



OLJA MUJAGIĆ

EVALUACIJE

**Procjena fer tržišne vrijednosti parcele OLIMPIJSKA KUĆA
br.3103/3 (KO Presjenica) u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o.
Sarajevo**

Sarajevo, 06.06.2023.

Olja Mujagić, mr. ecc

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

Lubina 16, Sarajevo

061 248 886

JKP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo
Alipašina bb,
71000 Sarajevo

Poštovani,

JKP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo (u daljem tekstu Društvo) je angažovalo ovlaštenog procjenitelja ekonomske vrijednosti pravnih lica, imovine, obaveza i kapitala Olju Mujagić, mr. ecc, (u daljem tekstu procjenitelj) da izvrši procjenu fer tržišne vrijednosti parcele OLIMPIJSKA KUĆA br. 3103/3 (KO Presjenica) u vlasništvu Društva.

Procjena vrijednosti se vrši sa ciljem određivanja fer tržišne vrijednosti parcele br. 3103/3. Osim za svrhu koja je ovdje navedena, nikakva druga namjena procjene ne treba da se podrazumjeva. Procjena je izvršena sa stanjem na dan 06.06.2023. godine u skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti (MSPV), koje je donio Savjet za Međunarodne Standarde Procjene. U skladu sa preambulama standarda, MSPV su sačinjeni za svrhe harmonizacije i konzistentnosti procjene, koji bi omogućio viši nivo uporedivosti među zemljama. Za svrhu ovog angažmana, u skladu sa odredbama MSPV definirana je fer tržišna vrijednost kao cijena koju bi voljan kupac platio voljnom prodavaču u transakciji na otvorenom tržištu.

U toku rada na ovoj procjeni, procjenitelj je izvršio pregled parcele, te imao uvid u Rješenje općine Trnovo – služba za geodetske, imovinsko – pravne poslove i katastar nekretnina br: 02/3-26-325/23-13 od 03.05.2023. godine.

Procjenitelj je u svom radu za izračun vrijednosti zemljišta kao najprimjereniji pristup ocijenio tržišni pristup, a kao najprimjereniju metodu - metodu usporedivih transakcija – realizovane transakcije. Za izračun vrijednosti objekta, procjenitelj je kao najprimjereniji pristup ocjenio troškovni pristup. Na osnovu procjeniteljevog istraživanja, proučavanja, ispitivanja i analiza koje su navedene u priloženom izvještaju o procjeni, mišljenje procjenitelja je da fer tržišna vrijednost parcele br. 3103/3 (KO Presjenica), ukupne površine 1.218m² iznosi

465.700 KM

(četiristotinešezdesetpet hiljada sedamsto 0/00 KM)

* * *

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

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

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

Olja Mujagić, mr. ecc
Ovlašteni procjenitelj



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

Sadržaj

1. Opšti zahtjevi, informacije i ograničenja.....	5
2. Osnovni podaci o naručitelju procjene i predmetu procjene.....	8
2.1. Opšti podaci o Društvu.....	8
2.2. Osnovni podaci o predmetu procjene.....	9
2.2.1. Lokacija nekretnine.....	9
2.2.2. Površina, vlasnička prava i tereti.....	11
3. Definiranje pretpostavke vrijednosti.....	13
4. Pristupi i metode procjene vrijednosti.....	14
4.1. Osnovni pristupi procjene.....	14
4.2. Izbor pristupa i metode procjene.....	15
4.3. Metoda usporedivih transakcija – realizovane transakcije.....	16
4.4. Metoda usporedivih transakcija – zemljište u ponudi.....	18
4.5. Troškovni metod – Određivanje vrijednosti objekta.....	19
4.6. Određivanje cijene nekretnina.....	21
5. Izjave procjenitelja.....	22
6. Prilozi.....	23

1. Opšti zahtjevi, informacije i ograničenja

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

1. Procjenitelj

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

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

2. Identitet klijenta

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

3. Identitet ostalih korisnika

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

4. Imovina koja se procjenjuje i obim posla

Predmetna imovina u poslu procjene je nekretnina (parcela) br. 3103/3, površine 1.218m² koja se nalazi na Bjelašnici, Babin Do, Katastarska općina PRESJENICA, a u vlasništvu je naručitelja procjene.

5. Valuta procjene vrijednosti

Konvertibilna marka (KM).

6. Svrha procjene vrijednosti

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

7. Osnova vrijednosti

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

8. Datum procjene vrijednosti je 06.06.2023. godine.

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

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

10. Priroda i izvori informacija na koje se procjenitelj oslanja

Procjenitelj svoj posao obavlja na osnovu Rješenja općine Trnovo – služba za geodetske, imovinsko – pravne poslove i katastar nekretnina broj: 02/3-26-325/23-13 od 03.05.2023. godine.

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

11. Značajne pretpostavke i/ili posebne pretpostavke

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

12. Vrsta izvještaja

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

13. Ograničenja upotrebe, distribucije i objave izvještaja

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

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

Informacije i ograničenja

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

2. Osnovni podaci o naručitelju procjene i predmetu procjene

2.1. Opšti podaci o Društvu

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

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

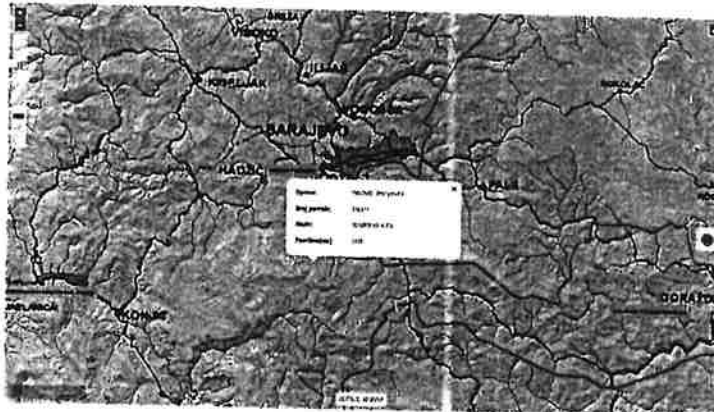
Osnivač: KANTON SARAJEVO, Sarajevo, ul. Reisa Džemaludina Čauševića br. 1, Bosna i Hercegovina
Upisani kapital: 10.000
Uprava: Mehić Jasmin, Direktor,
Duranović Mirza, Izvršni direktor za poslovne procese.

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

2.2. Osnovni podaci o predmetu procjene

2.2.1. Lokacija nekretnine

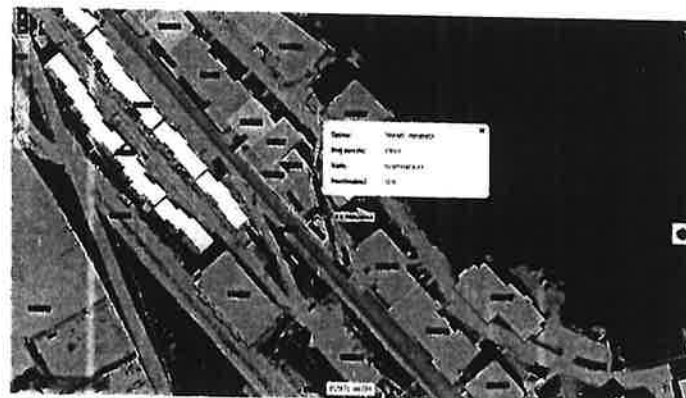
Bjelašnica



Šira lokacija



Uža lokacija



Procjena fer tržišne vrijednosti parcele OLIMPIJSKA KUĆA br. 3103/3 (KO Presjenica) u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo

Nekretnina (parcela) je smještena na Bjelašnici, Babin Do, skijalište OC Bjelašnica. Od centra Sarajeva je udaljena oko 30 km. U okruženju parcele nalaze se apartmanske zgrade. Sa sjevero-istočne strane parcele nalazi se asfaltiran, lokalni pristupni put.

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

Orijentacija nekretnine: Nekretnina je nepravilnog, trokutastog oblika, orjentisana dužom osovnom u pravcu sjeverozapad – jugoistok.

Nagib terena: Teren sa izrazitim nagibom.

Pristupačnost: Moguć pristup iz dvosmjerne, asfaltirane lokalne ceste koja se nalazi na sjeveroistočnoj strani parcele.

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



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

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama: Izvjesne.

Komunalna infrastruktura: Prisutna

2.2.2. Površina, vlasnička prava i tereti

U katastru je na parceli 3103/3 upisana Pomoćna zgrada u privredi površine 235 m² i zemljište uz vanprivrednu zgradu površine 983 m², što zajedno čini ukupnu površinu parcele 1218m². Parcela nosi naziv "OLIMPIJSKA KUĆA". Kao posjednik parcele u katastru je upisan "ZOI '84 Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo.

Općina TRNOVO, Katastarska općina PRESJENICA, Parcela 3103/3 | Podaci ažurni sa: 26-05-2023 00:01:00

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

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

"A LIST" - PREGLED PARCELA						
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)	
🔍	3103/3	OLIMPIJSKA KUĆA	1218	Pomoćna zgrada u privredi	235	
				Zemljište uz vanprivrednu zgradu	983	
				Ukupna površina (m ²)	1218	

Prema podacima Općinskog suda u Sarajevu, zemljišno knjižni ured, parcela je upisana pod brojem 3103/3 i sastavni dio je ZK uložka 78, koji se sastoji od 22 parcele. Oznaka nekretnine je OLIMPIJSKA KUĆA. U vlasničkom listu je upisan udio 1/1 KJP "ZOI '84" Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo. Obzirom da u Sudu, prema dostupnim podacima sa e-grunt.ba i podacima dobijenim od Društva, još uvijek nije upisano cijepanje parcele iz mjeseca maja 2023. godine, vode se ranije površine i to Pomoćna zgrada u privredi površine 235m², zemljište uz privrednu zgradu 1.741 m² i pomoćna zgrada od 14m² (ukupna površina 1990 m²). Obzirom na Rješenje općine Trnovo – služba za geodetske, imovinsko – pravne poslove i katastar nekretnina broj: 02/3-26-325/23-13 od 03.05.2023. godine, kojim je utvrđeno cijepanje parcele, u svrhu procjene će biti korištene površine iz katastra nekretnina.

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

1. Opis prava nad nekretninom koja se procjenjuje

U skladu sa MSPV 400, paragraf 20.2 procjenitelj konstatuje da Društvo ZOI '84 OCS d.o.o. Sarajevo posjeduje superiorno (nadređeno) pravo nad bilo kojim određenim područjem zemljišta. Vlasnik ovog prava ima apsolutno pravo posjedovanja i kontrole zemljišta na njemu u beskonačnost, podložno samo podređenim udjelima i statutarnim ili zakonskim prisilnim ograničenjima.

Dokaz vlasništva je Izvadak iz zemljišnih knjiga broj uložka 78, KO Presjenica, Trnovo, gdje je u vlasničkom listu upisan udio vlasništva 1/1 u korist Društva.

Na osnovu katastarskog plana javno dostupnog putem stranice katastar.ba i Rješenja općine Trnovo – služba za geodetske, imovinsko – pravne poslove i katastar nekretnina broj: 02/3-26-325/23-13 od 03.05.2023. godine može se vidjeti da je i u katastru kao posjednik predmetne nekretnine upisano Društvo ZOI '84 OCS d.o.o. Sarajevo.

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

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

3. Definiranje pretpostavke vrijednosti

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

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

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

Obzirom da se razlikuje od trenutne upotrebe, troškovi pretvaranja imovine za njenu najveću i najbolju upotrebu utiču na vrijednost parcele.



Urbanistički plan UP Bjelašnica I faza.

4. Pristupi i metode procjene vrijednosti

4.1. Osnovni pristupi procjene

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

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

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

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

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

4.2. Izbor pristupa i metode procjene

Nakon elaboriranja tri pristupa procjene vrijednosti nekretnine koje procjenitelju stoje na raspolaganju, prilikom izrade procjene parcele Društva, procjenitelj je mišljenja da:

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

U okviru tržišnog pristupa, a u skladu sa MSPV 105 (paragraf 30.1) metoda usporedivih transakcija, također poznata kao metoda transakcijskih smjernica koristi informacije o transakcijama imovinom koja je ista ili slična predmetnoj imovini da bi došla do indikacije vrijednosti. Procjenitelj uzima u obzir cijene slične imovine koja je prodata, ako je relevantnost tih informacija jasno ustanovljena, kritički analizirana i dokumentirana. Ova metoda se ponekad naziva i metoda usporedivih kotacija.

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

4.3. Metoda usporedivih transakcija – realizovane transakcije

Procjena vrijednosti zemljišta izvršena je metodom usporedivih transakcija – realizovane transakcije. Tržišni podaci o realizovanim kupoprodajnim transakcijama su preuzeti iz Registra cijena nekretnina (RCN) koji se objavljuju na internet stranici Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove na adresi: <https://katastar.ba/rcn>, za period 01.01.2021. godine – 31.05.2023. godine.

Ova baza podataka obezbjeđuje potpunu transparentnost tržišta kroz informisanje javnosti o cijenama prometovanih nekretnina. Baza podataka Registra cijena nekretnina sadrži podatke iz ugovora o prometu. Pretraga podataka o cijenama nekretnina se vrši prema periodu, općini, te ostvarenoj cijeni, a dobijeni podaci sadrže sljedeće elemente iz realizovanih kupoprodajnih transakcija:

- vrsta i podvrsta nekretnine u prometu;
- približna lokacija prometovane nekretnine;
- datum zaključenja ugovora o prodaji nekretnina;
- površina nekretnine u prometu;
- ukupna cijena prometovanih nekretnina iz predmetnog ugovora;
- informacija da li je za predmetni ugovor bilo više nekretnina i koje vrste.

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

Prilikom izbora uzorka usporedivih transakcija, u obzir su uzete transakcije građevinskim zemljištem na lokaciji Babin Do, Bjelašnica i to za parcele veće površine (200 m² i više). Obzirom da je procjenjivana parcela građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom, izvršeno je i vrijednosno usklađenje prometovanih nekretnina i to na način da su građevinske parcele bez infrastrukture, usklađene na više za 25% iskazane vrijednosti po m².

Obzirom da je Centralna banka BiH objavila zvaničan podatak da je inflacija 2022. godine iznosila 14%, za taj iznos je izvršeno i vrijednosno usklađenje građevinskih parcela prometovanih u 2021.

TRŽIŠNI PRISTUP - PARCELA OLIMPIJSKA KUĆA BJELAŠNICA (3103/3 KO Presjenica)										
RB	Općina	Lokacija	Datum	Opis	Površina (m ²)	Cijena (KM)	Cijena po m ²	KPI	KPP	Cijena po m ²
1	Trnovo	Babin do	14.4.2021	Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom	961	110.515,00	115,00	0,14	0,00	131,10
2	Trnovo	Babin do	2.2.2022	Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom	223	106.197,00	476,22	0,00	0,00	476,22
3	Trnovo	Babin do	6.12.2021	Građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom	961	410.559,00	427,22	0,14	0,00	487,03
4	Trnovo	Babin do	27.2.2023	Građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom	1.693	609.480,00	360,00	0,00	0,00	360,00
5	Trnovo	Babin do	21.2.2023	Građevinsko zemljište bez infrastrukture	2.124	318.600,00	150,00	0,00	0,25	187,50
6	Trnovo	Babin do	15.2.2023	Građevinsko zemljište bez infrastrukture	1.577	512.525,00	325,00	0,00	0,25	406,25
7	Trnovo	Babin do	15.2.2023	Građevinsko zemljište bez infrastrukture	2.768	415.200,00	150,00	0,00	0,25	187,50
PROSJEČNA VRIJEDNOST PO m²							286,21	PROSJEK NAKON KP PO m²		319,37
									ZAOKRUŽENI PROSJEK	320,00

Izvor: Registar cijena nekretnina

KPI Koeficijent prilagodbe za inflaciju

KPP Koeficijent prilagodbe za opis parcele

Procjena vrijednosti metodom usporedivih realizovanih transakcija je pokazala da prosječna vrijednost realizovanih transakcija građevinskim zemljištem u opštini Trnovo, KO Presjenica, Bjelašnica, Babin Do u posmatranom period (01.01.2021. godine – 31.05.2023. godine) je iznosila 319,37 KM/m² ili zaokruženo 320 KM/m².

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

Primjenjenom metodom vrijednost zemljišta na parceli br. 3103/3 (KO Presjenica), površine 1.218m² iznosi 389.760 KM, ili zaokruženo vrijednost zemljišne parcele iznosi 390.000 KM.

4.4. Metoda usporedivih transakcija – zemljište u ponudi

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

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

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

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

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

4.5. Troškovni metod – Određivanje vrijednosti objekta

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

Analiza vrijednosti objekta i procjena su izvršeni kroz sljedeće korake:

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

Renta za pogodnost građevinskog zemljišta predstavlja zvaničnu cijenu naknade za uređenje građevinskog zemljišta i dovođenje komunalne infrastrukture do građevinske lokacije. Ovu cijenu utvrđuje općina na čijoj se teritoriji nalazi predmetna građevinska lokacija i ona se formira u skladu sa namjenom objekta i građevinskom zonom u kojoj se nalazi. U konkretnom slučaju, renta za pogodnost građevinskog zemljišta je određena na osnovu Odluke o visini naknade za pogodnost građevinskog zemljišta – rente na području općine Trnovo za 2023. godinu objavljene u Službenim novinama Kantona Sarajevo br. 14 od 30.03.2023. godine. Odlukom je navedeno da "Naknada za pogodnost građevinskog zemljišta - renta iznosi 50,10 KM/m² neto korisne površine objekta, te da Naknada za uređenje građevinskog zemljišta iznosi 272,00 KM/m² neto korisne površine objekta." Dakle sumirano, 322,10 KM/m² neto korisne površine objekta.

TROŠKOVNI METOD - VRIJEDNOST OBJEKTA NA PARCELI OLIMPIJSKA KUĆA - BIELASNICA (3103/3 KO Presjenica)																	
R B	Naziv	Uknjižena površina	Ukupna površina	Godina izgradnje	ZK uložak	Broj bentje	Renta za pogodnost i uređenje građ zemljišta za po m ²	Vrijednost uređenja zemljišta	Procjena građevinske vrijednosti objekta u KM							Fer vrijednost troškovni i metod	
									VNS po m ²	VNS	GU	PVU	UVU	% FA	FA		Građevinska neto vrijednost
1	Pomoćna zgrada u privredi	235	235	n/a		3103/ 3	322,1	75.694	Objekat ne postoji, obračunava se samo rezidualna vrijednost u visini rente za pogodnost i uređenje građevinskog zemljišta							75.694	
										UKUPNO OBJEKAT							75.694
										ZAOKRUŽENO							75.700

Legenda:

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

Vrijednost objekta, koji je razrušen i fizički se ne nalazi na parceli, ali je uplanjen u površini od 235m², jednaka je vrijednosti rente za pogodnost i uređenje građevinskog zemljišta za objekat navedene površine i iznosi 75.700 KM.

4.6. Određivanje cijene nekretnina

Procjena vrijednosti Parcele OLIMPIJSKA KUĆA br. 3103/3 (KO Presjenica) u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo, izvršena je u skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti uz korištenje tržišnog pristupa, metoda usporednih transakcija za vrednovanje zemljišta, te korištenjem troškovnog pristupa za određivanje vrijednosti objekta.

Procjenjena fer tržišna vrijednost zemljišta na parceli br. 3103/3 (KO Presjenica), površine 1.218m² iznosi 390.000 KM.

Procjenjena vrijednost objekta, koji je razrušen i fizički se ne nalazi na parceli, ali je uplanjen u površini od 235m², jednaka je vrijednosti rente za pogodnost i uređenje građevinskog zemljišta za objekat navedene površine i iznosi 75.700 KM.

Ukupna procjenjena fer tržišna vrijednost Parcele OLIMPIJSKA KUĆA br. 3103/3 (KO Presjenica) iznosi 465.700 KM, od čega je vrijednost Zemljišta 390.000 KM, te vrijednost objekta 75.700 KM.

5. Izjave procjenitelja

U skladu sa Međunarodnim standardima procjene vrijednosti (MSPV) izvršena je procjena fer tržišne vrijednosti parcele OLIMPIJSKA KUĆA br. 3103/3 (KO Presjenica) u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo. Parcela se nalazi na Bjelašnici, Babin Do, općina Trnovo. Procjena vrijednosti je izvršena sa ciljem određivanja fer tržišne vrijednosti nekretnine, te je definirana osnova vrijednosti - Fer tržišna vrijednost kao cijena koju bi voljan kupac platio voljnom prodavaču u transakciji na otvorenom tržištu.

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

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

Olja Mujagić, mr. ecc
Ovlašteni procjenitelj



Certifikat br: OP5217/6

Licenca: 86/21

6. Prilozi

1. Licenca ovlaštenog procjenitelja

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE

BOSNA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
MINISTRY OF JUSTICE OF FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA

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

LICENCU
OVLAŠTENOM PROCJENITELJU

Olja Mujagić

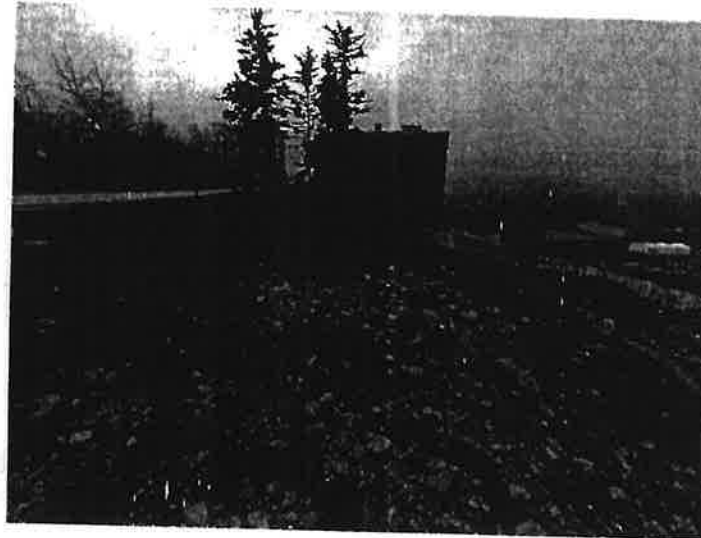
NA OSNOVU KOJE OSTVARUJE PRAVA I PREUZIMA OBAVEZE DA OBAVLJA PROCJENU
EKONOMSKE VRIJEDNOSTI PRAVNIH LICA, IMOVINE,
OBAVEZA I KAPITALA U SKLADU SA PROPISIMA

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

Sarajevo, 10.06.2021 godine

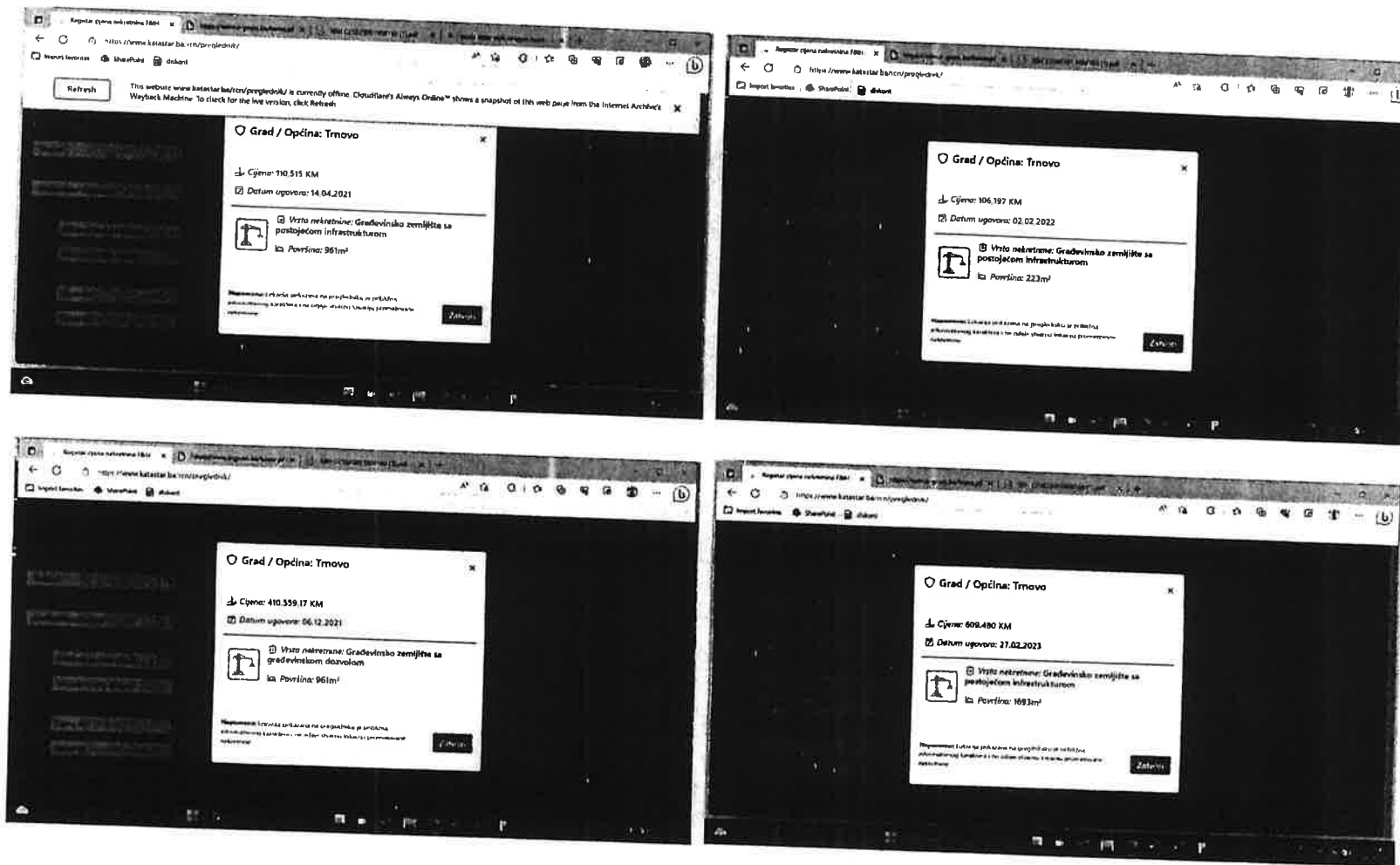
 Minister

2. Fotodokumentacija zemljišta





4. Metoda usporednih transakcija - podaci iz Registra cijena nekretnina



Procjena fer tržišne vrijednosti parcele OLIMPIJSKA KUĆA br. 3103/3 (KO Presjenica) u vlasništvu KJP "ZOI '84" OCS d.o.o. Sarajevo

