%	9,00%	-10,00%	9,00%	0,00%	10,00%	9,33%	93,33%	C2 Predmetna nekretnina je veće površine, % je umanjen
Spratnost	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	11,00%	10,33%	103,33%	C3 Predmetna nekretnina je slične površine po etažama, % je zadržan
Starost	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	11,00%	10,33%	103,33%	Spratnost ; U usporedbi sa
Kvaliteta	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	50,00%	37,50%	29,17%	116,67%	C1 Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan
Dodatne karakteristike	20%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	20,00%	24,00%	21,33%	106,67%	C2 Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan
Poređenje u procentima	100%		99,0%		99,0%		112,3%	17,236%	102,50%	C3 Predmetna nekretnina je bolje spratne pozicije, % je uvećan
Starost ; u usporedbi sa										
Ponderirana prosječna jedinična cijena			5.211,94		4.702,50		5.097,47	5.003,97 KM/m2		C1 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan
ponder		100%		100%		100%		1,00 KM/m2		C2 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan
Ponderirana prosječna jedinična cijena			5.211,94		4.702,50		5.097,47	5.003,97 KM/m2		C3 Predmetna nekretnina je novijeg datuma izgradnje, % je uvećan
Kvalitet ; U usporedbi sa										
										C1 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan
										C2 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan
										C3 predmetna nekretnina je bolje kvalitete, % uvećan
Dodatne karakteristike ; U usporedbi sa										
						Jedinična cijena USVOJENA	5.003,97	KM/m2		C1 /
						Površina	1,00	m2		C2 /
						TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO	5.003,97	KM		
						TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	5.000,00	KM		C3 komparativ ne posjeduje mogućnost parkinga % uvećan

Uporedni metod: Analiza vrijednosti garaža/parking

Komparativ 1: <https://olx.ba/artikal/54520124>

Komparativ 2: <https://olx.ba/artikal/50067711>

Komparativ 3: <https://olx.ba/artikal/42896372>

Garaža - Novo Sarajevo - Sarajevo tower - 15m2
50.000 KM



Sarajevo - Novo Sarajevo Koriseno Obnovljen: 16.12.2023 u 08:12 ID: 54520124
Pogledi: 1644

Osobine

Kapacitet (vozila):	1	Kvadrata:	15
Vrsta:	U sklopu veće garaže	Vrsta oglasa:	Prodaja
Adresa:	Džavida Haverica	Ime i broj licenca agenta:	Berin Delalic
Broj posredničkog ugovora:	01/240720238	Automatska vrata:	✓
Uključeno / ZK:	✓	Datum objave:	27.07.2023

Lokacija nekretnine



Garaža - Sarajevo Tower -
Na upit 

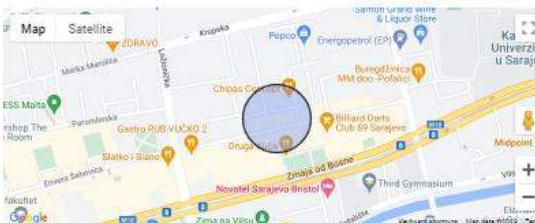


Sarajevo - Novo Sarajevo Koriseno Obnovljen: 08.03.2023 u 16:03 ID: 50067711
Pogledi: 775

Osobine

Kapacitet (vozila):	1	Kvadrata:	12
Vrsta:	U sklopu stambenog objekta	Vrsta oglasa:	Prodaja
Adresa:	Kolodvorska bb	Uključeno / ZK:	✓
Video nadzor:	✓	Datum objave:	14.10.2022

Lokacija nekretnine



Nova Otoka - Garažna mjesta (PRODAJA)
30.000 KM



Sarajevo - Novi Grad Koriseno Obnovljen: 05.12.2023 u 09:10 ID: 42896372
Pogledi: 559

Osobine

Vrsta oglasa:	Prodaja	Kapacitet (vozila):	1
Karakteristika:	✓	Vrsta:	U sklopu veće garaže
Adresa:	Stemala Bjedica 128	Uključeno / ZK:	✓
Videonadzor:	✓	Datum objave:	28.04.2023

Lokacija nekretnine



DETALJI O UPOREDNIM NEKRETNINAMA - oglasi (prodaja) GARAŽE

Adresa nekretnine koja se poredi:					Jedinična		Korekcija	Korigovana	Link/oglas/Ugovor	
Naselje	Tip nekretnine	sprat	broj parking mjesta	Prodajna cijena (KM)	cijena (KM/m2)	Ugovor/oglas	vrijednost m2			
C 1		garaža	Suteren	1	50.000	50.000	-5%	47.500,00	Oglas	
C 2		garaža	Suteren	1	50.000	50.000	-5%	47.500,00	Oglas	
C 3		garaža	Suteren	1	30.000	30.000	-5%	28.500,00	Oglas	
Komentari										
Usporedba	Primarna	komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podatka ; U usporedbi sa				
Usporedna cijena		50.000,00 KM	50.000,00 KM	30.000,00 KM	43.333,33 KM	C1	oglašena nekretnina, % umanjen			
parking mjesta	1,00	1,00 parking mjesto	2,00 parking mjesto	1,00 parking mjesto	1,33 parking mjesto	C2	oglašena nekretnina, % umanjen			
Cijena KM/m2		50.000,00 KM/m2	25.000,00 KM/m2	30.000,00 KM/m2	35.000,00 KM/m2	C3	oglašena nekretnina, % umanjen			
Umanjenje -izvor podatka		-5%	-5%	-5%		Lokacija ; U usporedbi sa				
Cijena KM/m2	korigovano	47.500,00 KM/m2	47.500,00 KM/m2	28.500,00 KM/m2	41.166,67 KM/m2	C1	predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan			
						C2	predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan			
						C3	predmetna nekretnina je na boljoj mikro-lokaciji, % uvećan			
Komparativna matrica										
	Ponder	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	prosječna vrijednost	Površina ; U usporedbi sa	
Lokacija	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	C1 Predmetna nekretnina je slične površine/kapaciteta, % je zadržan	
Ukupna površina	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	C2 Predmetna nekretnina je slične površine/kapaciteta, % je zadržan	
Spratnost	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	C3 Predmetna nekretnina je slične površine/kapaciteta, % je zadržan	
Starost	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	Spratnost ; U usporedbi sa	
Kvaliteta	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	C1	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan
Dodatne karakteristike	20%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	20,00%	C2	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan
Poređenje u procentima	100%		100,0%		100,0%		100,0%	100,00%	C3	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan
Ponderirana prosječna jedinična cijena		47.500,00		47.500,00		28.500,00		47.500,00 KM/m2	Starost ; u usporedbi sa	
									C1	Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan
									C2	Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan
									C3	Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan
									Kvalitet ; U usporedbi sa	
									C1	predmetna nekretnina je slične kvalitete % zadržan
									C2	predmetna nekretnina je slične kvalitete % zadržan
									C3	predmetna nekretnina je slične kvalitete % zadržan
									Dodatne karakteristike ; U usporedbi sa	
									C1	nema dodatnih karakteristika
									C2	nema dodatnih karakteristika
									C3	nema dodatnih karakteristika
Jedinična cijena USVOJENA							47.500,00	KM		
kom							1,00	park.mjesto		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO							47.500,00	KM		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO							48.000,00	KM		

Vanjski parking prostor => 50% vrijednosti unutrašnje garaže!

Korisna površina nekretnine							analiza vrijednosti	
Poslovni objekat								
ZK uložak	KO	kč.br./etažna jedinica	sprat	površina	komercijalna površina @ 95% netto površine	kapacitet vozila	vrijednost po m2	ukupno vrijednost
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	prizemlje	620,70	589,67		5.003,97	2.950.664,69
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 1	356,50	338,68		5.003,97	1.694.718,80
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 2	605,20	574,94		5.003,97	2.876.981,26
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 3	611,00	580,45		5.003,97	2.904.553,13
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 4	610,90	580,36		5.003,97	2.904.077,75
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 5	594,81	565,07		5.003,97	2.827.589,60
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 6	597,30	567,44		5.003,97	2.839.426,48
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 7	592,70	563,07		5.003,97	2.817.559,14
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 8	591,84	562,25		5.003,97	2.813.470,90
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 9	606,20	575,89		5.003,97	2.881.735,03
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 10	605,60	575,32		5.003,97	2.878.882,77
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 11	605,30	575,04		5.003,97	2.877.456,64
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 12	604,90	574,66		5.003,97	2.875.555,13
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 13	602,20	572,09		5.003,97	2.862.719,95
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 14	604,20	573,99		5.003,97	2.872.227,49
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	ravni krov	205,21	194,95		-	-
4349	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E31	podstanica	18,85			-	-
				9.033,41	8.563,83			
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120	garažna mjesta- 2 suteran	511,85	511,85	40,00	47.500,00	1.900.000,00
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220,	garažna mjesta-1 suteran	267,19	267,19	21,00	47.500,00	997.500,00
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294	garažna mjesta-priz.	265,00	265,00	21,00	23.750,00	498.750,00
				1.044,04	1.044,04			
			ukupno	10.077,45	9.607,87	82	UKUPNO	45.273.868,78

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PRIHODOVNA METODA			
	Jedinična cijena	4.539,05	KM/m2
	Ukupna površina objekta koji se procjenjuje:	10.077,45	m2
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	45.742.092,57	KM
UPOREDNA METODA			
	Jedinična cijena	4.492,59	KM/m2
	Ukupna površina objekta koji se procjenjuje:	10.077,45	m2
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	45.273.868,78	KM
ZAKLJUČAK : Usvojena tržišna vrijednost nekretnine - Poslovni objekat /etažni dijelovi lociran u ulici Zmaja od Bosne 47c, općina Novo Sarajevo, Kanton Sarajevo/ Federacija Bosna i Hercegovina/Bosna i Hercegovina, označeni kao : ZK/KPU uložak broj: 4348, 4349 i garažna mjesta - etažni ZK ulošci br. 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153 Katastarska općina: SP SARAJEVO MAHALA LIII Katastarska čestica: 2249/E30, 2249/E31 i etažne garažne čestice br.: 2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294, iznosi:			
USVOJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST prema Prihodovnoj metodi		45.742.092,57	KM
TRŽIŠNA VRIJEDNOST zaokruženo		45.742.000,00	KM

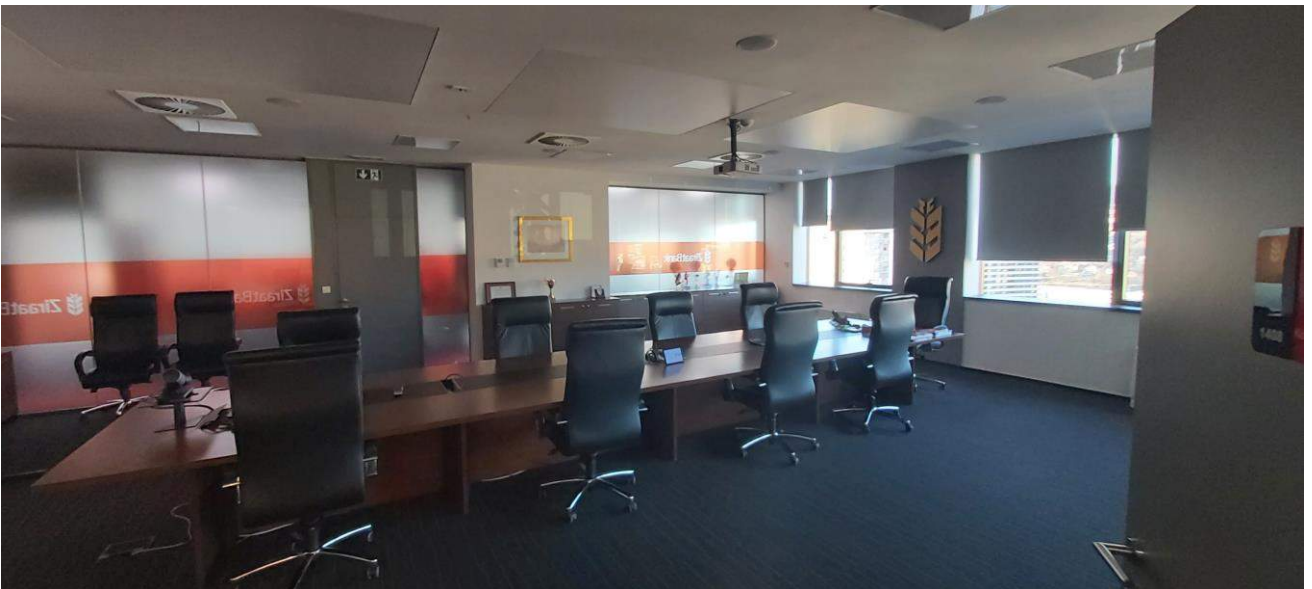
alokacija		
ZK/KPU uložak broj: 4348, 4349	43.160.133,94	43.160.000
ZK ulošci br. 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153	2.581.958,63	2.582.000

Obzirom na mikrolaciju nekretnine, adekvatno tržište najma te popunjenost i potencijal objekta, usvojena je vrijednost na bazi Prihodovne metode koja daje precizniju indikaciju vrijednosti

Sarajevo, 26.12.2024.godine	Mehmedagić Adnan, REV Sudski vještak arhitektonske struke Procjenitelj Rješenje br.: 01-06-3-187-427/15 REV-RS-NAVS-2023-1
------------------------------------	---

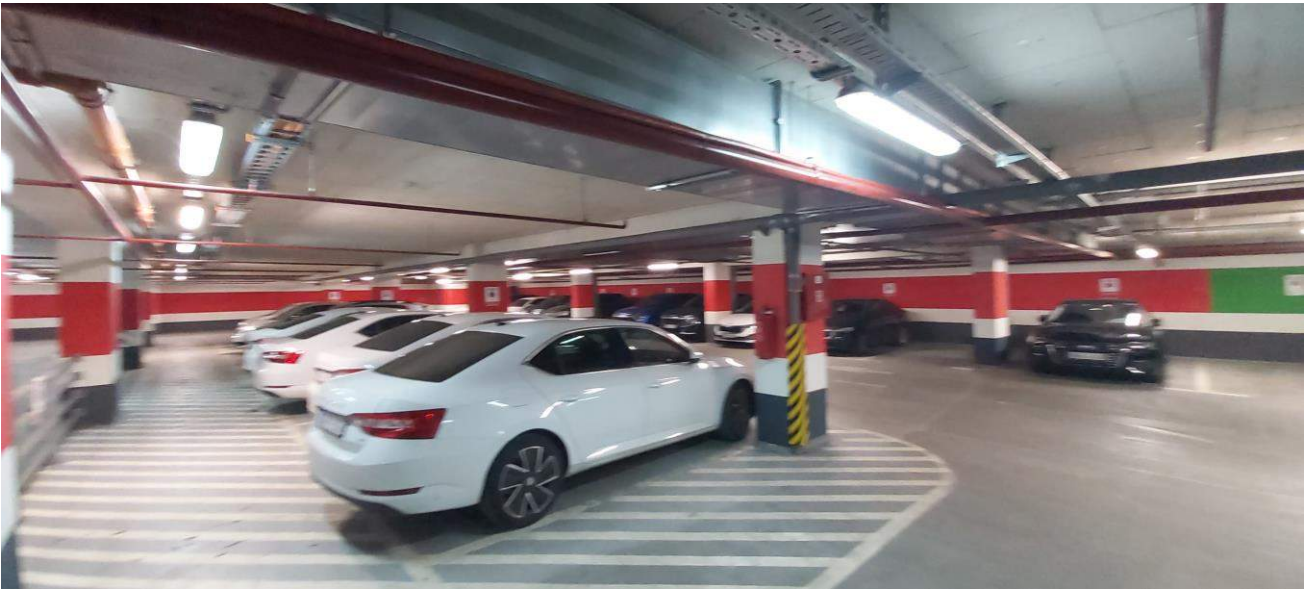
FOTOGRAFIJE NEKRETNINE

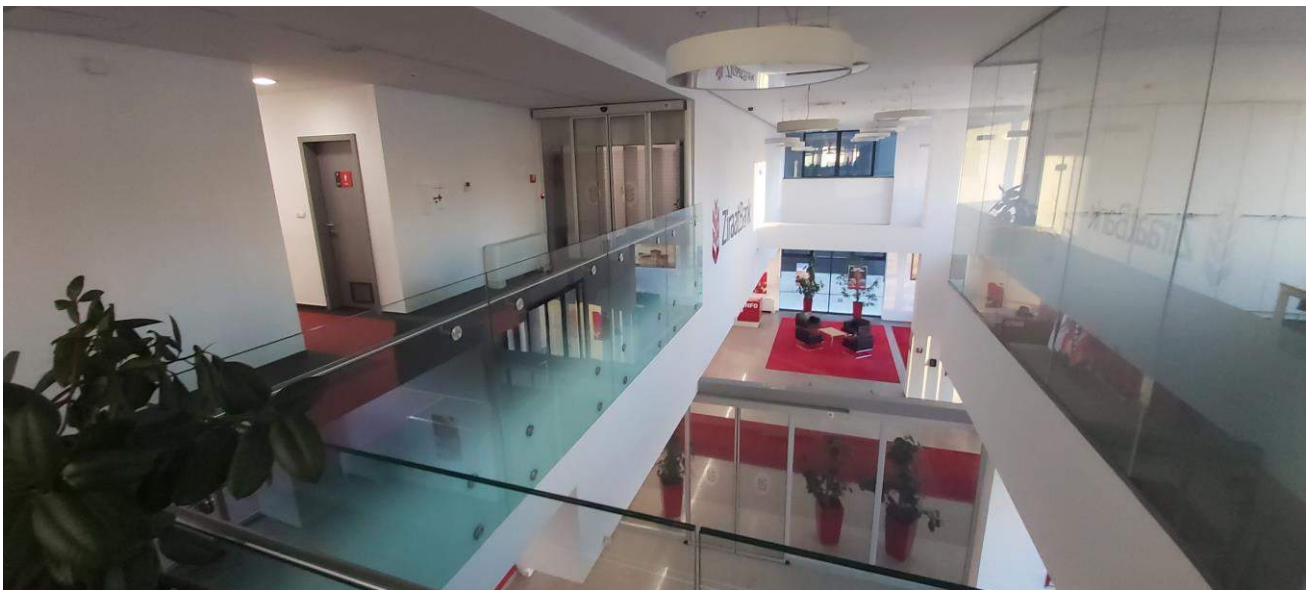














DOKUMENTACIJA: pregled ZK uložaka

Sıra No	Kadastro Birimi	Tapu No (ZK)	Parsel	Bağımsız Bölüm	M2	Lokasyon
1	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4348	2249/E30	BİNA	9009,49	
2	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4349	2249/E31	ISITMA SİSTEMİ ODASI	18,85	
3	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4133	2249/EZ1U1J274	01C	12,50	PARKING ETAŽA 0
4	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4134	2249/EZ1U1J275	02C	12,50	PARKING ETAŽA 0
5	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4135	2249/EZ1U1J276	03C	12,50	PARKING ETAŽA 0
6	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4136	2249/EZ1U1J277	04C	12,50	PARKING ETAŽA 0
7	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4137	2249/EZ1U1J278	05C	12,50	PARKING ETAŽA 0
8	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4138	2249/EZ1U1J279	06C	12,50	PARKING ETAŽA 0
9	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4139	2249/EZ1U1J280	07C	12,50	PARKING ETAŽA 0
10	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4140	2249/EZ1U1J281	08C	12,50	PARKING ETAŽA 0
11	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4141	2249/EZ1U1J282	09C	12,50	PARKING ETAŽA 0
12	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4142	2249/EZ1U1J283	10C	12,50	PARKING ETAŽA 0
13	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4143	2249/EZ1U1J284	11C	15,00	PARKING ETAŽA 0
14	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4144	2249/EZ1U1J285	12C	12,50	PARKING ETAŽA 0
15	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4145	2249/EZ1U1J286	13C	12,50	PARKING ETAŽA 0
16	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4146	2249/EZ1U1J287	14C	12,50	PARKING ETAŽA 0
17	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4147	2249/EZ1U1J288	15C	12,50	PARKING ETAŽA 0
18	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4148	2249/EZ1U1J289	16C	12,50	PARKING ETAŽA 0
19	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4149	2249/EZ1U1J290	17C	12,50	PARKING ETAŽA 0
20	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4150	2249/EZ1U1J291	18C	12,50	PARKING ETAŽA 0
21	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4151	2249/EZ1U1J292	19C	12,50	PARKING ETAŽA 0
22	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4152	2249/EZ1U1J293	20C	12,50	PARKING ETAŽA 0
23	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4153	2249/EZ1U1J294	21C	12,50	PARKING ETAŽA 0
24	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4059	2249/EZ1U1J200	C101	12,63	PARKING ETAŽA -1
25	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4060	2249/EZ1U1J201	C102	12,50	PARKING ETAŽA -1
26	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4061	2249/EZ1U1J202	C103	12,63	PARKING ETAŽA -1
27	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4062	2249/EZ1U1J203	C104	12,63	PARKING ETAŽA -1
28	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4063	2249/EZ1U1J204	C105	12,50	PARKING ETAŽA -1
29	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4064	2249/EZ1U1J205	C106	12,63	PARKING ETAŽA -1
30	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4065	2249/EZ1U1J206	C107	12,63	PARKING ETAŽA -1
31	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4066	2249/EZ1U1J207	C108	12,50	PARKING ETAŽA -1
32	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4067	2249/EZ1U1J208	C109	12,63	PARKING ETAŽA -1
33	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4068	2249/EZ1U1J209	C110	15,50	PARKING ETAŽA -1
34	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4069	2249/EZ1U1J210	C111	12,63	PARKING ETAŽA -1
35	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4070	2249/EZ1U1J211	C112	12,63	PARKING ETAŽA -1
36	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4071	2249/EZ1U1J212	C113	12,63	PARKING ETAŽA -1
37	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4072	2249/EZ1U1J213	C114	12,63	PARKING ETAŽA -1
38	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4073	2249/EZ1U1J214	C115	12,50	PARKING ETAŽA -1
39	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4074	2249/EZ1U1J215	C116	12,63	PARKING ETAŽA -1
40	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4075	2249/EZ1U1J216	C117	12,63	PARKING ETAŽA -1
41	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4076	2249/EZ1U1J217	C118	12,50	PARKING ETAŽA -1
42	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4077	2249/EZ1U1J218	C119	12,63	PARKING ETAŽA -1
43	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4078	2249/EZ1U1J219	C120	12,50	PARKING ETAŽA -1
44	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4079	2249/EZ1U1J220	C121	12,50	PARKING ETAŽA -1
45	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3940	2249/EZ1U1J81	C201	13,50	PARKING ETAŽA -2
46	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3941	2249/EZ1U1J82	C202	13,00	PARKING ETAŽA -2
47	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3942	2249/EZ1U1J83	C203	12,63	PARKING ETAŽA -2
48	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3943	2249/EZ1U1J84	C204	12,50	PARKING ETAŽA -2
49	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3944	2249/EZ1U1J85	C205	12,63	PARKING ETAŽA -2
50	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3945	2249/EZ1U1J86	C206	12,63	PARKING ETAŽA -2
51	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3946	2249/EZ1U1J87	C207	12,50	PARKING ETAŽA -2
52	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3947	2249/EZ1U1J88	C208	12,63	PARKING ETAŽA -2
53	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3948	2249/EZ1U1J89	C209	12,63	PARKING ETAŽA -2
54	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3949	2249/EZ1U1J90	C210	12,50	PARKING ETAŽA -2
55	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3950	2249/EZ1U1J91	C211	12,63	PARKING ETAŽA -2
56	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3951	2249/EZ1U1J92	C212	16,00	PARKING ETAŽA -2
57	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3952	2249/EZ1U1J93	C213	20,25	PARKING ETAŽA -2
58	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3953	2249/EZ1U1J94	C214	12,75	PARKING ETAŽA -2
59	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3954	2249/EZ1U1J95	C215	12,75	PARKING ETAŽA -2
60	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3955	2249/EZ1U1J96	C216	12,63	PARKING ETAŽA -2
61	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3956	2249/EZ1U1J97	C217	12,50	PARKING ETAŽA -2
62	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3957	2249/EZ1U1J98	C218	12,63	PARKING ETAŽA -2
63	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3958	2249/EZ1U1J99	C219	12,63	PARKING ETAŽA -2
64	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3959	2249/EZ1U1J100	C220	12,50	PARKING ETAŽA -2
65	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3960	2249/EZ1U1J101	C221	12,63	PARKING ETAŽA -2
66	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3961	2249/EZ1U1J102	C222	12,63	PARKING ETAŽA -2

21 kune

21 kune

40 kune

67	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3962	2249/EZ1U1J103	C223	12,50	PARKING ETAŽA -2
68	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3963	2249/EZ1U1J104	C224	12,63	PARKING ETAŽA -2
69	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3964	2249/EZ1U1J105	C225	18,88	PARKING ETAŽA -2
70	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3965	2249/EZ1U1J106	C226	18,88	PARKING ETAŽA -2
71	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3966	2249/EZ1U1J107	C227	15,50	PARKING ETAŽA -2
72	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3967	2249/EZ1U1J108	C228	15,50	PARKING ETAŽA -2
73	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3968	2249/EZ1U1J109	C229	15,50	PARKING ETAŽA -2
74	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3969	2249/EZ1U1J110	C230	12,63	PARKING ETAŽA -2
75	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3970	2249/EZ1U1J111	C231	12,50	PARKING ETAŽA -2
76	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3971	2249/EZ1U1J112	C232	12,63	PARKING ETAŽA -2
77	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3972	2249/EZ1U1J113	C233	12,63	PARKING ETAŽA -2
78	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3973	2249/EZ1U1J114	C234	12,50	PARKING ETAŽA -2
79	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3974	2249/EZ1U1J115	C235	12,63	PARKING ETAŽA -2
80	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3975	2249/EZ1U1J116	C236	12,63	PARKING ETAŽA -2
81	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3976	2249/EZ1U1J117	C237	12,50	PARKING ETAŽA -2
82	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3977	2249/EZ1U1J118	C238	12,63	PARKING ETAŽA -2
83	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3978	2249/EZ1U1J119	C239	12,50	PARKING ETAŽA -2
84	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3979	2249/EZ1U1J120	C240	12,50	PARKING ETAŽA -2
TOPLAM					10097,88	

**Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
SARAJEVO**

Broj: 01-06-3-187-427/15-1/22
Sarajevo, 26.04.2022. godine

Temeljem članka 56. stavak 2. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 35/05) i čl. 10. i 18. Zakona o vještacima („Službene novine Federacije BiH“ br. 49/05 i 38/08), federalni ministar pravde donosi

RJEŠENJE

ADNANU MEHMEDAGIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke za šest godina, počev od 23.05.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Adnan Mehmedagić iz Vogošće je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 03-06-3-187-427/15 od 23.05.2016. godine imenovan za stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 01.04.2022. godine zahtjev za produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 23.05.2022. godine.

Nakon što je zahtjev imenovanog razmotren, utvrđeno da nema zapreka za produženje mandata, u smislu člana 18. Zakona o vještacima, te je riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, te protiv njega nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. Upravni spor se pokreće tužbom kod Kantonalnog suda u Sarajevu, u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja. Tužba se podnosi u dva istovjetna primjerka, a uz istu se prilaže i ovo rješenje u originalu ili prijepisu.

Dostavljeno:

1. Imenovanom,
2. Evidenciji,
3. a/a

**MINISTAR**
Mato Jozić



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
NATIONAL ASSOCIATION OF VALUERS OF SERBIA (NAVS)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Adnan Mehmedagic REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-RS/NAVS/2023/1
Issued on: 01/06/2018
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Danijela Ilić
President
NAVS

. National Association of Valuers of Serbia (NAVS), Grčića Milenka 39 . RS-11000 Belgrade . Serbia .