



Adnan Mehmedagić, REV
Mimarlık alanında bilirkişi / Değerleme uzmanı
İletişim numarası + 387 61 746 166
e-posta hausprocjene@gmail.com



KİSMİ TERCÜMEDİR.

GAYRİMENKULÜN PİYASA DEĞERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ



GAYRİMENKULÜN PİYASA DEĞERİ

TİCARİ YAPI: 45.742.000,00 KM

SİPARİŞ VERENİN ADI/UNVANI: ZİRAAT GYO DOO
SARAJEVO

DEĞERLENDİRME, MÜŞTERİ İÇİN YAPILMIŞTIR:
ZİRAAT GYO DOO SARAJEVO

GAYRİMENKUL: ticari yapı
(ticari yapının bağımsız bölümleri)

Gayrimenkulün adresi: ZMAJA OD BOSNE 47C,
NOVO SARAJEVO BELEDİYESİ,
SARAJEVO KANTONU/ FBİH

TAPU/ KAT MÜLKİYETİ DOSYA NUMARASI: 4348, 4349
VE GARAJ YERLERİ - BAĞIMSIZ TAPU DOSYASI NO.
3940-3979, 4059-4079, 4133-4153 TAPU MAHALLESİ: SP
SARAJEVO MAHALLESİ LIII

TAPU PARSELİ: 2249/E30, 2249/E31 VE BAĞIMSIZ
GARAJ PARSELLERİ NO:
2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120,
2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274,
2249/EZ1U1J294

Mehmedagić Adnan, REV
Mimarlık alanında bilirkişi / Değerleme uzmanı
Karar no.: 01-06-3-187-427/15
REV-RS-NAVS-2023-1

Saraybosna, 26.12.2024

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
BOŞNAKÇA Lisandan
TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER
Doeva No.: S-2024-19738

İşbu tercümenin dairimiz
yeminli tercümanlarımızdan
SABİHA TÜRKER
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Atesöğüt Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT ATASEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevirisi.com

PIYASA DEĞERİ DEĞERLENDİRMESİ ÖZETİ

DEĞERLENDİRME SİPARİŞ VERENİ:	ZİRAAT GYO LTD. SARAJEVO Amir Podumljak
GAYRİMENKUL SAHİBİNİN ADI:	ZİRAAT GYO LTD. SARAJEVO Zmaja od Bosne 47c
MÜLK:	1/1
GAYRİMENKULÜN ADRESİ:	Zmaja od Bosne 47c, Novo Sarajevo belediyesi 71 000 Saraybosna Bosna-Hersek Federasyonu Bosna-Hersek
GAYRİMENKUL ÖZETİ	
MAL VARLIĞI TİPİ:	Ticari yapı Yönetim-ofis binası
Tapu/ kat mülkiyeti dosya numarası:	4348, 4349 ve garaj yerleri - bağımsız tapu dosyaları 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153
Kadastro/Siyasi Belediye:	SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII
Parsel Numarası/ Tapu parseli NO/ Bağımsız Parsel Numarası:	2249/E30, 2249/E31 ve bağımsız garaj parselleri: 2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294
Yüzölçümü, Tapu/Kat Mülkiyeti Çıkarımına Göre	Ek sayfa 23.
Net yüzölçümü:	
Kat durumu:	-2B+ Zemin kat + 14 kat + Düz çatı
Yükümlülükler:	ZK incelemeye sunulmadı.
Düzenleme planı ve bölgesi:	Novo Sarajevo
Piyasa değeri değerlendirme metodolojisi:	Birincil yöntem: Gelir yöntemi

Piyasa değeri: 45.742.000,00 KM
Bağımsız birimlere/amaçlara göre tahsis edilmiştir:
Tapu/ kat mülkiyeti dosya numarası: 4348, 4349 : 43.160.000,00 KM
Tapu dosyaları no. 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153: 2.582.000,00 KM

İnşaat değeri, sigorta poliçesi amacıyla: 26.482.000,00 KM

Açıklama:	
Yerinde inceleme tarihi:	26.12.2024
Piyasa değeri değerlendirme tarihi:	26.12.2024
DEĞERLENDİRMEYİ YAPAN:	

Adnan Mehmedagić, REV
Mimarlık alanında bilirkişi / Değerleme uzmanı
Karar no.: 01-06-3-187-427/15
REV-RS-NAVS-2023-1



SWOT analizi - makro analiz/makro konum

AVANTAJLAR:

1. Göreceli olarak stabil makroekonomik ortam (istikrarlı iç ve dış para birimi değeri);
2. Stabil bankacılık sektörü
3. Coğrafi konum (AB ve Akdeniz pazarlarına yakınlık);
4. Endüstriyel gelenek
5. İyi yapılandırılmış temel ulaşım ve enerji ağı
6. Enerji üretiminin çeşitlendirilmesi ve arz güvenliği
7. Mükemmel doğal kaynaklar (kirlenmemiş toprak, iklim vb.);
8. Çalışma ve istihdam yasaları, cinsiyet eşitliği ve diğer ILO standartlarıyla uyumlu. **DEZAVANTAJLAR:**



1. Dengesiz iş ortamı (yüksek düzeyde gayri resmi ekonomi ve yolsuzluk);
2. Göreceli olarak yüksek kamu harcamaları;
3. Mikro ve küçük işletmeler için zayıf finansman erişimi (yetersiz ve parçalanmış bankacılık dış kurumlar için gelişim çerçevesi);
4. Eğitim sistemi nüfusu yeterince kapsamaz ve piyasa ihtiyaçlarına uygun değildir, cinsiyet ayrımcılığı ve aile, özel ve kamusal yaşamı dengeleme politikalarının eksikliğiyle birlikte;
5. Bosna-Hersek içinde birleşik bir pazarın yetersiz gelişmişliği;
6. Altyapının (fiziksel, iş ve bilimsel) gelişmemiş olması ve hizmetlerinin düşük kalitesi;
7. Teknolojik odaklı yabancı şirketler, teknolojiye dayalı yüksek nitelikli iş gücü ve araştırma iş gücü eksikliği nedeniyle Bosna-Hersek'i terk etmesi;
8. Evlerin aşırı verimsiz enerji kullanımı;
9. Kurumların (organlar, laboratuvarlar vb.), yasaların ve belgelerin (strateji, yönetmelikler, yatırım programları) eksikliği ve küresel ve AB standartlarının yavaş benimsenmesi;
10. Meydan okuyan büyük miktarda mayınlı potansiyel tarım arazisi.

FIRSATLAR:

1. Önemli kullanılmayan kaynaklar (toprak, iş gücü, diaspora araştırma kapasitesi)
2. Enerji sektörünün ve hizmet sektörlerinin (turizm, finansal hizmetler vb.) gelişimi
3. Güneydoğu Avrupa bölgesinde piyasa ve kurumların kurulması (örneğin, bölgesel yatırım bankası ve merkezi, borsaların ortak faaliyetleri);
4. Askeri dönüşüm ve bölgesel uzmanlaşma fırsatı;
5. AB programlarına katılım ve ön üyelik fonlarından faydalanma imkânı;
6. Intermodal taşımacılık, Sava Nehri'ndeki limanların gelişimi ve Ploče Limanı ile daha iyi bağlantı;
7. Kendi gıda ihtiyaçlarını karşılama ve ihracat yapma imkânı;
8. Enerji potansiyeli (hidroelektrik potansiyeli Avrupa'nın önde gelenlerinden);
9. Kırsal girişimciliğin gelişimi (organik tarım, kırsal turizm, odun işleme ve biyokütle);
10. Yabancı yatırımlar (yeni istihdam ve modern teknolojiler ile yeni bir girişimcilik ve iş gücü kültürü oluşturulması).

TEHDİTLER:

1. Bosna-Hersek ve bölgedeki siyasi durumun gelişimi ve küresel ekonomik durum;
2. Bütçe dengesi ve döviz rezervlerinin durumu kötüleşmesi;
3. Emeklilik ve diğer sistemlerin potansiyel mali sürdürülemezliği;
4. Uluslararası finansal denetim sistemlerine zayıf entegrasyon;
5. Modern kalkınma süreçlerinin yetersiz anlaşılması;
6. Bosna-Hersek'in çevresindeki ortamın hızlı gelişimi, özellikle AB üye ülkelerinin firmalarının rekabet edebilirliği ile karşı karşıya kalınması ve yerli üretimin korunmasında yetersiz mekanizmalar;
7. Beyin göçü (zekâ ve genç nüfusun göçü);
8. Toplumsal baskının kamu bütçesi üzerindeki aşırı yükü;
9. Uluslararası yükümlülüklerin yerine getirilmemesi, örneğin WTO (TBT, SPS, TRIPS...) yükümlülükleri (dava açma riski);
10. Çevre ve kaynakların korunması konusunda yetersiz farkındalık;
11. Zararlı hayvan ve bitki hastalıklarının yayılması;
12. Uluslararası fonların ormanların ve tarım arazilerinin mayınlardan arındırılması konusunda ilgisizliği;
13. Genetik olarak modifiye edilmiş gıda: İthalat ve üretimde denetim ve düzenlemenin olmaması.

Bosna-Hersek'in Vergi Sistemi

- Para Birimi - Konvertibl Mark (BAM).
- Muhasebe standartları/finansal raporlar - MRS ve MSFI Bosna-Hersek'te tam olarak uygulanmaktadır.
- Vergi Yargı Yetkileri - Bosna-Hersek'te, FBİH Vergi İdaresi, RS Vergi İdaresi ve Bosna-Hersek İndirekt Vergi İdaresi bulunmaktadır.
- Katma Değer Vergisi (KDV) - KDV, devlet düzeyinde düzenlenmiş olup aşağıdaki işlemlere uygulanmaktadır: mal ve hizmetlerin bedelli satışı, mal ithalatı, malların iş amaçları dışında veya çalışanlarının özel amaçları için kullanımı, ücretsiz hizmet sağlanması, düşük ücretle sağlanan hizmetler veya iş amaçları dışında sağlanan hizmetler. KDV Oranı - %17.
- Kurumlar Vergisi - Vergi matrahı, muhasebe karı veya zararı ile izin verilen giderlerin uyarlanmasıyla belirlenir. Kurumlar Vergisi Oranı - %10.
- Gelir Vergisi - FBİH ve RS sakinleri, toplam gelirleri üzerinden gelir vergisi öderler. Yabancı Vergi Mükellefleri, yalnızca FBİH/RS'de elde ettikleri gelir üzerinden gelir vergisi öderler. FBİH/RS işverenleri, FBİH/RS çalışanlarına maaş ödeme esnasında gelir vergisi hesaplar ve aylık olarak kesinti yaparlar. Oranlar - FBİH/RS'deki gelir vergisi oranı %10.
- Mülk Vergisi - FBİH'de mülk vergisi, kantonal düzeyde ödenir. RS'de mülk vergisi oranı %0,20'dir. (Ayrıca bakınız: "Gayrimenkul Alım Satım Vergisi.")
- Sosyal Sigorta Katkıları - FBİH'de, işverenler, çalışanların brüt maaşı üzerinden %10,5 sosyal güvenlik katkısı öderken, çalışanlar brüt maaşlarının %31'ini karşılar. RS'de, çalışan, brüt maaşının %33'ü kadar katkı sağlar.
- Gayrimenkul Alım Satım Vergisi - FBİH'de, gayrimenkul mülkiyetinin devri, kantonal düzeyde gayrimenkul alım satım vergisi ile vergilendirilir. Vergi Matrahı - Vergi matrahı, işlem anında gayrimenkulün alım satım değeridir. Vergi Mükellefi - Vergi mükellefi, ilgili kanton yasalarına göre gayrimenkulün alıcısı veya satıcısı olabilir. RS'de gayrimenkul alım satım vergisi ödenmez, ancak alıcı/mülk sahibi, gayrimenkulü edinerek, mülk vergisi yükümlüsü olur.
- Sermaye Vergisi - Mevcut değildir.
- Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları - Bosna-Hersek, 40 çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması imzalamıştır.
- Özel Tüketim Vergisi ve Akçizeler - Belirli ürünlere (petrol türevleri, tütün ürünleri, alkolsüz içecekler, alkollü içecekler, bira, şarap ve kahve gibi) uygulanan özel bir vergi türüdür.
- FBİH/RS'de ikamet eden tüm yabancılar, Bosna-Hersek topraklarında kazandıkları gelir üzerinden yıllık gelir vergisi öderler. Bosna-Hersek'te ikamet etmeyen ancak FBİH/RS'de gelir elde eden tüm yabancılar da vergi mükellefi sayılır.
- Gümrük Tarifeleri, Avrupa Birliği'nin Kombi Nomenklatürü ile uyumludur. AB ile imzalanan Geçici Ticaret Anlaşması'na uygun olarak, gümrük oranları, ürün türüne bağlı olarak aşamalı olarak %90, %75 veya %50 oranında düşürülecek, bazı ürünler için ise gümrük oranları tamamen kaldırılacaktır.





Tüm konum, Zmaj od Bosne Caddesi ve Willson Yürüyüş Yolu gibi yerleşim alanlarının ana ulaşım yollarına odaklanmış ve bu yollar etrafında yoğunlaşmıştır.

Yerleşim, düz bir arazi üzerine inşa edilmiştir ve yerleşim yollarına doğrudan erişimi vardır. İyi ulaşım altyapısı sayesinde, yani diğer şehir mahallelerine bağlantı sayesinde, sakinler işyerlerine ulaşım konusunda genellikle herhangi bir sorun yaşamamaktadırlar; işyerleri genellikle şehrin diğer bölgelerindedir. Bu lokasyondaki emlak piyasasına özgü özellik, birincil ve ikincil konumlar arasında büyük ve belirgin bir farkın olmasıdır – hem piyasa açısından hem de kalite açısından. Bu fark, genellikle eski binalar ile yeni binalar arasındaki farklılaşmaya dayanmaktadır.

Genel olarak, yerleşim, son dönemde merkezi bölgelerinde konut inşaatının bir genişlemesi yaşamıştır; bu genişleme, özellikle Söz konusu kompleksin ve Sarajevo Tower konut kompleksinin gelişimi göz önünde bulundurularak gerçekleşmiştir.

Yer, FBA (Federasyon Bosna-Hersek İstatistik Kurumu) ve İndirekt Vergi İdaresi gibi kurumlara yakınlığıyla da dikkat çekmektedir.



MÜLKİYET BELGELERİ – TAPU KAYDI / GÖRÜNÜME SUNULMADI GAYRİMENKULÜN ARAZİ ÜZERİNDEKİ TANIMLANMASI

Değerleme uzmanı, arazide şu gayrimenkulü tanımlamıştır: İşletme binası (işletme binasının kat bölümleri), 2249/E30, 2249/E31 numaralı kadastro parseli olarak işaretlenmiş ve şu katlanabilir garaj parselleri:

2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220,

2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294. Tapu Kaydı / Kadastro ve Tapu Müdürlüğü dosya numarası:

4348, 4349 ve garaj yerleri - kat tapu dosyaları 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153

SP SARAJEVO MAHALA LIII – Gerçekten bağımsız bir işyeri binası (işyeri binasının kat bölümleri), Zmaja od Bosne 47c adresinde, Novo Sarajevo belediyesinde yer alan ve aşağıdaki parseldeki bina bölümleriyle uyumlu olan bir yapıdır:

NOVO SARAJEVO Belediyesi, Kadastro Mahallesi NOVO_SARAJEVO_I, Parsel 3429 | Veriler 23-12-2023 21:40:03 tarihine kadar güncellenmiştir.

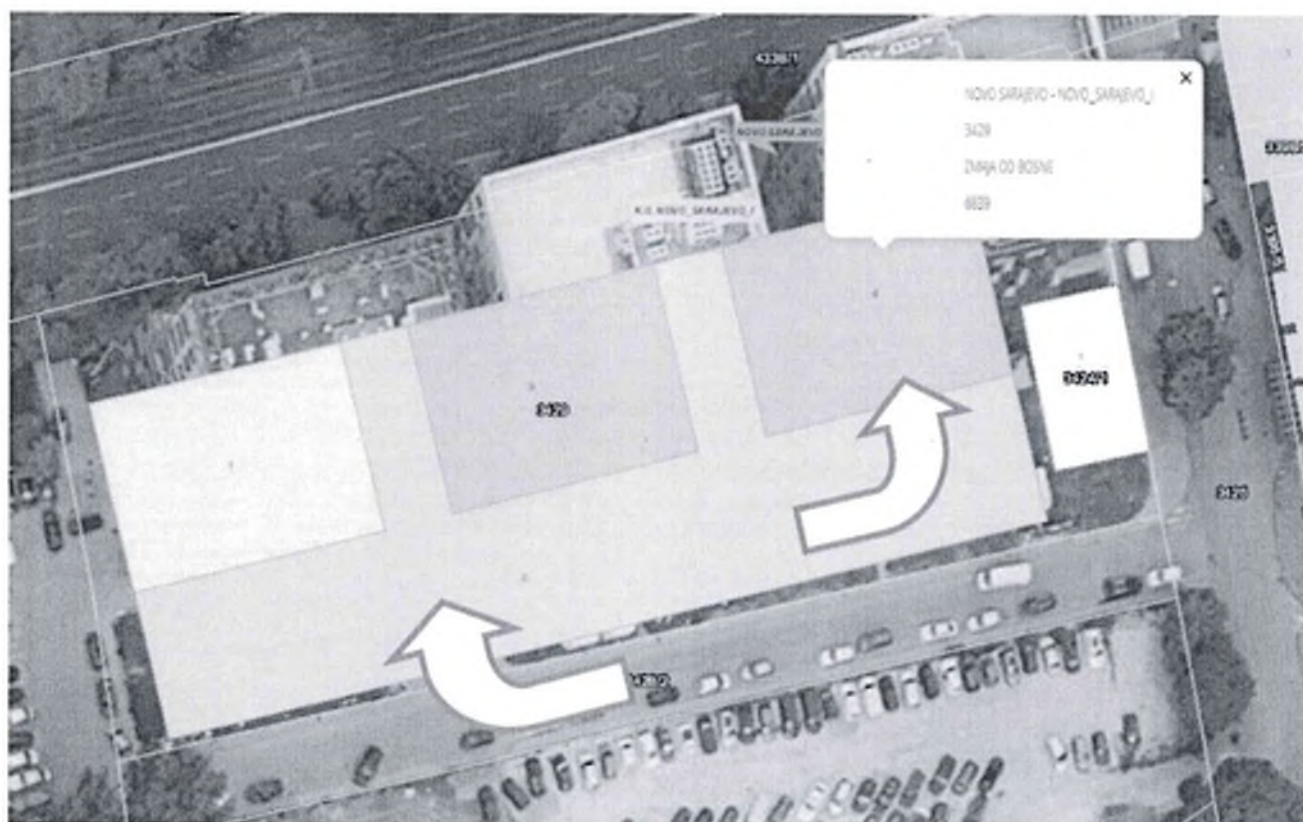
Gösterilen veriler bilgilendirme amaçlıdır ve resmi belge olarak kullanılamaz.

«LISTE B» MÜLKİYET SAHİPLERİ GÖRÜNÜMÜ

Unvan	Adres	Pay
BUTMIR DOO	/	1/1

«LISTE A» PARSEL GÖRÜNÜMÜ

Coğ.	Parsel sayısı	Parsel unvanı	Parsel alanı (m ²)	Kullanım metodu	Parselin bir kısmının yüzey alanı (m ²)
Q	3429	ZMAJA OD BOSNE	6839	Ticari olmayan sektördeki iş merkezi	713
				Garaj	2340
				Konut-iş binası	714
				Ticari olmayan sektördeki iş merkezi	713
				Bahçe	2359
				Toplam alan (m ²)	6839



GAYRİMENKULE ERİŞİM BİLGİLERİ

İlgili taşınmaza, Zmaja od Bosne caddesinden ve binanın önündeki ayrı park alanından doğrudan erişim sağlanmaktadır.

GAYRİMENKULÜN TEKNİK TANIMI

Değerlendirme konusu, Novo Sarajevo belediyesinde, Zmaja od Bosne Caddesi 47c adresinde bulunan ticari bir yapı (işyeri katları)dır.

Değerlendirme konusu, Zmaja od Bosne Caddesi 47C, Kula C, Socijalno Mahallesi, Novo Sarajevo Belediyesi'nde bulunan, -2S+P+14 katlı ve düz çatılı, işlevsel durumda olan bir ticari bina olan yüksek katlı bir işyeri binasıdır. Bina, 2012-2014 yılları arasında inşa edilen ve teknolojik, altyapı ve mimari özellikleri ile dönemin yapısal unsurlarını yansıtan, sağlam yapı malzemeleri ile inşa edilmiş bir yüksek katlı konut binasıdır.

Mevcut kullanım amacı, tüm katları kapsayan bir yapı olarak, bankacılık faaliyetleri ile birlikte, üçüncü şahısların kullandığı idari alanlara da yer verilmiş olan bir işyeri olarak belirlenmiştir. Bodrum kat -2 ve -1'de garajlar bulunurken, binanın ön kısmında (doğu tarafı) konumlandırılmış dış otopark alanı da bu değerlendirmeye dahil edilmektedir.

İç mekan, kaliteli bir şekilde ve amacına uygun olarak düzenlenmiştir.

Yapı türü ve amacı

Toplam yapı, P+14 katlı bir konut ve ticaret amaçlı binadır. Bina, taşıyıcı duvarlar, AB plakaları ve sütunlardan oluşan bir yapısal beton (AB) yapıdan inşa edilmiştir ve dolgu duvarları tuğla bloklardan yapılmıştır.

Cephe

Termal cephe katmanı/cam cephe

Çatı

Çatı yapısı düz çatıdır.

Bölme duvarları

Tuğladan yapılmış bölme duvarlardır.

İç duvarların işlenmesi

İç duvarların yüzeyi, son kat sıva ile kaplanmış ve duvar yüzeyinin son işleminde kullanılan alçı ve su bazlı boya ile düzgünleştirilmiştir. Banyodaki ve mutfaktaki duvarlar seramik karolarla kaplanmış.

Giriş kapıları

ALU çilingir dükkanı

Pencereler/Doğrama

ALU çilingir dükkanı

Zeminler

İtison

Seramik kaplamalar

Garajda ferobeton

Tualet alanının donanımı

Tualet alanının donanımı: WC klozeti, lavabo.

Klima ve ısıtma

Isıtma merkezi/alt istasyon binada, tavan dağıtımı

Havalandırma ve iklimlendirme kanalları

Bağlantılar

Bina, telekomünikasyon, su, kanalizasyon ve elektrik şebekelerine bağlıdır.

Aydınlatma ve tavan

İç mekan detayları ve aydınlatma (avizeler, gömme lambalar ve duvar lambaları)

Merdivenler ve iletişimler

Kat planı çözümü, 2 betonarme merdiven çekirdeği ve 3 asansör boşluğunu tanımlar.



GAYRİMENKULÜN PİYASA LİKİDİTESİ

Çok iyi. Konum olarak, gayrimenkul amacına uygun bir şekilde kaliteli bir şekilde konumlanmış olup, şehirde oldukça iyi piyasa pozisyonlarına sahip bir bölgede yer almaktadır.

OPTİMAL KULLANIM (EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM)

Yerinde yapılan inceleme ve değerlendirilen diğer gayrimenkullerle karşılaştırıldığında, piyasa değerlendirme uzmanı mevcut kullanımın **aynı zamanda optimal kullanım** olduğunu değerlendirmektedir. Değerlendirici, temel HABU parametrelerine dayalı olarak:

“...kaynağın kullanımının, fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilen ve finansal olarak uygulanabilir olduğu, bu şekilde verimliliğini maksimize ettiği kabul edilmektedir.

Yapının kullanımı fiziksel olarak mümkün mü?	Fiziksel değişiklikler açısından, kullanımı değiştirebilecek veya verimliliği artırabilecek herhangi bir değişiklik, ilgili gayrimenkul için mümkün değildir. Ancak, yapısal elemanlar çerçevesinde düzenleme yapılabilir. Yapı, fiziksel olarak sınırlıdır ve kullanım amacının değiştirilmesi, plan ve altyapı düzenlemesi açısından mümkün olsa da pek olası değildir. Bina 3 katlı bir yapıda yer almakta olup, mevcut yapısal özellikleri itibarıyla fiziksel olarak sınırlıdır.
Yapının kullanımı finansal olarak kârlı mı?	Mülkün daha verimli kullanılabilmesi adına herhangi bir alternatif kullanım açısından finansal kârlılık, kira analizine dayanarak açıkça göstermektedir ki, mevcut kullanım hem fiziksel hem de finansal açıdan en kârlı seçenek olarak değerlendirilmiştir.
Yapının kullanımı yasal olarak izinli mi?	Yukarıda belirtilenlere dayanarak, ilgili gayrimenkul, tapu siciline kaydedilmiş ve kullanımda olan bir mülk olup, yasal olarak kullanıma açıktır. Yukarıda belirtilenlere dayanarak ve belirgin bir şekilde tanımlanmış kentsel teknik parametreler göz önünde bulundurularak, analiz, mevcut durumun değiştirilmesinin yasal olarak sınırlı olduğunu ve alan içinde alternatif kullanımlarla sınırlı olduğunu göstermektedir. Bununla birlikte, her bir faaliyet için belirli bir dizi teknik zorunlu özellikler belirlenmiştir.
Yapının kullanımı maksimal derecede kârlı mı?	Yukarıda belirtilen her şeye dayanarak, değerlendirme uzmanı, mevcut kullanımın ilgili kat biriminin optimal olduğunu ve mevcut kullanım amacında en yüksek değeri sağladığını değerlendirmektedir.

Bina içindeki kiralamarlar analiz edildiğinde, gayrimenkulün FMT (Fair Maintainable Turnover) potansiyeline dayalı olarak faaliyet gösterdiği belirlenmiştir. FMT tahminini doğrulamak amacıyla karşılaştırılabilir gayrimenkuller üzerinden kiralamarlar kullanılmıştır.

FMT sayısı kabul edildikten sonra, kabul edilen sayı, adil sürdürülebilir operasyonel kâr (FMOP - Fair Maintainable Operating Profit) rakamıyla sonuçlanmıştır. Adil Sürdürülebilir Ciro (FMT)

Anahtar itici yöntem FMT değerlendirmesidir. Bu, makul derecede verimli bir işletmeci (REO) tarafından elde edilebilecek yıllık net cironun miktarıdır; bu, beklenen cironun üzerine çıkmadan veya beklenenin altında kalmadan gerçekleştirilmelidir. REO, verimli bir şekilde çalışan ve rekabetçi bir işletme yürütme konusunda yetkin bir işletmecidir.

Bir REO'nun FMT'si, piyasa beklentilerinin üzerinde olan ve eğer o kişi-işletmeci değişirse kaybolacak olan kişiyle ilişkilendirilen goodwill'i hariç tutacaktır.

Fiyatlar ve doluluk oranları analizi temelinde, mevcut işletmecinin REO'nun nasıl çalıştığını, piyasa beklentilerinin üzerinde mi yoksa altında mı olduğunu değerlendirmek gerekir. Gerçek işletme seviyesi her zaman FMT'de kullanışlıdır, ancak yalnızca değerlendiren kişi, tüm ilgili faktörleri dikkate alarak ve tüm koşulları göz önünde bulundurarak, eğer iş sahibi REO gibi faaliyet gösterseydi, aynı sonuçları alıp almayacağını göz önünde bulundurursa faydalıdır.

Önemli bir faktör, rekabet düzeyi ve kullanıcılar için sürdürülebilir fiyatlardır.



Gelir analizi ve FMT belirlemesiyle, mevcut gayrimenkul sahibinin, gayrimenkulü makul derecede muhafazakar verimli bir işletmeci (REO) seviyesinde yönettiği tespit edilmiştir ve kira analizi, **kiranın daha yüksek olması gerektiğini** göstermektedir.

GAYRİMENKULÜN EKONOMİK ASPEKİ

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün çevre üzerinde olumsuz etkisi olan herhangi bir özelliğe sahip olduğuna dair bir bilgiye sahip değildir ve ayrıca söz konusu gayrimenkulün kendisine zarar veren çevresel olumsuz özellikler bulunmamaktadır.

KÜLTÜREL VE TARİHİ MİRAS

Bina, şehir merkezinin bir parçasını oluşturmakta ancak koruma kategorisi bilinmemektedir.

GAYRİMENKUL KULLANICISI: Sahip ve üçüncü şahıslar

BİNANIN İNŞA YILI:

2012-2014

REKONSTRÜKSİYON YILI:

/

GAYRİMENKULÜN KULLANIM

SÜRESİ:

50 -80 yıl

KALAN SÜRE:

40-60 yıl



GAYRİMENKULÜN BAKIM MALİYETLERİ

İlgili gayrimenkulün maliyetleri, yıllık %1,50-2,0 oranında olan mevcut bakım ve yasal amortisman seviyesindedir ve bu oran, ekipman amortismanını da içermektedir.

GAYRİMENKULÜN YÜZEY ALANI

Sunulan belgeler ve yerinde yapılan inceleme göre, ilgili gayrimenkulün toplam yüzeyi:

İşletme binası						
Tapu kaydı	Kadastro birimi	Kat no./kat birimi	kat	yüzey alanı	Ticari alan @ %95 net yüzey alanı	Araç kapasitesi
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	zemin kat	620.70	589.67	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 1	356.50	338.68	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 2	605.20	574.94	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 3	611.00	580.45	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 4	610.90	580.36	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 5	594.81	565.07	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 6	597.30	567.44	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 7	592.70	563.07	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 8	591.84	562.25	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 9	606.20	575.89	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 10	605.60	575.32	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 11	605.30	575.04	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 12	604.90	574.66	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 13	602.20	572.09	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	kat 14	604.20	573.99	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E30	düz çatı	205.21	194.95	
4349	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/E31	trafo merkezi	1 8.85	8.563.83	
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/EZIU1J81-2249/EZIU1J12	Garaj yerleri - 2 bodrum	9.033.41	511.85	40,00
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/EZIU1J200-2249/EZIU1J12	Garaj yerleri - 1 bodrum	267.19	267.19	21,00
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LHII	2249/EZIU1J274-2249/EZIU1J12	Garaj yerleri - zemin kat	265.00	265.00	21,00
toplam				10.077.45	1.044.04	82



EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Aleşoğlu Apt. A Blok No 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: EYLEM ATATÜRK İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM UMURİYE ANKARA
KADIKÖY V.D. 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevir.com

İşbu belge orijinalden
aslına uygun olarak
BOSNAKÇA Lisanslı
TÜRKÇE'ye tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER
Dosya No.: S-2024-19738

İşbu tercümenin dairimiz
yeminli tercümanlarımızdan
SABİHA TÜRKER
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyoruz.

DETAYLI KARŞILAŞTIRILAN GAYRİMENKULLER - kira

Karşılaştırılan gayrimenkulün adresi		Mahalle	Gayrimenkul tipi	Kat	Toplam yüzölçümü (m ²)	Kira fiyatı (K/M)	Birim fiyatı (K/M ²)	Düzeltilmiş değer	Düzeltilmiş m ²	Link/Alan/Statü
C1	PC BOMAL		Ticari alan	11	813,08	28.001	34,40	0%	34,40	Gerçekleşen kira
C2	TC İMFORTANSE		Ticari alan	3	1.210,00	42.066	34,20	0%	34,20	Gerçekleşen kira
C3	SFO TOWER		Ticari alan	3	253,82	8.884	35,00	0%	35,00	Gerçekleşen kira
Yorumlar										
Karşılaştırma	Birinci gayrimenkul	Karşılatıcı C1	Karşılatıcı C2	Karşılatıcı C3	Ortalama değer					
Karşılatıcı fiyat	28.000,91 KM	42.066,00 KM	8.883,70 KM	253,82 m ²	26,316,87KM					
Yüzey alan	813,08 m ²	1.210,00 m ²	34,20 KM/m ²	35,40 KM/m ²	745,93 m ²					
Fiyat KM/m ²	34,40 KM/m ²	34,20 KM/m ²	35,00 KM/m ²	35,40 KM/m ²	34,53 KM/m ²					
Fiyat KM/m ²	34,40 KM/m ²	34,20 KM/m ²	35,00 KM/m ²	35,40 KM/m ²	34,53 KM/m ²					
Lokasyon; karşılaştırıldığında										
C1	İlgili gayrimenkul benzer bir mikro-lokasyondadır, % korunmaktadır.									
C2	İlgili gayrimenkul benzer bir mikro-lokasyondadır, % korunmaktadır.									
C3	İlgili gayrimenkul benzer bir mikro-lokasyondadır, % korunmaktadır.									
Alan; karşılaştırıldığında										
C1	İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %									
C2	İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla daha küçük bir alana sahip olup, %									
C3	İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %									
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüzeye sahip olup, %										
İlgili gayrimenkul, kat birimleri itibarıyla benzer yüz										

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
 MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
 Akatlar Mah. Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
 ŞUBELER: LEVENT, ÜMRANİYE, ANKARA
 İRİMLER: LEVENT, ÜMRANİYE, ANKARA
 KADIKÖY V.D.: 303 004 9126 TEL: 0850 532 1990
 www.eylulceviridn.com

İşbu belge orijinalden
 aslına uygun olarak
 BOŞNAKÇA Lâzımında
 TÜRKÇE'ye tarafsızca tercüme edilmiştir.
 Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER
 Devra No.: S-2024-19738



KARŞILAŞTIRMALI GAYRİMENKULLER HAKKINDA DETAYLAR - Kira

Karşılaştırılan gayrimenkulün adresi	Makale	Gayrimenkul tipi	Kat	Yıllık alan - birim sayı	Kira fiyatı (KM)	Fiyat (KM/birim)	Skorlar/alan dışındaki	Düzeltilmiş değer m² başına	Linkler/Şekiller
C1		garaj	P	1	130	130.00	-5%	123.50	İlan
C2		garaj	P	1	100	100.00	-5%	95.80	İlan
C3		garaj	P	1	150	150.00	-5%	142.50	İlan
Yerleşim									
Karşılaştırma	Birleşik gayrimenkul	komparatif C1	komparatif C2	komparatif C3	Ortalama değer	veri kaynağı: karşılaştırıldığında			
Karşılaştırma fiyat	130.00 KM	130.00 KM	100.00 KM	150.00 KM	126.67 KM	C1 İlan edilen gayrimenkul, % azaltılmıştır.			
paç yeri	1.00 birim	1.00 birim	1.00 birim	1.00 birim	1.00 birim	C2 İlan edilen gayrimenkul, % azaltılmıştır.			
Fiyat KM/birim	130.00 KM	130.00 KM	100.00 KM	150.00 KM	126.67 KM	C3 İlan edilen gayrimenkul, % azaltılmıştır.			
Azaltma - veri kaynağı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	Lokasyon karşılaştırıldığında			
Fiyat KM/birim	123.50 birim	123.50 birim	95.00 birim	142.50 birim	120.31 birim	C1 İlgili gayrimenkul benzer bir mikro-lokasyondadır, % korumaz.			
						C2 İlgili gayrimenkul daha iyi bir mikro-lokasyondadır, % artırılır.			
						C3 İlgili gayrimenkul benzer bir mikro-lokasyondadır, % korumaz.			
Lokasyon	alışık	alışık	alışık	alışık	alışık	Alan karşılaştırıldığında			
Toplam yüzölçümü	25%	25.00%	25.00%	25.00%	27.08%	C1 İlgili mülk benzer büyüklüktedir, yasadışı artırılır.			
Kat sayı	10%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	C2 İlgili mülk benzer büyüklüktedir, yasadışı artırılır.			
Yat	10%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	C3 İlgili mülk benzer büyüklüktedir, yasadışı artırılır.			
Nispet	25%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	Kat sayı karşılaştırıldığında			
Ekstra özellikler	20%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	C1 İlgili gayrimenkul benzer kat konumuna sahiptir, % sabit kalmıştır.			
Yasadışı karşılaştırma	100%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	C2 İlgili gayrimenkul benzer kat konumuna sahiptir, % sabit kalmıştır.			
						C3 İlgili gayrimenkul benzer kat konumuna sahiptir, % sabit kalmıştır.			
Ağırlıklı ortalama birim fiyat	123.50	123.50	100.34	142.48	122.31	Yat karşılaştırıldığında			
						C1 İlgili gayrimenkul, benzer inşaat kalitesiyle tarihsel sahip olup, % tutulmuştur.			
						C2 İlgili gayrimenkul, benzer inşaat kalitesiyle tarihsel sahip olup, % tutulmuştur.			
						C3 İlgili gayrimenkul, benzer inşaat kalitesiyle tarihsel sahip olup, % tutulmuştur.			
						Kalite karşılaştırıldığında			
						C1 İlgili gayrimenkul, benzer kalitede olup, % tutulmuştur.			
						C2 İlgili gayrimenkul, benzer kalitede olup, % tutulmuştur.			
						C3 İlgili gayrimenkul, benzer kalitede olup, % tutulmuştur.			
						Ekstra özellikler karşılaştırıldığında			
						C1 Ekstra özellik yok.			
						C2 Ekstra özellik yok.			
						C3 Ekstra özellik yok.			



EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ.
MERKEZ: Kocuyolu Cad. Lambacı Sokak
Atasehir Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
SÜBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE : RİHTİM UMURANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.383 004 9126 TEL 0850 532 1990
www.eylulceviridani.com

İşbu belge orijinalden
aldına uygun olarak
BOŞNAKÇA Lisanslıdır
TÜRKÇE'ye tanımlanmış ve düzenlenmiştir
Yenileri Tercihim: SABİHA TÜRKER
Dava No.: S-2024-19738

İşbu tercümenin düzenleniş
yeniinli tercümanlarından
SABİHA TÜRKER
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

Bina türü	Kullanım ömrü (yıl)
Alte evleri ve normal yapısal işa edilen konutlar	80
Alte evleri ve basit yapısal işa edilen konutlar	60-80
Akışa temelli prefabrik evler	40-60
Ticari binalar, perakende mağazaları ve lokasyon göv	50-80
Ticari binalar, perakende mağazaları lokasyona bağlı olarak	40-60
Supermarketler	20-40
Üretim ve depo binaları, fabrikalar, yapı tuzu ve endüstri dairesi bağlı	30-50
Belirli endüstri dalı için ticari binalar	10-30
Yardımcı yapılar, depo depolar ve diğer basit yapısal binalar	20-30
Besin istasyonları	10-20
Ortalar	40-50

Bina türü	Risk oranı
Kiralık konut binaları	3,0-5,0%
Ofisler ve manevrahaneler	4,0-8,0%
Ticari amaçlarla kullanılan yapılar	5,0-10,0%

Gayrimenkul türleri	Maliyetler
Ofis	6% - 8%
Karşık ticari	7% - 8%
Akıncı merkezleri	6% - 9%
Big Box	6% - 8%
Depo	5% - 6%
Dükkanlar	6% - 7%

Gayrimenkul türleri	Gelişim oranları		Orta
	Birinci sınıf	Çok iyi	
Ofis	8,00% - 8,50%	8,50% - 9,00%	9,50% - 10,00%
Karşık ticari	8,00% - 8,50%	8,50% - 9,00%	9,50% - 10,00%
Akıncı merkezleri	8,25% - 8,50%	8,50% - 8,75%	9,25% - 9,50%
Market	9,25% - 9,75%	9,75% - 10,00%	10,00% - 10,50%
Depo	7,50% - 8,00%	8,00% - 8,50%	9,00% - 9,50%
Dükkanlar	9,50% - 10,00%	10,00% - 10,50%	11,00% - 11,50%
Otel	11,00% - 12,00%	12,00% - 13,00%	14,00% - 15,00%

ARY yield
@8,06%



EYLÜL ÇEVİRİ DAN VE YAY HİZ LTD.ŞTİ.

MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak

Atasehir Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL

ŞUBELER : LUENT ATASEHIR İZMİR

İNGİLTERE İRATIM İMRAHİYE ANKARA

KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990

www.eylulceviriltd.com

İşbu belge orijinalinden
ayrılmaz olarak
BOŞNAKÇA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımızca tercime edilmiştir
Yenileri Tercimeci: SABİHA TÜRKER
onaylamam.

İşbu tercimemizi dairesiz
yenileri tercimeci tarafından
SABİHA TÜRKER
tarafından tercime edildiğini
onaylamam.

Dozda No.: S-2024-19738

İşletme binası	Tapu kaydı	Kadastro birimi	Kat no./kat birimi	kat	yüzey alanı	Ticari alan @ %95 net yüzey alanı	Araç kapasitesi	Kira m ² başına/biri m	Aylık kira	Yıllık kira
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	zemin kat	620.70	589.67		34.88	20565.16	2 46781.88
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 1	356.50	338.68		34.64	11732.46	1 40.789.52
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 2	605.20	574.94		34.64	19.917.21	2 39.006.50
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 3	611.00	580.45		34.64	20.108.09	2 41.297.05
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 4	610.90	580.36		34.64	20.104.80	2 41.257.56
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 5	594.81	565.07		34.64	19.575.27	2 34.903.27
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 6	597.30	567.44		34.64	19.657.22	2 35.886.62
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 7	592.70	563.07		34.64	19.505.83	2 34.069.98
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 8	591.84	562.25		34.64	19.477.53	2 33.730.35
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 9	606.20	575.89		34.64	19.950.12	2 39.401.42
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 10	605.60	575.32		34.64	19.930.37	2 39.164.47
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 11	605.30	575.04		34.64	19.920.50	2 39.045.99
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 12	604.90	574.66		34.64	19.907.34	2 38.888.03
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 13	602.20	572.09		34.64	19.818.48	2 37.821.74
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	kat 14	604.20	573.99		34.64	19.884.30	2 38.611.58	
	4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E30	düz çatı	205.21	194.95		-	-	-
	4349	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/E31	trafo merkezi	18.85			-	-	-
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120	Garaj yerleri - 2 bodrum katı	9.033.41	8.563.83		4 0,00	1 22.31	toplam 3.480.655,96	58.710,00
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220,	Garaj yerleri - 1 bodrum katı	267.19	267.19		2 1,00	1 22.31	2.568,56	30.822,75
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII	2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294	Garaj yerleri - zemin kat	265.00	265.00		2 1,00	61.16	1.284,28	15.411,38
toplam				1.044,04	1.044,04		82	toplam	104.944,13	
				10.077,45	9607,87			TOPLAM	3.585.600,09	



EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAYIN LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No 1/5 Kat: 1/5 KAT: 1/5
ŞUBELER: İZMİR - ATASEHIR - ANKARA
İNGİLTERE - RHİM - URBANİZE
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1996
www.eylulcevir.com

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
BOSNAKA Lisansıyla
TÜRKÇE'ye tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER
Dersa No: S-2024-19738

İşbu tercümenin düzenleniş
yeminli tercümanından
SABİHA TÜRKER
terafından terleme edildiğini
onayladım.

Pazar değeri hesaplaması - gelir yöntemi / yönetim

Toplam yüzölçümü	9.033,41 m ² başına
Toplam kira - yıllık	3.480.655,96 KM
Bakım maliyetleri=>	3% 104.419,68
Boşluk oranı	4% 139.226,24
Toplam kira kaybı maliyetleri	2.43.645,92 KM
Toplam net kira - yıllık => aylık	3.237.010,05 KM
Sermaye kapitalizasyon oranı	7.50% @
exit yield	8.06% @
Piyasa değeri	4 3.160.133,94 KM
Birim fiyatı KABUL EDİLDİ	4777,83 KM/m ²
Yüzey alanı	9.033,41 m ² başına
Piyasa değeri	4 3.160.133,94 KM
Kalan yatırımlar	- KM
PIYASA DEĞERİ	4 3.160.133,94 KM
YUVARLANMIŞ PIYASA DEĞERİ	4 3.160.000,00 KM



Pazar değeri hesaplaması - gelir yöntemi / garajlar

Toplam yüzölçümü	1.044,04 m ²
kapasite	82,00 park yerleri
Toplam kira - yıllık	1 04.944,13 KM
Bakım maliyetleri=>	3% 3.148,32
Boşluk oranı	4% 4.197,77
Toplam kira kaybı maliyetleri	7.346,09 KM
Toplam net kira - yıllık => aylık	97.598,04 KM
Sermaye kapitalizasyon oranı	3.78% @
exit yield	4.06% @
Piyasa değeri	2.581.958,63 KM
Birim fiyatı KABUL EDİLDİ	2.473,05 KM/m ²
Yüzey alanı	1.044,04 m ²
Piyasa değeri	2.581.958,63 KM
Kalan yatırımlar	- KM
PIYASA DEĞERİ	2.581.958,63 KM
YUVARLANMIŞ PIYASA DEĞERİ	2.582.000,00 KM

37

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
 MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
 Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 KADIKÖY/İSTANBUL
 ŞUBELER: İZMİR - LEVENT - ATAŞEHİR - İZMİR
 - RİHTİM - ÜMRANİYE - ANKARA
 - İNGİLTERE
 KADIKÖY V.D. 383 004 9126 TEL. 0850 532 1990
 www.eyulcevir.com

İzbu belge orijinalinden
 alması uygun olarak
 BOŞNAKÇA LİSANSINDA
 TÜRKİYE'ye tarafından tescim edilmiştir.
 Yenisi Tercüman: SABİHA TÖRKER
 Dosya No.: S-2024-19738

İzbu tescimden dairesiz
 yenisi tercümanların
 SABİHA TÖRKER
 tarafından tescim edildiğini
 onaylım.

KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:

Doğrudan satış fiyatlarının karşılaştırılması yaklaşımı, değerlemesi yapılan gayrimenkul ile karşılaştırılabilir gayrimenkuller için piyasa bilgileri veya teklif fiyatlarından elde edilen verilere dayanır. Bunun yanı sıra, aşağıdaki koşulların da yerine getirilmesi gerekmektedir:

- İşlemler, birbirine bağlı olmayan taraflar arasında yapılmalıdır;
- İşlemler, normal piyasa koşullarında yapılmalıdır.

Değerleme işleminde, karşılaştırılan gayrimenkul ile değerlendirilen gayrimenkul arasında önemli farklılıklar varsa, değer üzerinde belirli düzeltmeler yapılması gerekmektedir. Bu düzeltmeler aşağıdaki temellere dayanarak yapılır:

Konum ve ulaşım yollarına yakınlık,

- Yan hizmet altyapısı,
- Bina büyüklüğü ve kentsel parametreler,
- İnşaat kalitesi,
- İnşaat veya tadilat yılı,
- Devam eden bakım ve yapılan ek yatırımlar, değerlendirme tarihine kadar,
- İşlem yapıldığı tarihten değerlendirme tarihine kadar geçen süre.

Karşılaştırma yöntemiyle fiyat, yakın bir zaman dilimindeki eşdeğer gayrimenkullerin fiyatları ile karşılaştırılarak belirlenir.

Karşılaştırma yönteminde, gayrimenkul aracılık ajansları ve diğer mevcut kaynaklardan alınan veriler kullanılmıştır.



EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YATIRIM LTD.ŞTİ.
MERKEZ: Koruyolu Cad. Lambacı Sokak
Atışözü A Blok No:11/5 KADIKÖY/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT ATİŞÖZÜ İZMİR
İZZİTİRE RİNTİM UMURANİYE ANKARA
KADIKÖY Y.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevirii.com

İşbu belge orijinalinden
aldına uygun olarak
BOŞNAKÇA Lisanslı
TÜRKÇE'ye tercüme edilmiştir.
Yenimli Tercüman: SABİHA TÜRKER
Derece No.: S-2024-19738

İşbu tercümenin dâireniz
yenimli tercümanlarından
SABİHA TÜRKER
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

KARŞILAŞTIRILAN GAYRİMENKUL DETAYLARI - İlanlar (satış)

Karşılaştırılan	gayrimenkulün adresi:	Mahalle	Gayrimenkul tipi	kat	Toplam alan (m ²)	Satış fiyatı (KM)	Birim fiyatı (KM/m ²)	Sözleşme/ilan düzeltilmesi	Düzeltilmiş değer m ² başına	Link/İlan/Sözleşme
C1	Pofaliçi		Ticari alan	2	72	399.000	5.542	-5%	5.264,58	ilan
C2	Otoka		Ticari alan	2	90	450.000	5.000	-5%	4.750,00	ilan
C3	Starı Grad		işletme binası	p0+1+2+3+4	1.433	6.850.000	4.780	-5%	4541.17	ilan
Karşılaştırma	Birincil gayrimenkul	komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	Ortalama değer	veri kaynağı: karşılaştırıldığında				Yorumlar
Karşılaştırmalı fiyat	399.000,00 KM	450.000,00 KM	6.850.000,00 KM	2.566.333,33 KM	C1 ilan edilen satış, % azaltılmıştır.					
Yüzey alanı	72,00 m2	90,00 m2	1.433,00 m2	531,67 m2	C2 ilan edilen satış, % azaltılmıştır.					
Fiyat KM/m2	5.541,67KM/m2	5.000,00 KM/m2	4.780,18 KM/m2	5.107,28 KM/m2	C3 ilan edilen satış, % azaltılmıştır.					
Azaltma - veri kaynağı	-5%	-5%	-5%	-5%	Lokasyon: karşılaştırıldığında					
Fiyat KM/m2	5.264,58 KM/m2	4.750,00 KM/m2	4.541,11 KM/m2	4.851,92 KM/m2	C1 ilgili gayrimenkul benzer bir mikro-lokasyondadır, % korunmuşur.					
					C2 ilgili gayrimenkul benzer bir mikro-lokasyondadır, % korunmuşur.					
					C3 ilgili gayrimenkul daha kötü bir mikro-lokasyona sahiptir, % azaltıldı.					
Lokasyon	ağırlık	düzeltilme	toplam	düzeltilme	toplam	Alan: karşılaştırıldığında				
Toplam yüzölçümü	25%	0,00%	25,00%	-25,00%	18,75%	C1 ilgili gayrimenkul daha büyük bir alana sahiptir, % indirildi.				
Kat sayısı	10%	-10,00%	9,00%	0,00%	10,00%	C2 ilgili gayrimenkul daha büyük bir alana sahiptir, % indirildi.				
	10%	0,00%	10,00%	10,00%	11,00%	C3 ilgili gayrimenkul, kat bazında benzer bir alana sahiptir, % korunmuşur.				
Yaş	10%	0,00%	10,00%	10,00%	11,00%	Kat sayısı: karşılaştırıldığında				
Nitelik	25%	0,00%	25,00%	50,00%	37,50%	C1 ilgili gayrimenkul benzer kat konumuna sahiptir, % sabit kalmıştır.				
Ekstra özellikler	20%	0,00%	20,00%	20,00%	24,00%	C2 ilgili gayrimenkul benzer kat konumuna sahiptir, % sabit kalmıştır.				
Yüzdelik	100%	99,0%	99,0%	112,3%	112,3%	C3 ilgili gayrimenkul daha iyi bir kat pozisyonuna sahiptir, % artırıldı.				
Karşılaştırma	ağırlıklı ortalama birim fiyat	5.211,94	4.702,50	5.097,4%	5.003,97 KM/m2	Yaş: karşılaştırıldığında				
	100%	100%	100%	100%	1,00 KM/m2	C1 ilgili gayrimenkul, benzer bir inşaat tarihine sahiptir, % korunmuşur.				
					5.003,97 KM/m2	C2 ilgili gayrimenkul, benzer bir inşaat tarihine sahiptir, % korunmuşur.				
						C3 ilgili gayrimenkul, daha yeni bir inşaat tarihine sahiptir, % artırıldı.				
						Kalite: karşılaştırıldığında				
						C1 ilgili gayrimenkul, benzer kalitede olup, % tutulmuşur.				
						C2 ilgili gayrimenkul, benzer kalitede olup, % tutulmuşur.				
						C3 ilgili gayrimenkul, daha iyi kaliteye sahiptir, % artırıldı.				
						Ekstra özellikler: karşılaştırıldığında				
						C1 /				
						C2 /				
						C3 Karşılaştırmalı gayrimenkul park yeri olanına sahip değildir, % artırıldı.				



EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK
Kocuyolu Rıhtım Levant Atasehir Umranıye Ankara İngiltere
TRANSLATION OFFICE
www.eylulcevir.com

İşbu belge orijinaldir.
 İşbu tercümenin doğruluğu
 aslına uygun olarak
 BOSTANAKA Lisanslar
 TÜRKÇE'ye tarafımızca onaylanmıştır.
 Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER
 Dosya No.: S-2024-19738

Karşılaştırmalı Yöntem: Garaj/Otopark Alanı Değerleme Analizi

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

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

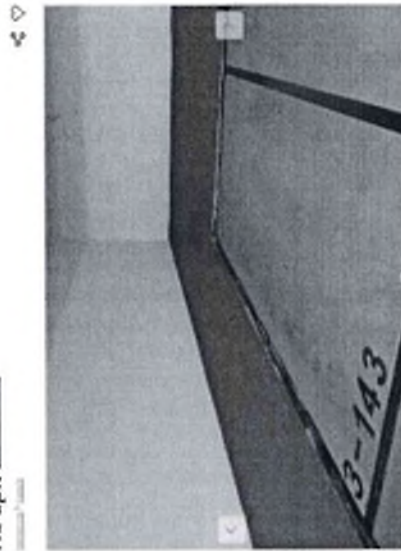
Emsal 3: <https://olx.ba/artikal/42896372>

Garaj: Novo Sarajevu - Sarajevu Tower - Bm2

50.000 KM

Garaj: Sarajevu Tower

Na upit



Novo Otoka - Garajna mjesto (PROJEKAT)

30.000 KM



İşletme: Novo Sarajevu - Sarajevu Tower - Bm2

50.000 KM

Özellikler	1	2	3
Yerleşim	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu
Yerleşim	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu
Yerleşim	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu
Yerleşim	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu
Yerleşim	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu

İşletme: Novo Sarajevu - Sarajevu Tower - Bm2

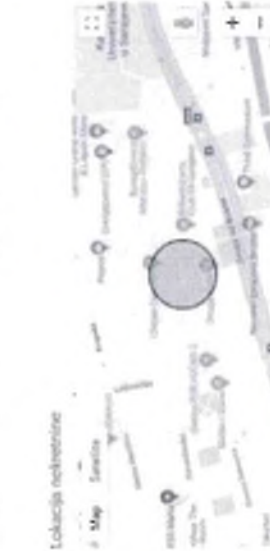
50.000 KM

Özellikler	1	2	3
Yerleşim	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu
Yerleşim	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu
Yerleşim	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu
Yerleşim	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu
Yerleşim	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu	Novo Sarajevu

İşletme: Novo Otoka - Garajna mjesto (PROJEKAT)

30.000 KM

Özellikler	1	2	3
Yerleşim	Novo Otoka	Novo Otoka	Novo Otoka
Yerleşim	Novo Otoka	Novo Otoka	Novo Otoka
Yerleşim	Novo Otoka	Novo Otoka	Novo Otoka
Yerleşim	Novo Otoka	Novo Otoka	Novo Otoka
Yerleşim	Novo Otoka	Novo Otoka	Novo Otoka



EYLÜL ÇEVİRE DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
 MERKEZ: Kocuyolu Cad. Lambacı Sokak
 AKIŞOĞLU APT. A Blok No 1/5 KADIKÖY/İSTANBUL
 ŞUBELER: İZMİR ATIŞEHİR ANKARA
 İNŞAATLARA BİRLİKTE UMRANIYE
 KADIKÖY V.D. 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevre.com

İşbu belge orijinalinden
 alınmış olup, yeminli
 tercüman tarafından
 BOŞNAKÇA Lisansının
 TÜRKÇE'ye tarafımızdan
 Yeminli Tercüman: SABIHA TÜRKER
 onaylanmıştır.
 Dosya No.: S-2024-19738

**REKAPİTÜLASYON PİYASA DEĞERİ GAYRİMENKUL
GELİR YÖNTEMİ**

Birim fiyatı	4539.05	KM/m ²
Değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam alanı:	10.077,45	m ²
PİYASA DEĞERİ	45.742.092,57	KM

KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Birim fiyatı	4.492,59	KM/m ²
Değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam alanı:	10.077,45	m ²
PİYASA DEĞERİ	45.273.868,78	KM

SONUÇ: Kabul edilen gayrimenkulün piyasa değeri - Ticari mülk / kat mülkleri Zmaja od Bosne 47c caddesinde, Novo Sarajevo belediyesi, Sarajevo Kantonu / Bosna-Hersek / Bosna-Hersek, aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:
Tapu/ kat mülkiyeti dosya numarası: 4348, 4349 ve garaj yerleri - kat tapu sicili kayıtları numarası 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153
Kadastro bölgesi: SP SARAJEVO MAHALLESİ LIII
Kadastro parseli: 2249/E30, 2249/E31 ve kat garaj parselleri numarası:
2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120
2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220,
2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294, toplam değeri:



KABUL EDİLEN PİYASA DEĞERİ:

Gelir Yöntemine Göre PİYASA DEĞERİ	45.742.092,57	KM
YUVARLANMIŞ PİYASA DEĞERİ	45.742.000,00	KM

lokasyon

Tapu/ kat mülkiyeti dosya numarası: 4348, 4349	43.160.133,94	4 3.160.000
Tapu dosyaları no. 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153	2.581.958,63	2 .582.000

Mikrolokasyon, uygun kiralama piyasası, doluluk oranı ve mülkün potansiyeli göz önünde bulundurularak, gelir yöntemi temel alınarak benimsenmiş değer, değerinin daha doğru bir göstergesini sunmaktadır.

Saraybosna, 26.12.2024

Mehmedagić Adnan, REV
Mimarlık alanında bilirkişi
Değerleme uzmanı
Karar no.: 01-06-3-187-427/15
REV-RS-NAVS-2023-1

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

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	

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
 MERSİS: 34700000000000000000
 Ateşçiler Caddesi, A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
 ŞUBELER: OLİVANT ATASEHİR İZMİR
 İNGİLİZCE DİJİTALİZASYON İMPLANTASYON ANKARA
 KADIKÖY V.D.:387 004 9126 TEL: 0850 532 1990
 www.eylulceviriltd.com

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, klimati 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 tržište 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 dijaspora);
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 uključanja 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).

PRUETNJE:

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 modificovana 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.

POLOŽAJ NEKRETNINE

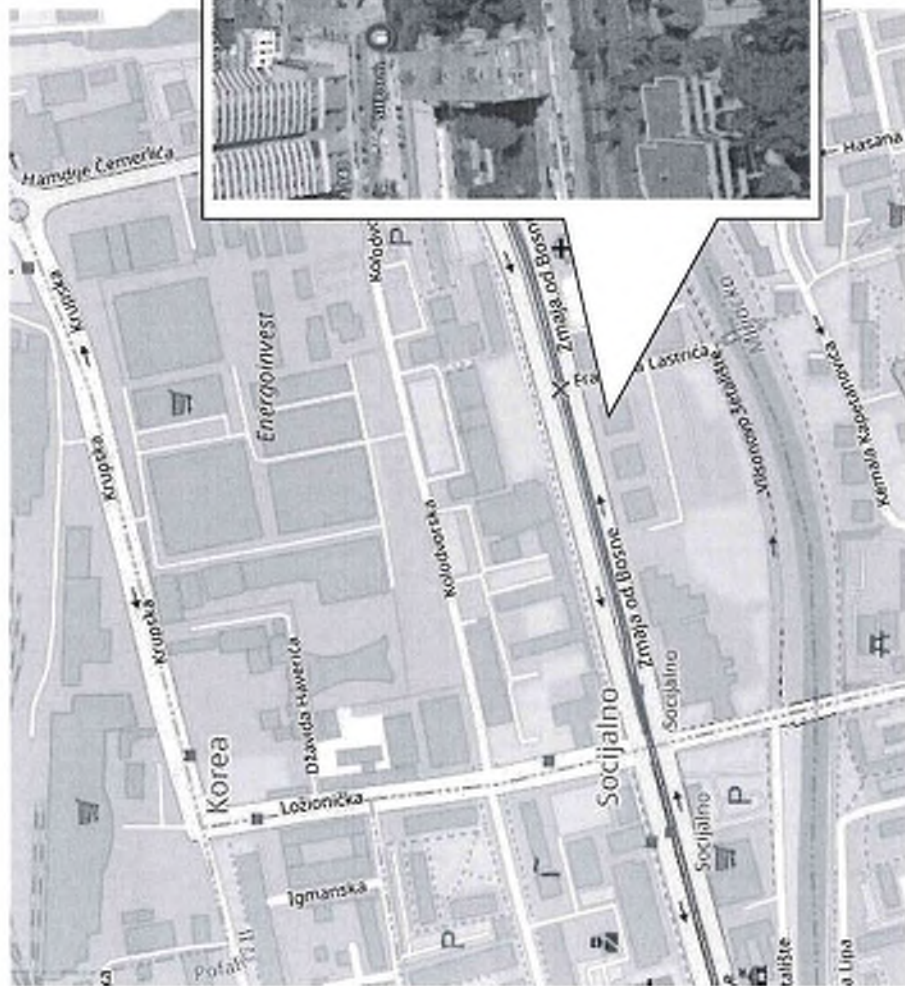


Cjelokupna lokacija je koncipirana i gravitira oko glavnih saobraćajnica naselja-ulice Zmaja od Bosne i Willsonovog šetališta.

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

GYLJI CEVIRI DAN VE YAY.HIZ.LTD.ŞTİ.
 MEKKE Caddesi No: 47C Kat: 4
 Atışözü Sokak No: 47C Kat: 4
 ŞUBELERİ: KADIKÖY/İSTANBUL
 İZMİR
 İZMİR
 KADIKÖY V.D.: 383 00 91 21 TEL: 0850 532 1990
 www.gyljiceviri.com

**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

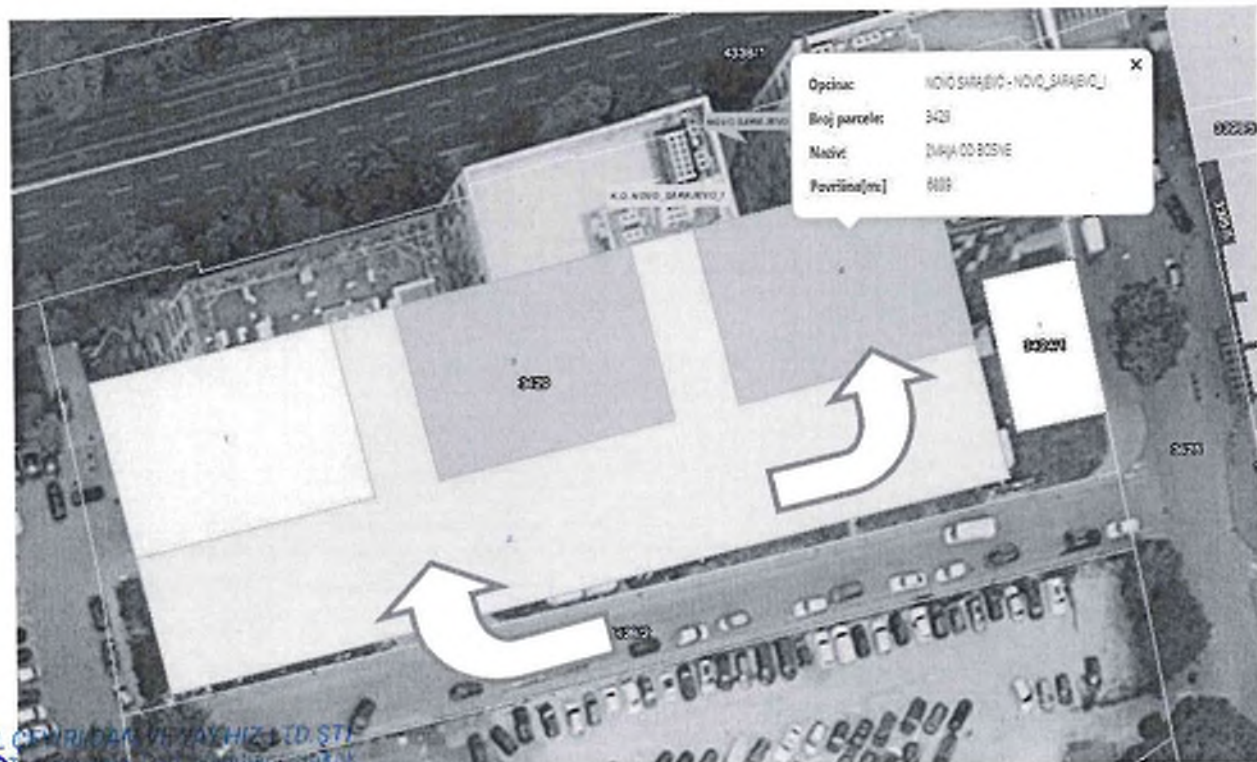
SP SARAJEVO MAHALA LIII – u naravi samostalni Poslovni objekat (etažni dijelovi poslovnog objekta) u ulici Zmaja od Bosne 47c, općina Novo Sarajevo što odgovara etažnim dijelovima u sklopu objekta na parceli:

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 (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
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+ravnih 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

Krovna konstrukcija je ravni krov

Pregradni zidovi

Pregradni zidovi izvedeni od opeke.

Obrada unutrašnjih zidova

Unutarnja strana zidova obložena završnim slojem maltera i ugladena 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 okviru konstruktivnih elemenata, smatra se fizički ograničenom. Promjena namjene, prema tlocrtnoj i infrastrukturnoj 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 indikaciju da je trenutna namjena 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 tehničkim 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 trenutnoj 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 rezultati 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 NEKRETNOSTI

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

Korisna površina nekretnosti						
ZK uložak	KO	Poslovni objekt		sprat	površina	komercijalna površina @ 95% netto površine
		kč.br./etažna jedinica	prizemlje			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	prizemlje		620,70	593,67
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	575,83
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
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E31	poštanica		18,85	
					9.033,41	8.563,83
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E21U1J120	garažna mjesta-2 suteran		511,85	511,85
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E21U1J200-2249/E21U1J220	garažna mjesta-1 suteran		267,19	267,19
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E21U1J274-2249/E21U1J294	garažna mjesta-priz.		265,00	265,00
					1.044,04	1.044,04
			ukupno		10.077,45	9.607,87
						82

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YATIRIM LTD. ŞTİ.
 MEBUSOĞLU Cad. Lambacı Sokak
 Atasehir 34731 A Blok No:1/5 Kat:5/İSTANBUL
 TÜRKİYE
 SÜBELA ÇEVİRİ ATASEHIR İZMİR
 İNGİLİZCE TÜRKÇE
 KADIKÖY/D-365 004 9126 TEL: 0350 532 1940
 www.eylulceviriltd.com

	Adresa i nadnevnice koja se poređi:	Nasloje	Tip nekretnosti	oprat	p.mj.	[kW]	[kW/(p.mj.)]	Ugovor/aglas. vrijednosni m2	Oglas	Link/aglas/ugovor
C1			garaža	P	1	130	130,00	-5%	123,50	Oglas
C2			garaža	P	1	100	100,00	-5%	95,00	Oglas
C3			garaža	P	1	150	150,00	-5%	142,50	Oglas

Primarna nekretnost		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Uporedba						C1
Uporedna cijena		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
parking mjesta	1,00	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Cijena KM/m ²		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Umanjenje izvor podataka						
Cijena KM/m ²		-5%	-5%	-5%		lokalija; U usporedbi sa
Cijena KM/m ²		123,50 mjesto	95,00 mjesto	142,50 mjesto	120,33 mjesto	C1
Komparativna matrica						
Podaci						
Podaci		komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podataka; U usporedbi sa
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM	126,67 KM	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	1,00 mjesto	oglašena nekretnost, % smanjen
Podaci		130,00 KM	100,00 KM	150,00 KM		

TEYİL ÇEVİRİ DAN VE YAY HİZ. LTD. ŞTİ.
MARMARİS KÖYÜ Cad. Lambacı Sokak
AĞSÖZLÜK A Blok No:5 Kat:10/1 İSTANBUL
SÜBE BAŞKANLIĞI
İLETİŞİM
KADIKÖY C. 333 30112 TEL: 0850 532 19 90
WWW.TEYIL.COM

Vrsta objekta	Vrijet kontinuiteta u godinama
Periodične kuće i stambeni objekti normalne konstrukcije	80
Periodične kuće i stambeni objekti jednostavne konstrukcije	60-80
Alažne kuće na bašti 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
Poslovni objekti, dvorane, škole, ostali objekti jednostavne građe	20-30
Benzinske stanice	10-20
Hoteli	40-50

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

Vrsta nekretnosti	Troškovi nekretnosti	Troškovi
Uređaj		6% - 8%
Mjestovna poslovna		7% - 8%
Trgovni objekti		6% - 9%
Big box		6% - 8%
Skladišna		5% - 6%
Ducani		6% - 7%

Vrsta nekretnosti	Stopa prinosa			Srednja
	Povoljna	Vrlo dobra	Dobra	
Uređaj	8,00% - 8,50%	8,50% - 9,00%	9,00% - 9,50%	9,00% - 9,50%
Mjestovna poslovna	8,00% - 8,50%	8,50% - 9,00%	9,00% - 9,50%	9,00% - 9,50%
Trgovni objekti	8,00% - 8,50%	8,50% - 9,00%	9,00% - 9,50%	9,00% - 9,50%
Market	8,00% - 8,50%	8,50% - 9,00%	9,00% - 9,50%	9,00% - 9,50%
Skladišna	7,50% - 8,00%	8,00% - 8,50%	8,50% - 9,00%	8,50% - 9,00%
Ducani	7,50% - 8,00%	8,00% - 8,50%	8,50% - 9,00%	8,50% - 9,00%
Hoteli	9,50% - 10,00%	10,00% - 10,50%	10,50% - 11,00%	10,50% - 11,00%
Bazenska pumpa	11,00% - 12,00%	12,00% - 13,00%	13,00% - 14,00%	14,00% - 14,50%

ARY yield
@8,06%

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YATIR. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Büyükdere Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
ŞUBELER: EYLÜL ÇEVİRİ LTD. ŞTİ. / İZMİR
İNGİLTERE: EYLÜL ÇEVİRİ LTD. ŞTİ. / LONDON
KADIKÖY V.İ. 383 004 9126 TEL 0850 532 1950
www.eylulceviriltd.com

Korisna površina nekretnosti							analiza vrijednosti	
Poslovni objekt								
ZK objekat	NO	Adresa objekta	kat/br. etažna jedinica	sprat	površina	komercijalna površina @ 95% netto površine	kapacitet voila	najam po m2/povr. najam mjesečno najam godišnje
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		prizemlje	630,70	593,67		34,88 20.565,16 246.781,88
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 1	355,59	338,68		34,64 11.732,46 140.789,52
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 2	605,20	574,94		34,64 19.917,21 239.005,50
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 3	611,00	580,45		34,64 20.108,09 241.297,05
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 4	610,90	580,36		34,64 20.104,80 241.257,56
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 5	594,81	565,07		34,64 19.575,27 234.903,27
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 6	597,30	567,44		34,64 19.657,22 235.886,62
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 7	592,70	563,07		34,64 19.585,83 234.063,98
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 8	591,84	562,25		34,64 19.477,53 233.730,35
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 9	606,20	575,89		34,64 19.950,12 239.401,42
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 10	605,60	575,32		34,64 19.930,37 239.164,47
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 11	605,30	575,04		34,64 19.920,50 239.045,99
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 12	604,90	574,66		34,64 19.907,34 238.888,03
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 13	600,20	570,08		34,64 19.818,48 237.821,74
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		sprat 14	604,20	573,99		34,64 19.884,10 238.611,58
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E30		rameni kov	265,21	194,55		- - -
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E31		podstanica	18,85			- - -
							8.553,83	total 3.480.655,56
3948	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E21U101-2248/E21U1120		garaža mjesta-2 suveren	511,85	511,85	40,00	122,31 4.892,50 58.710,00
4059	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E21U10200-2248/E21U11220		garaža mjesta-1 suveren	267,19	267,19	21,00	122,31 2.568,56 30.822,75
4133	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA III	2248/E21U10274-2248/E21U11294		garaža mjesta-prič.	265,00	265,00	21,00	61,16 1.284,28 15.411,38
							1.044,04	total 10.944,13
							10.077,45	total 100.000
							9.607,87	total 3.585.600,09

EYLÜL ÇEVİRİ DAN VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
 MERKEZ: Sıyolu Cad. Lambaol Sokak
 Atesoğlu Mahallesi No:173 Kadıköy/İSTANBUL
 ŞUBELER:  ATASEFİR İZMİR
 KADIKÖY: 383 00 4 0126 TEL: 0850 532 1990
 www.eyulcevirir.com

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.

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 - Sarajevski Tower - Tm2

50.000 KM

Na upit

3-143

NOVA OTOKA

PRODAJA

033 762 222

063 663 000

NOVA OTOKA

30.000 KM

NOVA OTOKA

30.000 KM

NOVA OTOKA

30.000 KM

NOVA OTOKA

