

IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE:	35.170.000,00 KM
---	-------------------------

NARUČITELJ: „ZIRAAT GYO“ d.o.o. Sarajevo, JIB 4202753750009

PREDMET PROCJENE: **Poslovni objekat S2C** na k.č.2249/E30, KO SP Sarajevo Mahala LIII, ZK br.4348; sa **otvorenim garažnim mjestima** na **prizemlju 01C-21C**, na k.č.2249/EZ1U1J274-22249/EZ1U1J294, ZK 4133- 4153; sa **garažnim mjestima** na **nivou -1 C101-C121**, ZK 4059-4079, na k.č. 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220; sa **garažnim mjestima** na **nivou -2 C201-C240**, ZK 3940-3979, na k.č.2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120; te **podstanicom** ZK 4349 na k.č.2249/E31, KO SP Sarajevo Mahala LIII, Sarajevo

LOKACIJA: Ulica Zmaja od Bosne 47C, objekat SC2, Općina Novo Sarajevo, 71 000 Sarajevo, FBiH, BIH

DATUM PROCJENE: 31.12.2020.god.

PROCJENU URADILA: externi procjenitelj: Jelena Obradović Balavac,

Sudski vještak arhitektonske struke

Rješenje br:01-06-3-1078-175/11 FBiH, FMP / REV-RS-/NAVS/2024/1

SADRŽAJ:

1. REZIME PROCJENE
2. PROCJENA
 - 2.1. Obim djelatnosti
 - 2.2. Makrolokacija
 - 2.3. Opis predmeta procjene
 - 2.4. Pravni opis, dokumentacija
 - 2.5. Stanje objekta, izvršeno renoviranje
 - 2.6. Korištenje imovine
 - 2.7. Analiza tržišta
 - 2.8. Komentar procjene
3. REKONSILIJACIJA I ZAKLJUČAK VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
4. PRILOZI – pristupi procjeni, tabele i izračuni
5. IZJAVA O OGRANIČENOJ ODGOVORNOSTI
6. RJEŠENJE MINISTARSTVA PRAVDE I UPRAVE O IMENOVANJU ZA SUDSKOG VJEŠTAKA, RJEŠENJE REV PROCJENITELJ
7. FOTODOKUMENTACIJA
8. DOSTAVLJENA I OSTALA POTREBNA DOKUMENTACIJA

„ZIRAAT GYO“ d.o.o. Sarajevo, JIB 4202753750009

Ulica Zmaja od Bosne 47C

71 000 Sarajevo, BiH

31.12.2020.god.

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti –

Poslovni objekat S2C na k.č.2249/E30, KO SP Sarajevo Mahala LIII, ZK br.4348; sa **otvorenim garažnim mjestima** na **prizemlju 01C-21C**, na k.č.2249/EZ1U1J274-22249/EZ1U1J294, ZK 4133- 4153; sa **garažnim mjestima** na **nivou -1 C101-C121**, ZK 4059-4079, na k.č. 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220; sa **garažnim mjestima** na **nivou -2 C201-C240**, ZK 3940- 3979, na k.č.2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120; te **podstanicom** ZK 4349 na k.č.2249/E31, KO SP Sarajevo Mahala LIII, Sarajevo

Poštovani,

Prema Vašim instrukcijama, izvršila sam fizičku inspekciju nekretnine, te na osnovu dostavljene dokumentacije i prikupljenih relevantnih podataka, izvršila sam procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Mišljenje o vrijednosti predmetne nekretnine je zasnovano na opštim pretpostavkama i ograničavajućim uslovima.

Izjavljujem da nemam nikakav konflikt interesa u vezi sa preduzimanjem ovog zadatka.

U skladu sa podacima iz Izvještaja procjena vrijednosti nekretnine na dan 31.12.2020.god.iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE:	35.170.000,00 KM
---	-------------------------

U skladu sa EVS 5 Izvještavanje o procjeni vrijednosti 4.7.Porez na dodatu vrijednost

„4.7.1.Ukoliko je to relevantno, procjena vrijednosti bi trebalo da identifikuje stopu PDV-a, koja se koristi u državi gdje se nekretnina nalazi, na datum procjene vrijednosti. Također bi trebalo napomenuti da će bilo koji iznos PDV koji se plaća na transakciju nekretnine, biti dodat na procijenjenu vrijednost, koja se izvještava.“

U skladu sa EVS 1 Tržišna vrijednost

„5.11.3.Troškovi transakcije i porez-Tržišna vrijednost je procjenjena vrijednost nekretnine pa stoga isključuje dodatne troškove koji su povezani sa prodajom ili kupovinom, kao i bilo kakvo oporezivanje te transakcije...“

5.11.4.Tržišna vrijednost će biti vrijednost prije bilo kod oporezivanja koje bi se moglo primjeniti na bilo koju stvarnu transakciju nekretnine...“

Procjena je urađena sa dobrom namjerom, na osnovu pažljive analize podataka i informacija koje su mi bile dostupne. Isto tako ne mogu garantovati za prezentovane vrijednosti i kupoprodajne transakcije na osnovu tih vrijednosti. Informacije i pretpostavke na kojima je sačinjena procjena, date su u izvještaju.

Lijep pozdrav,

Jelena Obradović Balavac, REV

Stalni sudski vještak arhitektonske struke

Rj.br: 01-06-3-1078-175/11 FBIH, FMP

REV-RS-/NAVS/2024/1

1. REZIME PROCJENE

OPCI PODACI	
Naručilj procjene	„ZIRAAT GYO“ d.o.o. Sarajevo, JIB 4202753750009
Datum izrade procjene	15.01.2021. godine
Datum posjete nekretnini	11.01.2021. godine
Svrha procjene	Interne potrebe naručiljta za provjeru vrijednosti nekretnina u vlasništvu.
IDENTIFIKACIJA	
Katastarska općina	KO SP Sarajevo Mahala LIII
z.k. broj	ZK br. 4348,4133-4153, 4059-4079, 3940-3979,4349
k.č. br.	2249/E30; 2249/EZ1U1J274-22249/EZ1U1J294; 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220; 2249/EZ1U1J81- 2249/EZ1U1J120; 2249/E31
Opis nekretnine (Oznaka nekretnine, pravni osnov)	Poslovni objekat sa pratećim parking mjestima i tehničkim prostorima
Vlasnik	ZiraatBank BH dd u toku prijenos vlasništva na „ZIRAAT GYO“ d.o.o. Sarajevo
PODACI O NEKRETNINI	
Adresa nekretnine	Ulica Zmaja od Bosne 47C
Država	BiH
Grad	Sarajevo
Zona	Poslovna extra zona Općine Novo Sarajevo
OPIS NEKRETNINE	
Tip nekretnine	Poslovni objekat
Namjena	Uredski prostor
Godina izgradnje	2015,2016
Površina	10.097,88 m ²
Spratnost	-2S+Pr+14
Opće stanje / korištenje objekta	Odlično/ kancelarijsko poslovanje, uprava
Najbolja i najisplativija upotreba	Poslovni objekat
UKUPNO NEKRETNINA tržišna vrijednost	
35.170.000,00 KM	
METODOLOGIJA PROCJENE	Prihodovni pristup, Komparativni pristup
ELABORAT IZRADILA	PEČAT Sudski vještak/procjenitelj: Jelena Obradović Balavac, REV

2. PROCJENA

2.1. OBIM DJELATNOSTI

Potvrda uputstva

Na osnovu zahtjeva naručitelja „ZIRAAT GYO“ d.o.o. Sarajevo, JIB 4202753750009, izvršena je posjeta nekretnine 11.01.2021. godine. Na osnovu dostavljene dokumentacije od strane naručioca, uvida na terenu izvršena je procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na dan 31.12.2020.god.:

Poslovni objekat S2C na k.č.2249/E30, KO SP Sarajevo Mahala LIII, ZK br.4348; sa **otvorenim garažnim mjestima** na **prizemlju 01C-21C**, na k.č.2249/EZ1U1J274-22249/EZ1U1J294, ZK 4133- 4153; sa **garažnim mjestima** na **nivou -1 C101-C121**, ZK 4059-4079, na k.č. 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220; sa **garažnim mjestima** na **nivou -2 C201-C240**, ZK 3940- 3979, na k.č.2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120; te **podstanicom** ZK 4349 na k.č.2249/E31, KO SP Sarajevo Mahala LIII, Sarajevo

Svrha procjene

Interne potrebe naručitelja za provjeru vrijednosti nekretnina u vlasništvu, te se ne može koristiti za drugu namjenu, bez pismene saglasnosti procjenitelja.

Efektivni datum procjene je:

31.12.2020.god.

Izvori informacija

Od klijenta su dostavljeni slijedeći dokumenti:

ZK izvaci:

ZK-a od 09.07.2014, zk uložak.ul.br. 4133-4153, izdatog od strane Općinskog suda u Sarajevu

ZK-a od 08.07.2014, zk uložak.ul.br. 4059-4079, izdatog od strane Općinskog suda u Sarajevu

ZK-a od 08 i 09.07.2014, zk uložak.ul.br. 3940-3979, izdatog od strane Općinskog suda u Sarajevu

ZK-a od 20.09.2016, zk uložak.ul.br. 4348, izdatog od strane Općinskog suda u Sarajevu

ZK-a od 30.08.2016, zk uložak.ul.br. 4349, izdatog od strane Općinskog suda u Sarajevu

Od klijenta je tražena nova dokumentacija ali ista nije dostavljena.

Gore navedeni ZK uložci su provjereni sa datumom 11.01.2021.god. S obzirom da u istim nije evidentiran teret, nezvanična verzija odgovara zvaničnoj i smatra se adekvatnom za procjenu.

Dozvole:

Urbanistička saglasnost br.05-23-3129/03-2 od 21.10.2011.god.

Građevinska dozvola br.05-23-4952/10 od 26.03.2014.god.

Upotrebna dozvola br.05-23-2138/15 od 02.10.2015.god.

Provjereni su također i podaci Izvod iz katastarskog plana na osnovu uvida u podatke sa www.katastar.ba parcela 3429, 09.01.2021.

Djelokrug rada

Procjena vrijednosti je bazirana na osnovu dostavljenih dokumenata, fizičke inspekcije, informacija dobivenih na osnovu vlastitih istraživanja, dostupnih informacija iz medija, oglašanih cijena, informacija o kupoprodajnim transakcijama iz Registra cijena nekretnina FBIH i sl.

Procjena je bazirana na evropskim standardima procjene EVS 2016 izdatih od strane Evropskog udruženja procjenitelja TEGOVA, Građevinska regulativa i ostala pravila struke, Zakon o prostornom uređenju KS, Zakon o stvarnim pravima i dr.

Tržišna vrijednost:

Definicija tržišne vrijednosti i zakupnine u skladu sa standardima primjenjenim od strane TEGOVA, European Valuation Standards (EVS), 2016

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

Tržišna zakupnina:

„Procijenjeni iznos zakupnine za koji bi imovina trebala da se izda u zakup, na datum vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavca, pod uslovima stvarnog ili pretpostavljenog ugovora o zakupu, nakon odgovarajućeg oglašavanja, u kojem su obje strane djelovale sa potpunim informacijama, pažljivo i bez prisile“

Opšte napomene

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene.

Pretpostavlja se da je objekat izgrađen u skladu sa važećim propisima i u skladu sa odobrenjem nadležnih organa. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnog naslova.

Predmet procjene nije namještaj, uređenje i oprema u građevini. Procjena uključuje isključivo građevinu i njene dijelove, zemljište pripadajuće, te pribavljanje potrebnih podataka da se procjena izvrši.

Procjenitelj je uradio fizičku inspekciju nekretnine. Detaljna ispitivanja i mjerenja nisu predmet narudžbe naručioca procjene. Mjerenja na licu mjesta nisu vršena. Procjenitelj je uzeo podatke iz dostavljenih dokumenata od strane naručioca. Politički i ekonomski rizici, mogu negativno da utiču na vrijednost ili prihod od nekretnine iz ovog izvještaja. Prihodi od nekretnina mogu varirati kao i cijene što mogu značajno fluktuirati. Informacije iz prošlosti ne moraju biti pokazatelj za buduće performanse.

Posebne napomene

Ukoliko procjenitelj dođe do naknadnih saznanja, koje direktno utiču na vrijednost nekretnine, treba se uraditi ponovna procjena za navedenu nekretninu.

Povjerljivost

Ovaj izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu naznačenog naručioca procjene. Procjenitelj prihvata odgovornost da za klijenta uradi izvještaj profesionalno, odgovorno, sa pažnjom i marljivošću koja se očekuje od kompetentnog procjenitelja, ali ne prihvata odgovornost prema trećim osobama. Niti čitav izvještaj, niti njegov jedan dio ne može biti sastavni dio nekog objavljenog dokumenta ili izjave, bez pismene saglasnosti procjenitelja.

2.2. MAKROLOKACIJA

Nekretnina se nalazi u Bosni i Hercegovini, u njenom glavnom gradu Sarajevu. Opširnije gledano u Jugoistočnoj Evropi (Zapadnom Balkanu).



Bosna i Hercegovina je složena država, koja se prema Općem okvirnom sporazumu za mir u Bosni i Hercegovini sastoji od entiteta Federacije Bosne i Hercegovine (51% teritorije) i Republike Srpske (49% teritorije). Oblast Brčkog, koje je bilo predmet spora i međunarodne arbitraže, proglašeno je distriktom, tako da se država Bosna i Hercegovina sastoji od dva entiteta i Distrikta Brčko.

Federacija Bosne i Hercegovine je entitet koji se sastoji od deset kantona (koji se dalje administrativno dijele na općine) a to su Unsko-sanski, Posavski, Tuzlanski, Zeničko-dobojski, Bosansko-podrinjski, Srednjobosanski, Hercegovačko-neretvanski, Zapadno-hercegovački, Sarajevski i Livanjski kanton (Kanton 10).

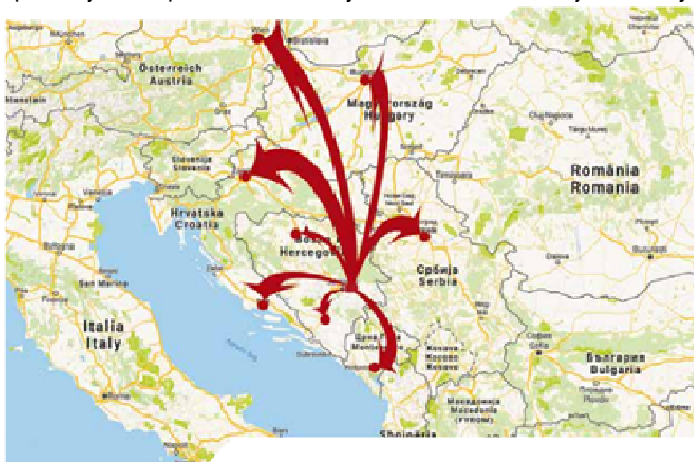
Republika Srpska je entitet koji se administrativno dijeli na regije (Banja Luka, Doboje, Bijeljina, Pale i Trebinje), a regije se dalje dijele na opštine.

Sarajevo je glavni i najveći grad Bosne i Hercegovine, i njen najveći urbani, kulturni, ekonomski i prometni centar, glavni grad Federacije Bosne i Hercegovine i sjedište Kantona Sarajevo. Prema popisu stanovništva iz 1991. grad je po tadašnjoj strukturi sa deset općina imao 527.049, a po popisu stanovništva iz 2013. i trenutnoj teritorijalnoj podjeli sa četiri općine 275.524.

Komunikacije

Glavni grad BIH Sarajevo se nalazi na koridoru 5C i koji spaja sjevernu i središnju Evropu sa balkanskim poluotokom, te izlazi na Jadransko more. Sarajevo je putem paneuropskog koridora 5C (Autoput i željeznička pruga) povezan sa jadranskom obalom i lukom Ploče u Hrvatskoj, te čvorištem u Doboju na sjeveru koji povezuje grad Sarajevo sa Zagrebom i Beogradom putem, dok je zračnim putem (aerodrom Sarajevo) povezan sa zemljama u EU i zemljama zapadne Azije.

Javni prevoz je dostupan u vidu tramvajskih, autobuskih i trolejbuskih linija.



Udaljenost od glavnih centara u zemlji i inostranstvu

Mostar	136 km
Banja Luka	188 km
Split (HR)	258 km
Beograd (SRB)	297 km
Podgorica (MNE)	344 km
Zagreb (HR)	407 km
Budapest (H)	560 km
Wien (A)	776 km

Udaljenost od ključnih saobraćajnica

Željeznički terminal Sarajevo	1 km
Autoput 5C	9 km
Udaljenost od ključnih luka	
Riječna luka Brčko	183 km
Luka Ploče (HR)	197 km
Luka Bar (MNE)	287 km

Udaljenost od ključnih aerodroma

Sarajevo	9 km
Tuzla	125 km
Mostar	140 km
Banja Luka	206 km
Dubrovnik (HR)	250 km
Beograd (SRB)	308 km

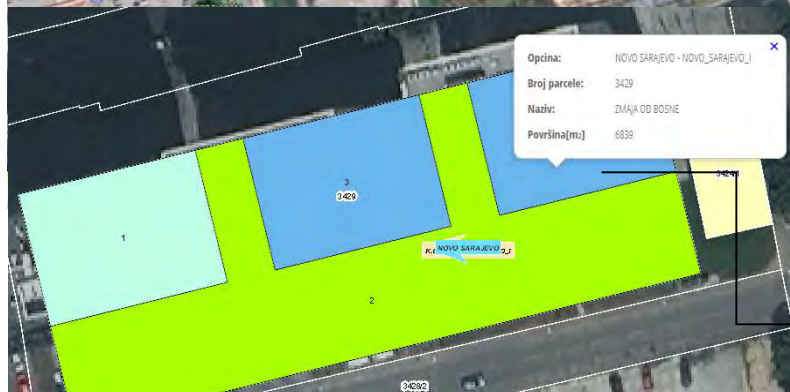
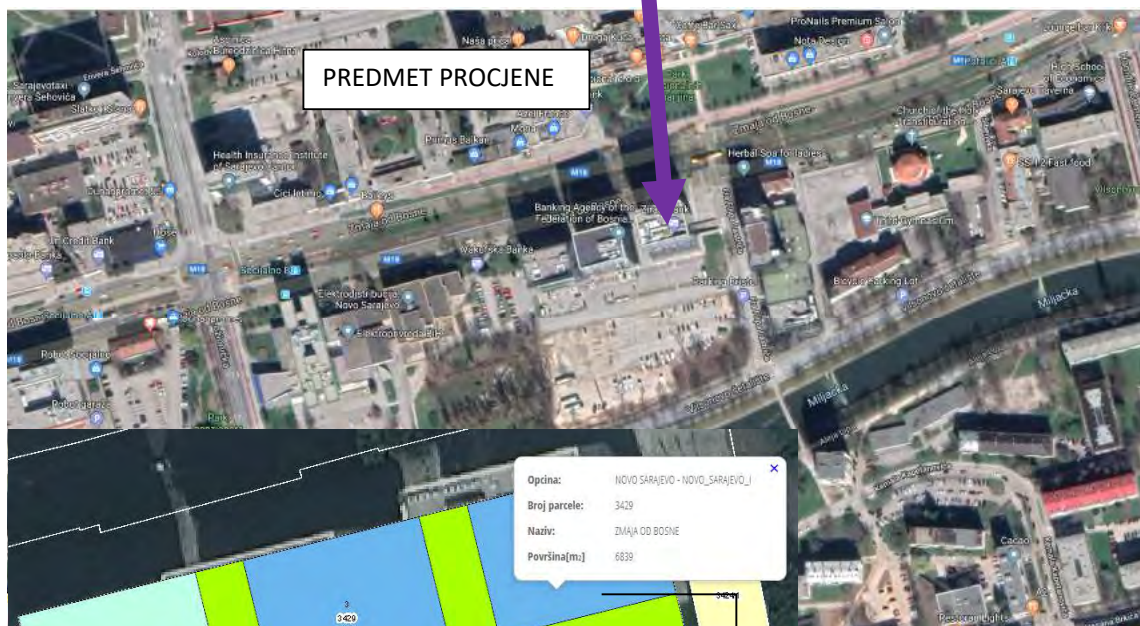
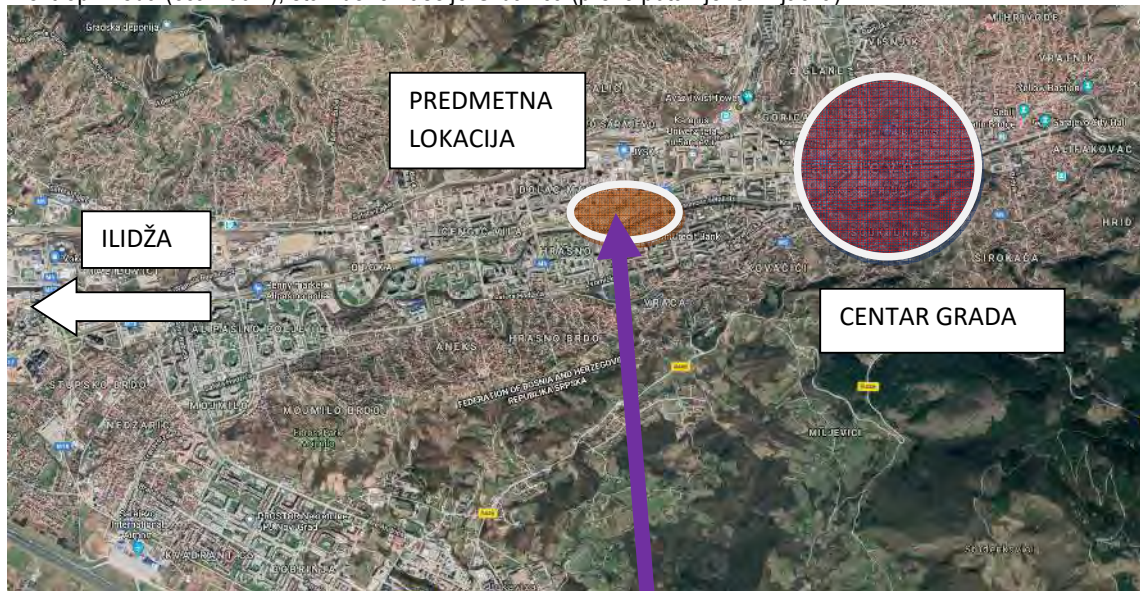
2.3. OPIS PREDMETA PROCJENE

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

LOKACIJA NEKRETNINE	Ulica Zmaja od Bosne 47C ,Općina Novo Sarajevo, BIH
KO I KČ	k.č. 2249/E30; 2249/EZ1U1J274-22249/EZ1U1J294; 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220; 2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120; 2249/E31 KO SP Sarajevo Mahala LIII
POVRŠINA OBJEKTA	neto korisna površina 9009m ² +19m ² +265m ² +267,19m ² +511,85m ²
SADAŠNJI STEPEN IZGRAĐENOSTI	Izgrađen, u upotrebi

MIKROLOKACIJA:

Poslovni objekat se nalazi u Sarajevu, na području Općine Novo Sarajevo, u Ulici Zmaja od Bosne 47C, Pofalčići-Socijalno, široj gradskoj zoni sa definisanom primarnom i sekundarnom infrastrukturom. S aspekta lokacije poslovni objekat je dio tri kule, dva poslovna i stambeno-poslovni objekat S2A, S2B i predmetni S2C. U neposrednoj blizini je hotel Novotel ex Bristol (preko puta Ulice), Vilsonovo šetalište (objekat orijentisan na isto), Elektroprivreda (cca 200m), stambeno naselje Grbavica (preko puta rijeke Miljacka)



DISPOZICIONO RJEŠENJE:

Objekat S2C predstavlja jedan od tri nadzemna objekta projekta S2, koji su spojeni podzemnom garažom. Objekat je spratnosti P+14 sa podzemnom garažom. (dvije etaže-predmet procjene). Objekat je gabarita 23*31m i lomi se po vertikali u pravcu sjevera sa odmakom od 4m. (od 5-8 sprata). Postoje dva jezgra - ab stepeništa protupožarna, kao komunikacije, te tri lifta. Svaki sprat predstavlja organizacionu cjelinu, sa komunikacionim cjelinama, predprostorima, hodnicima i otvorenim office mjestima. Prizemlje ima dva ulaza. U istom je organizovana filijala banke, te ulazna partija sa recepcijom.

1. etaža predstavlja radni prostor korporativni, koji je djelomično galerijski, zračni.
2. etaža predstavlja sigurnosni sprat sa sefovima, nadzornom sobom i drugim sigurnosnim kancelarijama. Isti je bez otvora ojačan posebnim ab pločama.
3. i 4. etaža su open space uredski prostori sa otvorenim i zatvorenim kancelarijama, prostorom za direktora i salom za sastanke.
5. i 6. etaža su arhivski i kancelarijski prostori.
7. etaža predstavlja restoran sa kafeterijom i pratećim dijelovima, kuhinjom, šankom i sl.
- 8.-12. etaža su organizacione jedinice banke sa zatvorenim i otvorenim kancelarijskim mjestima, salama za sastanke.
13. etaža je konferencijski dio sa 4 sale, te prostora za molitvu
14. etaža predstavlja prostor direkcije banke sa pratećim prostorima i kancelarijama

Ravni krov je aktivan prohodni i neprohodni. Na dijelu ravnog krova su mašinska postrojenja za smještaj mjernih uređaja, hlađenja, ventilacije i dr.

Na eteži -1 i -2 su podzemna garažna mjesta. Garaža ima dva ulaza i predstavlja jedinstvenu cjelinu sa objekatima pored.

BILANS POVRŠINA:

Neto površine po etažama ukupno	
Prizemlje	620,7m ²
1 etaža	356,5m ²
2 etaža	605,2m ²
3 etaža	611,0m ²
4 etaža	610,9m ²
5 etaža	594,81m ²
6 etaža	597,3m ²
7 etaža	592,7m ²
8 etaža	591,84m ²
9 etaža	606,2m ²
10 etaža	605,6m ²
11 etaža	605,3m ²
12 etaža	604,9m ²
13 etaža	602,2m ²
14 etaža	604,2m ²
Ravni krov	205,21m ²

UKUPNO OBJEKAT NETO

9009m² (ZK)

Ukupno površina za izdavanje (cca -5%ukupne površine korisne): cca 8500m²

Prizemlje	560m ²
Ostali spratovi	7940m ²

TEHNIČKI PROSTOR PODSTANICA

19m² (ZK)

OTVORENA GARAŽNA MJESTA (21)

265m²

12,5*20+15m²

PODZEMNA GARAŽNA MJESTA NA -1 (21) 267,19m²

12,63*13+12,5*7+15,5m²

PODZEMNA GARAŽNA MJESTA NA -2 (40) 511,85m²

13,5+13+12,63*18+12,5*11+16+20,25+18,88*2+15,5*3m²

83	zk ZGRADA	9009,49
84	PODSTANICA	18,85
	UKUPNO	10097,88

OPIS KONSTRUKCIJE:

Tip konstrukcije je armirano betonski. Vertikalne nosive elemente čine ab platna, zidovi i jezgre, a horizontalni elementi ab grede ploče i parapeti. Vertikalni nosivi elementi se pružaju od kontra ploče -9,5m do kose atike +62,7m. Osnovni raster je u podužnom pravcu 7,55m, dok u poprečnom 11 i 11,5m. Međuspratne ploče su polumontažne debljine 18cm sa donjom zonom od omnia ploče debljine 12cm i monolitnom gornjom zonom ab.

OBRADA VANJSKIH FASADNIH I UNUTRAŠNJIH POVRŠINA:

Vanjska fasada kontinuirana obješena aluminjska fasada tip SCHUCO FW50+, sastavljena od punih parapeta i transparentnih ploha. Zatvorene plohe parapeta i zidova su obložene kaljenim staklom emaljiranim u 4 nijanse. Transparentne plohe su podijeljene na fiksne i otvarajuće po sistemu SEN-Klapp Schuco AWS 102-Typ C. Izuzetak su prozori na 5-8 etaži u kosini koji se otvaraju po sistemu leptir sa dopuštenim otvaranjem 20cm. Unutrašnji zidovi su rađeni od YTONG blokova 10, 12, 15 debljine u zavisnosti od potreba protivpožarnosti. Plafoni su spuštjeni tipa ARMSTRONG 60*60 i 60*120 cm.

Podnu oblogu prostora čini plivajući pod sa oblogom od keramičkih pločica u restoranu 7 etaža i prizemlju, te predprostorima, sanitarijama i stepeništima. U radnom dijelu podovi su podignuti 15cm izvedeni po sistemu NESITE pokriveni itisonom. Vrata svakog sektora su protivpožarna. Vrata na sanitarijama, ostavama i pomoćnim prostorijama su bravarske pozicije sa krilima obrađenim HPL laminatom. Unutrašnje pregrade su staklene u zavisnosti od namjene (prozirna, satinato, sa reklamama i sl.)

UGRAĐENE INSTALACIJE:

Grijanje i hlađenje putem ventilokonvektora, koji su četverocjevnim sistemom povezani sa energetskeim postrojenjima. Izvor toplotne energije je gradsko centralno grijanje koji opskrbljuje podstanicu u garaži. Ventilacija je putem difuzora u spušenom stropu, koji su sistemom skrivenih kanala povezani sa energetskeim postrojenjima. Objekat je opremljen svim sigurnosnim instalacijama, video nadzorom, alarm sistemom, svim savremenim elektro i mašinskom instalacijama. Priključne instalacije slabe i jake struje za radna mjesta su u porignutom podu.

2.4. PRAVNI OPIS, DOKUMENTACIJA

Poslovni objekat je lociran u Ulici Zmaja od Bosne 47C, 71000 Sarajevo

Upisan je u slijedećoj dokumentaciji:

Vlasništvo

Vanjski parking 01C-21C

ZK uloži br:

4133,4134,4135,4136,4137,4138,4139,4140,4141,4142,4143,4144,4145,4146,4147,4148,4149,4150,4151,4152,4153, izdati od strane Općinskog suda u Sarajevu, odnosno od Zemljišnoknjižnog ureda iz kojeg se konstatuje slijedeće:

- U "A" Popisnom listu u katastarskoj općini **SP SARAJEVO-MAHALA LIII** u ZK ulošcima **4133,4134,4135,4136,4137,4138,4139,4140,4141,4142,4143,4144,4145,4146,4147,4148,4149,4150,4151,4152,4153** nalaze se slijedeće parcele:

k.č.2249/EZ1U1J274, 2249/EZ1U1J275, 2249/EZ1U1J276, 2249/EZ1U1J277, 2249/EZ1U1J278, 2249/EZ1U1J279, 2249/EZ1U1J280, 2249/EZ1U1J281, 2249/EZ1U1J282, 2249/EZ1U1J283, 2249/EZ1U1J284, 2249/EZ1U1J285, 2249/EZ1U1J286, 2249/EZ1U1J287, 2249/EZ1U1J288, 2249/EZ1U1J289, 2249/EZ1U1J290, 2249/EZ1U1J291, 2249/EZ1U1J292, 2249/EZ1U1J293, 2249/EZ1U1J294

Posebni dio vanjskog parkinga prve faze stambeno-poslovne građevine S2, parking mjesta **01C,02C,03C,04C,05C,06C,07C,08C,09C,10C,11C,12C,13C,14C,15C,16C,17C,18C,19C,20C,21C**, površine 12,5m².

UKUPNO: **12,5m²**

- U "B" Vlasničkom listu upisan je vlasnik i to tip vlasništva je «vlasništvo» sa udjelom 1/1:

ZiraatBank BH dd Adresa: Dženetića Čikma br.2, Sarajevo

Na osnovu Ugovora o kupoprodaji proveden je upis vlasništva na d nekretninama u A listu.

- U "C" Teretnom listu je upisano da nema tereta

Parking na etaži -1 C101-C121

ZK ulošci br:

4059,4060,4061,4062,4063,4064,4065,4066,4067,4068,4069,4070,4071,4072,4073,4074,4075,4076,4077,4078,4079 izdati od strane Općinskog suda u Sarajevu, odnosno od Zemljišnoknjižnog ureda iz kojeg se konstatuje slijedeće:

- U "A" Popisnom listu u katastarskoj općini **SP SARAJEVO-MAHALA LIII** u ZK ulošcima

4059,4060,4061,4062,4063,4064,4065,4066,4067,4068,4069,4070,4071,4072,4073,4074,4075,4076,4077,4078,4079 nalaze se slijedeće parcele:

k.č.2249/EZ1U1J200 – C101, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J201 – C102, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²

k.č.2249/EZ1U1J202 – C103, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J203 – C104, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J204 – C105, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²

k.č.2249/EZ1U1J205 – C106, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J206 – C107, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J207 – C108, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²

k.č.2249/EZ1U1J208 – C109, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J209 – C110, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 15,50m²

k.č.2249/EZ1U1J210 – C111, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J211 – C112, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J212 – C113, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J213 – C114, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J214 – C115, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²

k.č.2249/EZ1U1J215 – C116, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J216 – C117, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J217 – C118, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²

k.č.2249/EZ1U1J218 – C119, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²

k.č.2249/EZ1U1J219 – C120, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²

k.č.2249/EZ1U1J220 – C121, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²

- U "B" Vlasničkom listu upisan je vlasnik i to tip vlasništva je «vlasništvo» sa udjelom 1/1:

ZiraatBank BH dd Adresa: Dženetića Čikma br.2, Sarajevo

Na osnovu Ugovora o kupoprodaji proveden je upis vlasništva na d nekretninama u A listu.

- U "C" Teretnom listu je upisano da nema tereta (izuzev C110 ZK BR.4068)

Parking na etaži -2 C201-C240

ZK ulošci br:

3940,3941,3942,3943,3944,3945,3946,3947,3948,3950,3951,3952,3953,3954,3955,3956,3957,3958,3959,3960,3961,3962,3963,3964,3965,3966,3967,3968,3969,3970,3971,3972,3973,3974,3975,3976,3977,3978,3979 izdati od strane Općinskog suda u Sarajevu, odnosno od Zemljišnoknjižnog ureda iz kojeg se konstatuje slijedeće:

- U "A" Popisnom listu u katastarskoj općini **SP SARAJEVO-MAHALA LIII** u ZK ulošcima

3940,3941,3942,3943,3944,3945,3946,3947,3948,3950,3951,3952,3953,3954,3955,3956,3957,3958,3959,3960,3961,3962,3963,3964,3965,3966,3967,3968,3969,3970,3971,3972,3973,3974,3975,3976,3977,3978,3979

nalaze se slijedeće parcele:

- k.č.2249/EZ1U1J81 – C201, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 13,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J82 – C202, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 13,00m2
- k.č.2249/EZ1U1J83 – C203, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J84 – C204, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J85 – C205, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J86 – C206, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J87 – C207, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J88 – C208, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J89 – C209, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J90 – C210, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J91 – C211, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J92 – C212, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 16,00m2
- k.č.2249/EZ1U1J93 – C213, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 20,25m2
- k.č.2249/EZ1U1J94 – C214, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,75m2
- k.č.2249/EZ1U1J95 – C215, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,75m2
- k.č.2249/EZ1U1J96 – C216, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J97 – C217, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J98 – C218, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J99 – C219, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J100 – C220, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J101 – C221, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J102 – C222, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J103 – C223, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J104 – C224, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J105 – C225, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 18,88m2
- k.č.2249/EZ1U1J106 – C226, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 18,88m2
- k.č.2249/EZ1U1J107 – C227, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 15,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J108 – C228, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 15,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J109 – C229, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 15,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J110 – C230, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J111 – C231, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J112 – C232, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J113 – C233, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J114 – C234, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J115 – C235, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J116 – C236, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J117 – C237, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J118 – C238, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m2
- k.č.2249/EZ1U1J119 – C239, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m2
- k.č.2249/EZ1U1J120 – C240, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m2

- U "B" Vlasničkom listu upisan je vlasnik i to tip vlasništva je «vlasništvo» sa udjelom 1/1:

ZiraatBank BH dd Adresa: Dženetića Čikma br.2, Sarajevo

Na osnovu Ugovora o kupoprodaji proveden je upis vlasništva na d nekretninama u A listu.

- U "C" Teretnom listu je upisano da nema tereta

Objekat

ZK uložak br:4348 izdat od strane Općinskog suda u Sarajevu, odnosno od Zemljišnoknjižnog ureda iz kojeg se konstatuje slijedeće:

- U "A" Popisnom listu u katastarskoj općini **SP SARAJEVO-MAHALA LIII** u ZK ulošku **4348** nalazi se slijedeća parcela:

k.č.2249/E30, Upis poslovnog dijela i to: Poslovni objekat S2-kula „C“ Poslovna cjelina-Objekat S2C ukupne površine 9.009,49m²

POSLOVNI OBJEKAT 9009m²

- U "B" Vlasničkom listu upisan je vlasnik i to tip vlasništva je «vlasništvo» sa udjelom 1/1:

ZiraatBank BH dd Adresa: Dženečića Čikma br.2, Sarajevo

Na osnovu Ugovora o kupoprodaji proveden je upis vlasništva na d nekretninama u A listu.

- U "C" Teretnom listu je upisano da nema tereta

Podstanica

ZK uložak br:4349 izdat od strane Općinskog suda u Sarajevu, odnosno od Zemljišnoknjižnog ureda iz kojeg se konstatuje slijedeće:

- U "A" Popisnom listu u katastarskoj općini **SP SARAJEVO-MAHALA LIII** u ZK ulošku **4349** nalazi se slijedeća parcela:

k.č.2249/E31, Upis posebnog dijela i to: Poslovni objekat S2-kula „C“ Tehnički prostor-toplotna podstanica ukupne površine 18,85m²

PODSTANICA 19m²

- U "B" Vlasničkom listu upisan je vlasnik i to tip vlasništva je «vlasništvo» sa udjelom 1/1:

ZiraatBank BH dd Adresa: Dženečića Čikma br.2, Sarajevo

Na osnovu Ugovora o kupoprodaji proveden je upis vlasništva na d nekretninama u A listu.

- U "C" Teretnom listu je upisano da nema tereta

Planiranje

Objekat je u skladu sa planskom dokumentacijom Regulacioni plan „Centar Novo Sarajevo“ - Poslovni objekat S2, te izmjenama i dopunama.

Građevinska i ostala dokumentacija

Objekat posjeduje sve potrebne dozvole.

Urbanistička saglasnost br.05-23-3129/03-2 od 21.10.2011.god. za stambeno-poslovnu građevinu S2A, S2B I

S2C (predmetna nekretnina)-poslovni sadržaji, spratnosti 2S+P+14

Građevinska dozvola br.05-23-4952/10 od 26.03.2014.god. z apristupanju izvođenja objekta S2C na

k.č.3422,3423,3424/2,3428/1,3429 KO Novo Sarajevo I novi premjer, što odgovara stari premjer

k.č.2412,95,1057,1056,3552,649,98,2249,795 KO Sarajevo Mahala LIII

Upotrebna dozvola br.05-23-2138/15 od 02.10.2015.god. prema kojoj se objekat S2 KULA izgrađena na k.č. 3429 KO Novo Sarajevo I novi premjer, što odgovara stari premjer k.č.2249 KO Sarajevo Mahala LIII, može koristiti.

2.5. STANJE OBJEKTA, IZVRŠENO RENOVIRANJE

TREKUTNO OPŠTE STANJE NEKRETNINE:

Objekat je novoizgrađen 2015,2016 god. Održavan je, u odličnom stanju, urađen sa ekskluzivnim materijalima.

STEPEN VANJSKOG UREĐENJA:

Pristup objektu je sa glavne saobraćajnice Ul.Zmaja od Bosne, tačnije pješačkog platoa. Sporedni ulaz je sa južne strane, gdje je omogućen i parking prostor na nivou prizemlja (otvorena parking mjesta). Parkiranje je riješeno otvorenim parking mjestima iza objekta (južna strana), te u podzemnim etežama -1 i -2. Ulaz u

podzemnu garažu je iz sporedne ulice ispred hotela Novotel (exBristol), pristupnom rampom. Ispred objekta prema glavnoj saobraćajnici su uređene pješačke površine.

OPIS EVENTUALNIH OŠTEĆENJA NA NEKRETNINI:

Inspekcijom na terenu i snimanjem nekretnine nisu evidentirana nikakva oštećenja.

OPIS EVENTUALNIH INTERVENCIJA NA NEKRETNINI U ODNOSU NA IZVORNO STANJE:

Inspekcijom na terenu, evidentirano je da nije bilo intervencija u odnosu na izvorno stanje, novoizgrađena, održavana nekretnina.

ŠTETNI MATERIJALI:

Procjenitelj nije upoznat o štetnim materijalima korištenim prilikom gradnje nekretnine.

EKOLOŠKI ASPEKT OBJEKTA:

Procjenitelj nije upoznat da nekretnina posjeduje ekološki negativne aspekte prema okolini. Također, nisu dostavljene informacije od strane klijenta o testiranju u odnosu na okolinu. Pretpostavka je da na predmetnoj lokaciji ne postoje problemi koji utiču na životnu sredinu.

KULTURNO ISTORIJSKO NASLIJEĐE:

Procjenitelj nije upoznat da li objekat ulazi u separat zaštite i da li je označen kao objekat od historijskog značaja. S obzirom na lokaciju, namjenu i godinu izgradnje, pretpostavka je da nema historijsku ali ima značajnu arhitektonsku vrijednost.

HABU ANALIZA (Optimalna iskorištenost i upotrebljivost):

Procjenitelj smatra da je trenutna iskorištenost i upotreba, ujedno i optimalna, jer objekat je nov poslovne namjene, u skladu sa okolnim objektima, poslovne i djelomične stambeno-poslovne namjene. HABU "Nekretnina je iskorištena u najboljoj i najisplativijoj mjeri kada se upotrebljava tako da se njeni potencijali iskoriste u najvećoj mjeri na način koji je fizički moguć, pravno dopušten i finansijski izvodljiv. Fizička mogućnost je ispoštovana max.spratnošću i gabaritom objekta u odnosu na okolinu i susjedne objekte. Pravna dopuštenost je regulisana dozvolama u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju. Finansijska izvodljivost se očituje generisanjem prihoda kroz korištenje komplet uređenog kancelarijskog prostora za potrebe vlasnika. Kao objekat poslovne namjene se može izdavati parcijalno ili po etažama.

2.6. KORIŠTENJE IMOVINE

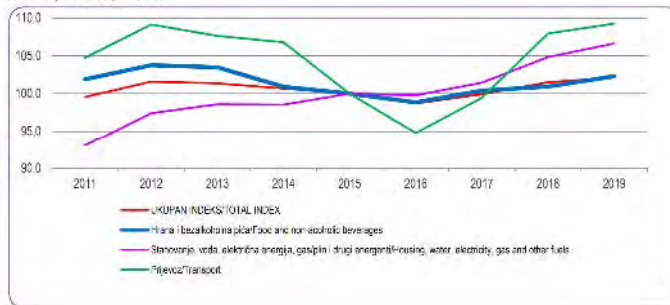
Korisnik je Ziraat banka, direkcija i organizacione jedinice.

2.7. ANALIZA TRŽIŠTA



8-1.1 Indeks potrošačkih cijena, 2015=100

Consumer price indices, 2015=100



9-3.1 Godišnje stope realnog rasta, %

Annual real growth rates, %

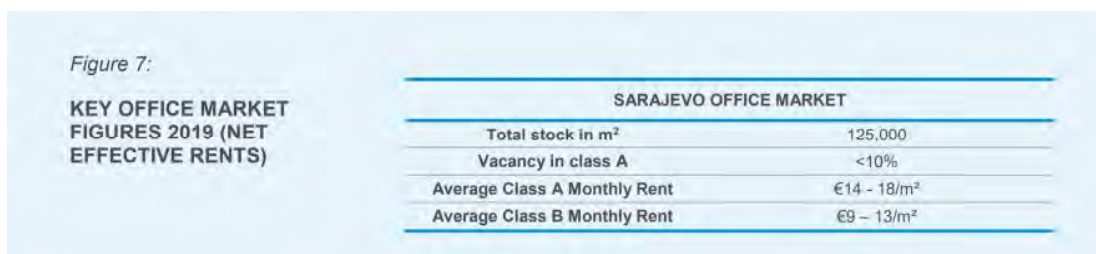


9-10.1 Bruto domaći proizvod, dohodovne komponente, 2019. strukture, %

2. PRODATI NOVI STANOVNI PD 1 m², TREĆI KVARTAL, 2020. GODINE
 NEW DWELLINGS SOLD PER 1 m², THIRD QUARTER 2020

	Prodani, novi stanovi New dwellings sold		Prosječna cijena po 1 m ² , KM Average price per 1 m ² , KM				
	Broj Number	Koristena površina, m ² Useful floor area, m ²	Ukupno Total	Cijene građevinskog zemljišta Costs of building sites	Cijene građevinskih radova Construction costs and profit margins	Ostali troškovi uključujući PDV Other costs including VAT	
			(1)=(2)+(3)+(4)	(2)	(3)	(4)	
UKUPNO Bosna i Hercegovina	918	95.271	1.651	193	1.036	422	TOTAL Bosnia and Herzegovina

Izvor Fzs.ba



Colliers Report 2019 BIH

Aktuelni objekti Sarajevo

Općina Novi Grad- Usljed trenda rasta autoindustrije na području Rajlovca, postoji najava otvorenja novih objekata za proizvodnju autodijelova u ovom naselju, gdje su planirana nova zapošljavanja. Kao još jedan važan projekt, uskoro počinje izgradnja i privatne Opće bolnice, vrijedne više od 100 miliona KM, a koja će također zapošljavati stotine visokoobrazovanih medicinskih kadrova. Otvoren je u naselju Alipašin Most Bingo i Cine Star. Zajednička investicija Binga i CineStar-a iznosi ukupno 12 miliona KM.

Urbanistički projekt Kongresni centar Sarajeva usvojilo je Općinsko vijeće Novi Grad u martu 2016. godine, ali je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa trajalo više od dvije godine.

Radi se o do sada najvećem projektu ove općine, koji je od velikog značaja kako za Novi Grad, tako i za Kanton Sarajevo i BiH, a čija je vrijednost između 350 i 400 miliona KM, a cijeli kompleks bi, prema riječima načelnika, trebao imati više od 280.000 kvadratnih metara prostora, odnosno oko gotovo dvostruko više nego trenutno najveći tržni centar u Sarajevu SCC.

Općina Centar- Infobip u BiH je u oktobru proslavio prvu deceniju djelovanja u BiH, a 2020. je pokrenuo proces izgradnje kampusa u Sarajevu na Šipu

Izvor: Sarajevo Construction

Prikaz CIJENE NAJMA novogradnja poslovni prostori na atraktivnim lokacijama

Marijin Dvor, kod SCC (stambeno/poslovna zgrada)

<https://prostor.ba/najam/poslovni-prostor/marijin-dvor/9057>

25+PDV

Capital Tower Otoka

<https://www.capitaltower.ba/bs>

30+PDV+dio

režija internet, struja (klasični uredi 30-500m2)

Bosmal

<https://www.olx.ba/artikal/30389151/poslovni-prostori-bosmal-city-centar/>

30+PDV

+trošak struje

Importane

<https://www.olx.ba/artikal/35233706/nn-nekretnine-kancelarijski-prostor-importane/>

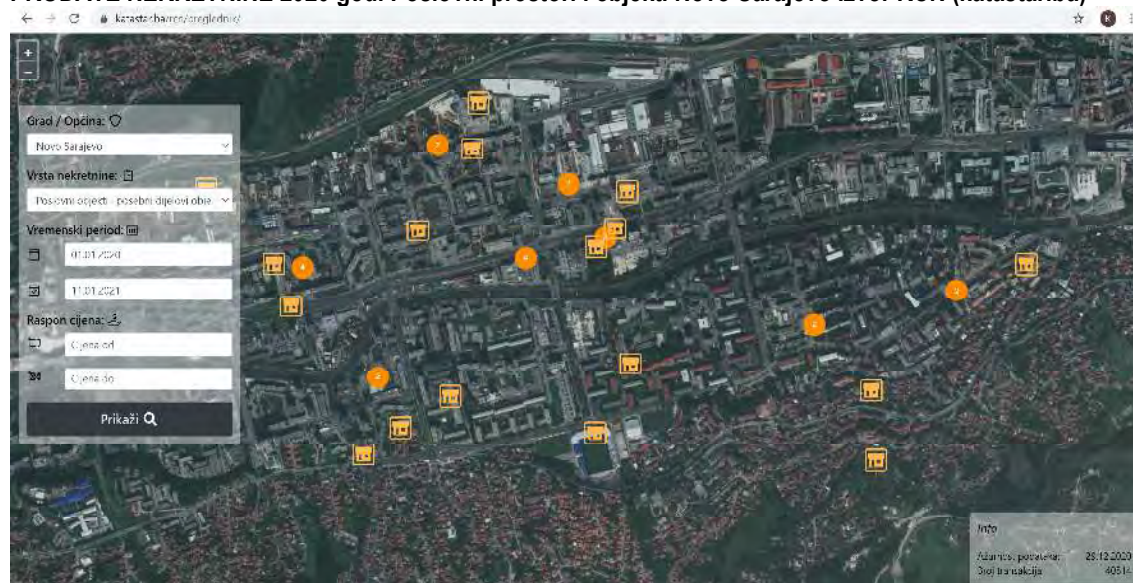
36+4KM
održavanje

SCC poslovni prostori etaža

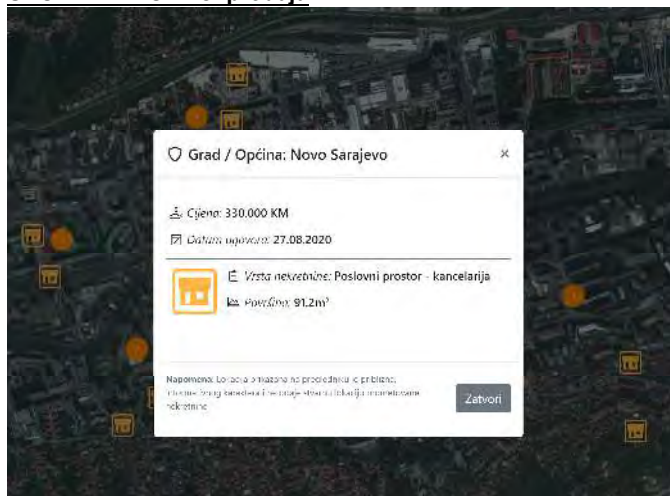
<https://prostor.ba/najam/poslovni-prostor/marijin-dvor/8190>

40+PDV

PRODATE NEKRETNINE 2020 god. Poslovni prostori i objekti Novo Sarajevo Izvor RCN (katastar.ba)

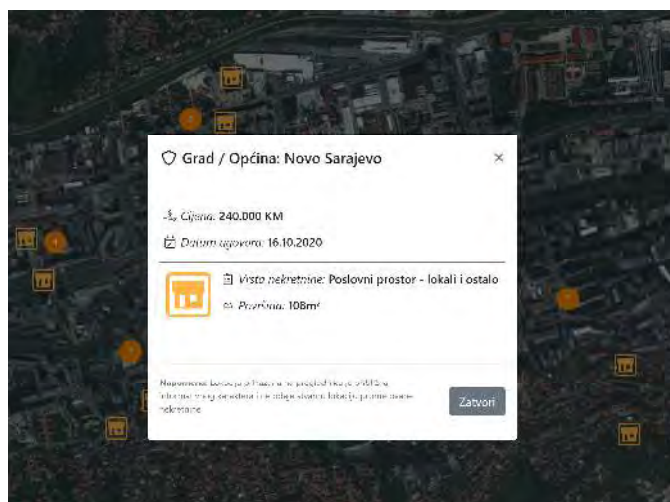


UPOREDNI PODACI prodaja

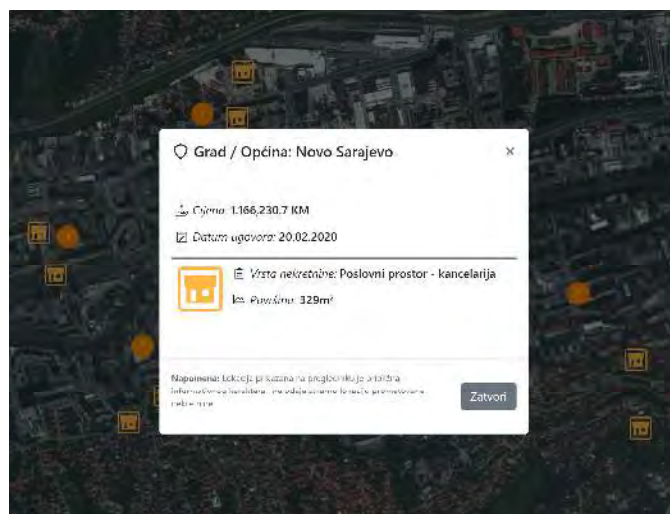


UPOREDNA NEKRETNINA 1

Poslovni prostor-kancelarija 91,2m². Cijena prodaja 330.000,00 KM. (predmetna lokacija) 3618,4KM/m² (nepoznati tačni podaci o lokaciji, spratnosti i karakteristikama prostora)

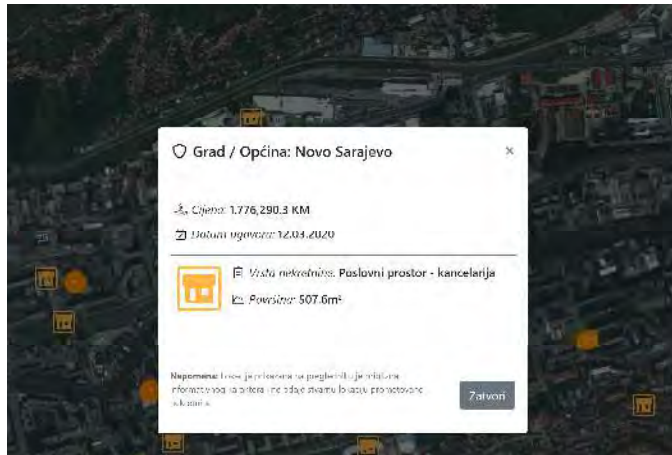


Poslovni prostor-lokal 108m². Cijena prodaja 240.000,00 KM. (predmetna lokacija) 2222KM/m² (nepoznati tačni podaci o lokaciji, spratnosti i karakteristikama prostora)



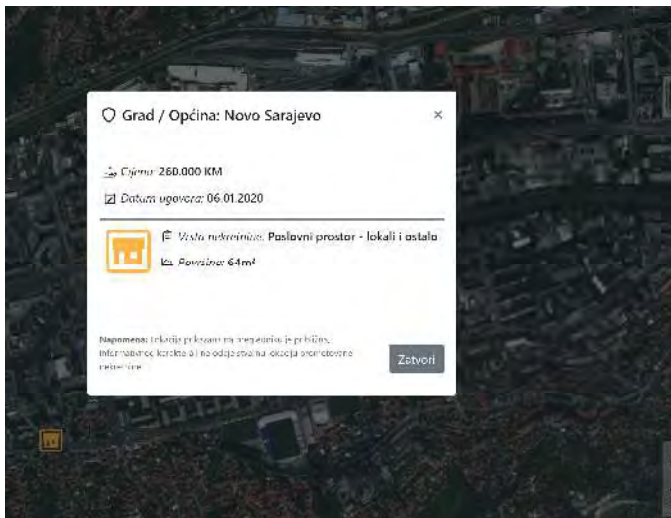
UPOREDNA NEKRETNINA 3

Poslovni prostor-kancelarija 329m². Cijena prodaja 1.166.230,70 KM. (kod Hitne pomoći, pretpostavka Sarajevo Tower) 3544,7KM/m² (nepoznati tačni podaci o lokaciji, spratnosti i karakteristikama prostora)

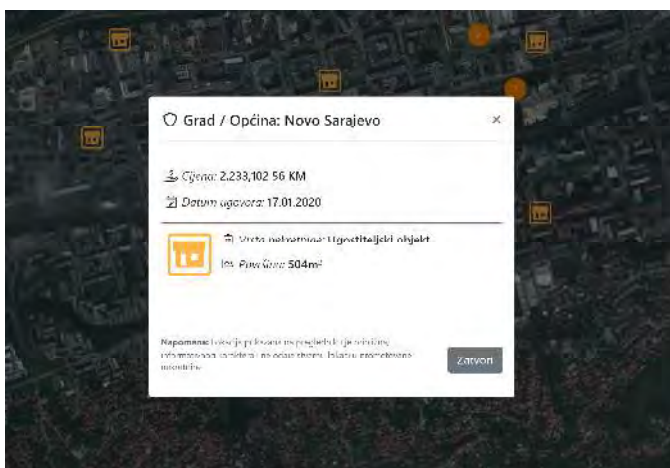


UPOREDNA NEKRETNINA 4

Poslovni prostor-kancelarija 507,6m².
Cijena prodaja 1.776.290,30 KM. (kod Hitne pomoći, pretpostavka Sarajevo Tower) 3500KM/m² (nepoznati tačni podaci o lokaciji, spratnosti i karakteristikama prostora)



Poslovni prostor-lokal 64m². Cijena prodaja 260.000,00 KM. (Socijalno, u blizini) 4062,5 KM/m² (nepoznati tačni podaci o lokaciji, spratnosti i karakteristikama prostora)



Ugostiteljski objekat 504m². Cijena prodaja 2.233.102,56 KM. (Željin Stadion) 4430,76 KM/m² (nepoznati tačni podaci o spratnosti i karakteristikama prostora)

UPOREDNA NEKRETNINA 5

Oglašena nekretnina <https://www.olx.ba/artikal/38601248/poslovni-prostor-350-m-2-prvi-sprat-centar-sarajevo/>

POSLOVNI PROSTOR 350 M/2 PRVI SPRAT CENTAR SARAJEVO

1.225.000 KM

Kvadrata: 350 Broj prostora: 5
 Broj spratova: 1 Vrsta grijanja: Ostalo
 Vrsta objekta: Stambeno- Kancelarijski
 Sprat: 1 Ukupno 7 ZK

Lokacija nekretnine

Map Satellite

UPOREDNI PODACI najam

- Oglašena nekretnina <https://www.olx.ba/artikal/35233706/nn-nekretnine-kancelarijski-prostor-importane/> IMPORTANE CENTAR 36+4 KM održavanje +PDV

5.165 KM

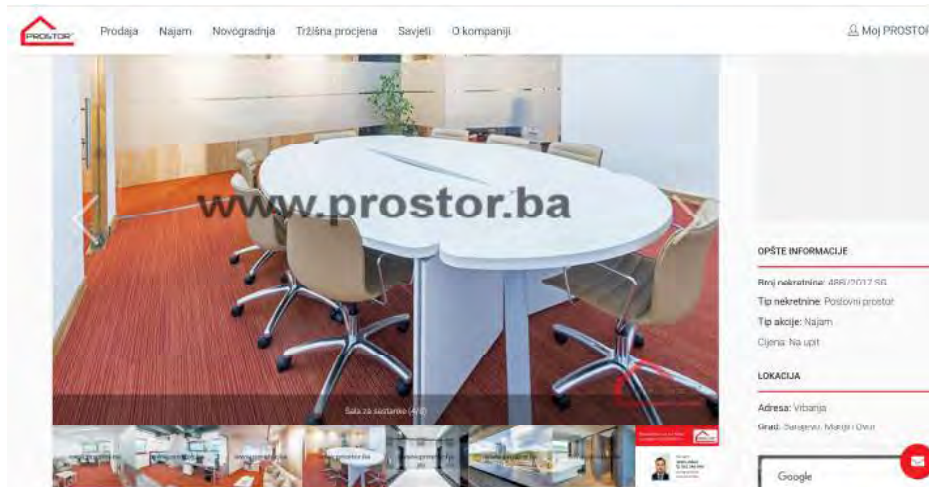
Kvadrata: 129 Broj prostora: 1
 Broj spratova: 8 Vrsta grijanja: Centralno
 Vrsta objekta: Stambeno- Adresa: Zmaja od
 Sprat: 3 WC / Kupaonica: Zasebno
 Kurirna: Zasebno Alana

IMPORTANE CENTAR 36+4 KM održavanje +PDV

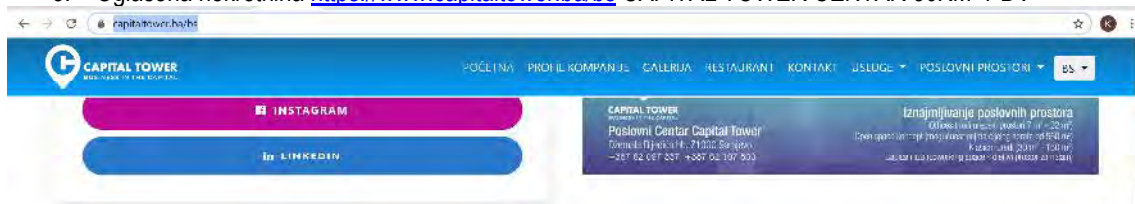


Kratki opis

2. Oglašena nekretnina <https://prostor.ba/najam/poslovni-prostor/marijin-dvor/8190>
 SCC UREDSKI CENTAR 30-40KM + PDV



3. Oglašena nekretnina <https://www.capitaltower.ba/bs> CAPITAL TOWER CENTAR 30KM+PDV



Uredski prostori dizajnirani za rast



4. OSTVARENI NAJAM U poslovnom centru UNITIC, CCA 400M2, 35KM/m2 + PDV. Najam poslovnih prostora se kreće u UNITICU 35 – 40 KM/m2.

UNITIC

5. Oglašena nekretnine PRIZEMLJE <https://www.olx.ba/artikal/35236138/poslovni-prostor-150-m2-alipasina-centar/>

[IZDAVANJE] Poslovni Prostor 150m2/Alipašina/Centar

INFORMACIJE | DETALJNO | SLIKE | PITANJA | MAPA

Kategorije: Nekretnine > Poslovni prostor

Osnovne informacije: Cijena: 6.500 KM, Stanje: Izdat, Lokacija: Sarajevo, Centar, Lužat, 1115

Detaljne informacije: Površina: 150m2, Broj prostora: 2, Broj spratova: 2, Vrsta grijanja: Centralno, Vrsta naprta: Kombinovani, Adresa: Alipašina, Spol: Priborjeno, Mil / Kupilo: Zastavio, Vrsta poda: Ostalo, Alarm: Nema

Lokacija nekretnine: Map, Satellite

Kratki opis: Total Pro Nekretnine#Dvoetazni/PoslovniProstor 150m2/Tr ulaza/Centralno grijanje/Adapiran/Alipasina/Centar

6. Oglašena nekretnina PRIZEMLJE <https://www.olx.ba/artikal/37082955/nova-cijena-izložbeno-prodajni-prostor-u-prizemlju/>

[IZDAVANJE] NOVA CIJENA! Izložbeno-prodajni prostor u prizemlju

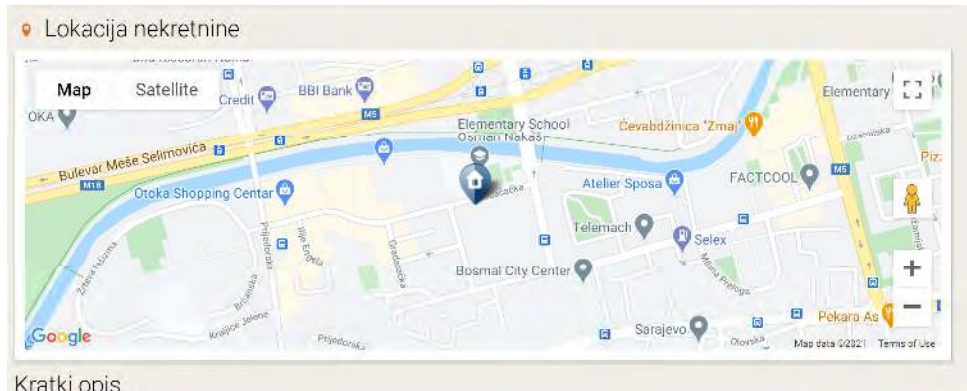
INFORMACIJE | DETALJNO | SLIKE | PITANJA | MAPA

Kategorije: Nekretnine > Poslovni prostor

Osnovne informacije: Cijena: 4.229 KM, Stanje: Izdat, Lokacija: Sarajevo, Novi Grad, Prizemlje

Detaljne informacije: Površina: 132, Broj prostora: 1, Broj spratova: 1, Vrsta grijanja: Ostalo, Adresa: Gradačacka, Spol: Prizemlje, Godina izgradnje: 2010+, Alarm: Nema, Fax: Nema

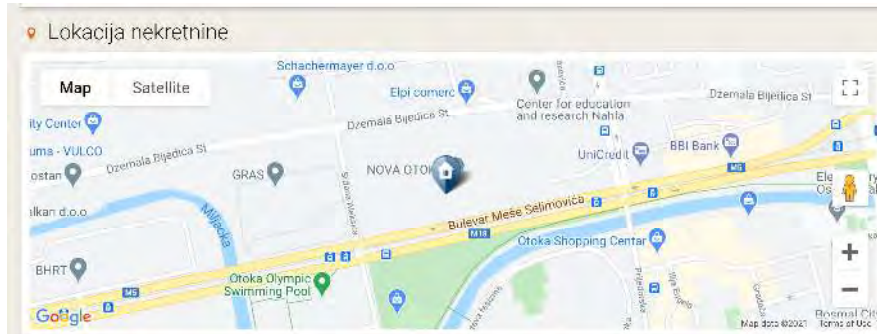
Metrópolis Nekretnine



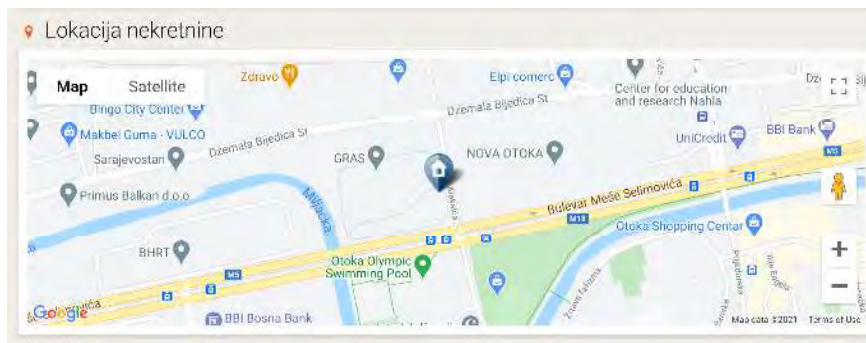
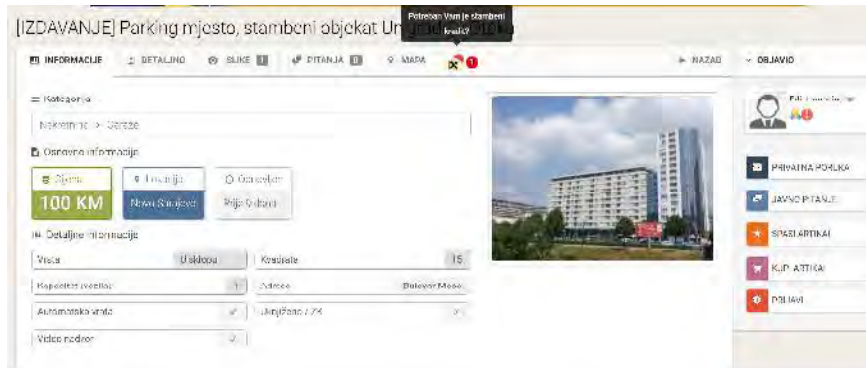
Kratki opis

UPOREDNI PODACI najam garaža

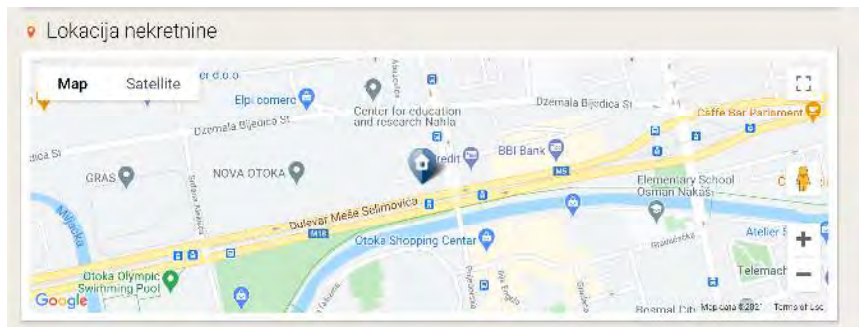
1. Oglášena garaža <https://www.olx.ba/artikal/24182936/nova-otoka-izdavanje-najam-garazna-mjesta-i-ostave/>



2. Oglášena garaža <https://www.olx.ba/artikal/41196752/parking-mjesto-stambeni-objekat-unigradnja-otoka/>



3. Oglašena garaža <https://www.olx.ba/artikal/40380577/parking-mjesto-garaza-otoka-sarajevo-novi-grad/>



UPOREDNI PODACI prodaja garaža

1. Oglašena garaža <https://www.olx.ba/artikal/40905139/garazno-parking-mjesto-u-sklopu-spo-tibra-1-obiekat-a/>

Garažno parking mjesto u sklopu SPO Tibra 1 Objavljeno: 12.12.2020. u 11:17

15.000 KM

U sklopu: 15 | Kapacitet (vozila): 1 | Adresa: Anarsa 500899

Automatska vrata: Uključeno / ZK | Video nadzor:

Uključeno / ZK:

Broj pregleda: 546

Lokacija nekretnine

Map Satellite | Stupska petlja City department of transportation | Frizerski Salon Change Studio | Bingo | Nedžarići Student Dormitory | Kim Tec - Servis | Telemach | Center for blind and partially sighted... | King Fah

2. Oglašena garaža <https://www.olx.ba/artikal/38103560/parking-mjesto-15-58m2-bulevar/>

Parking mjesto (15,58m2) - Bulevar Objavljeno: 12.05.2020. u 16:45

15.580 KM

U sklopu: 15,58 | Kapacitet (vozila): 1 | Adresa: Džemalija

Uključeno / ZK: | Video nadzor:

Broj pregleda: 3399

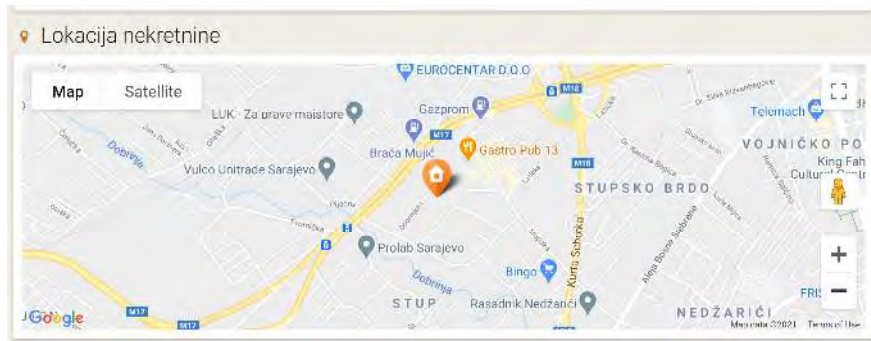
PONUDA PARKING MJESTA

033 762 222

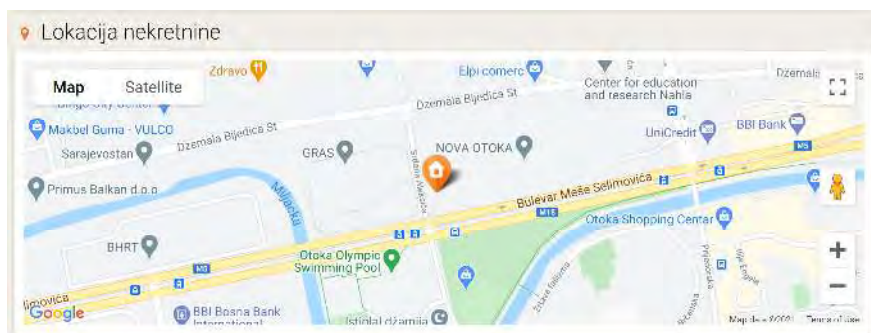
15.580 KM

Uključeno / ZK: | Video nadzor:

Broj pregleda: 3399



3.Oglašena garaža <https://www.olx.ba/artikal/40713997/500792-parking-mjesto-u-sklopu-garaze-veneto-otoka/>



3.1. KOMENTAR PROCJENE

Metodologija

Za predmet procjene korištena su dva pristupa: prihodovni i direktnog poređenja.

Prihodovni pristup

Direktna kapitalizacija - izvršena je kapitalizacija potencijalnih prihoda od zakupnine, uz odgovarajuću stopu kapitalizacije (izvučenu sa tržišta)

DNT- diskontovanje budućih potencijalnih tokova novca sa preprodajnom vrijednošću

Direktno poređenje

Zasniva se na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama, oglašenim nekretninama, koje su uporedive sa predmetnom nekretninom. Pri tome transakcije moraju biti između nepovezanih lica i pod normalnim tržišnim okolnostima.

U postupku procjene potrebno je izvršiti korigovanje za sva bitna odstupanja nekretnine koja se vrednuje od imovine s kojom se vrši poređenje, po osnovu:

- lokacije i blizine saobraćajnica
- prateće infrastrukture
- veličine i urbanističkih parametara
- kvaliteta gradnje
- godine gradnje ili adaptacije, tekućeg održavanja i dodatnih ulaganja
- vremenski period obavljene transakcije ili oglašavanja

Razmatranja u vezi sa procjenom

Odnose se na karakteristike nekretnine koji bi mogli eventualno da utiču na rast i smanjenje vrijednosti nekretnine u budućnosti.

Tržišna zakupnina – ne očekuje se rast zakupnina u budućem periodu.

Lokacija – širi centar grada, centar Općine Novo Sarajevo, na glavnoj saobraćajnici, vrlo dobra izloženost, u blizini poslovnih nekretnina. Povoljno za različite vrste zakupaca, pojedinačnih površina po etažama ili ukupno (kancelarije, uprava, javne institucije i sl.,)

Kvalitet objekta – ekskluzivna oprema i materijali. Nisu potrebna dodatna ulaganja, izuzev ukoliko će se pregrađivati za potrebe prodaje.

Mogućnost alternativne upotrebe – nije razmatrana, s obzirom da svojim konceptom, nudi mogućnost različitih poslovnih namjena. (mogućnost izdavanja po etažama po sistemu postavljanja fleksibilnih pregrada)

Zakup – objekat nije izdat u zakup. S obzirom na lokaciju i opremljenost, procjenitelj smatra da bi se objekat mogao izdati.

Pretpostavke na kojima je zasnovana procjena

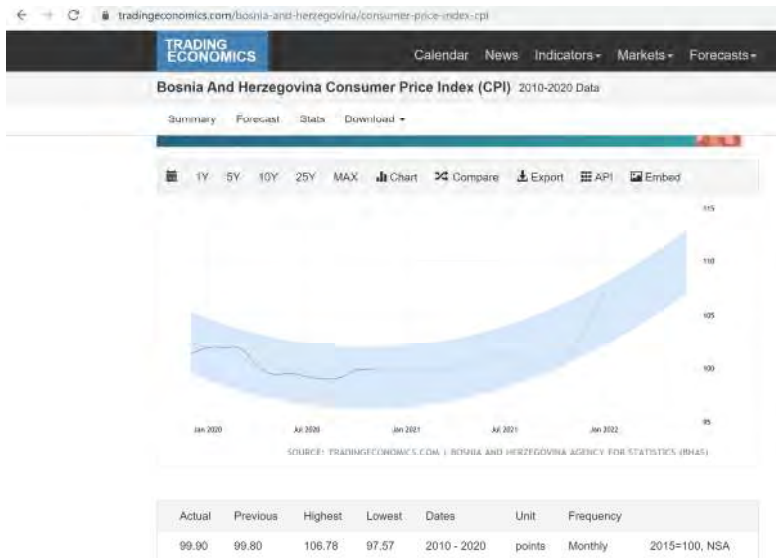
1. Stopa kapitalizacije za objekat – ekstrakovana sa tržišta 8,5%. Sverizična stopa, obuhvata sve rizike koje sagledava potencijalni investitor. Kalkulacija CAP rate-a i discount rate-a je različita za svaku granu industrije ali je za našu državu još uvijek špekulativna i nije javno objavljana. Kalkulacija počiva na kalkulacijama, u ovom specifičnom slučaju CAP rate je generisan iz kalkulacije : Net Income/Value tj. iz ostvarenog najma /ostvarene prodajne vrijednosti na mikro-lokaciji.

Izvor Registar prodatih nekretnina	Prodaja 1	Prodaja 2	Prodaja 3	PREDMETNA NEKRETNINA
Izveštena/ prodajna cijena	330.000,00	1.166.230,70	1.776.290,30	
kvadratura objekta	91,20	329,00	507,60	9009m2
Cijena izdavanja (na osnovu lokacije)	33,00	30,00	30,00	
Potencijalni bruto prihod	36.115,20	118.440,00	182.736,00	
gubici zbog neiskorištenosti i neprikupljanja rente	3.611,52	11.844,00	18.273,60	
Efektivni bruto prihod	32.503,68	106.596,00	164.462,40	
Operativni troškovi				
Održavanje, management, porez	3.250,37	10.659,60	16.446,24	
Ukupno troškovi	3.250,37	10.659,60	16.446,24	
Neto operativni prihod	29.253,31	95.936,40	148.016,16	
Izvedena stopa kapitalizacije	8,86%	8,23%	8,33%	
Prosječna stopa kapitalizacije		8,47%		8,50%
Usvojena stopa kapitalizacije iznosi 8,5%				

2. Porez na imovinu – Zakon o porezu na imovinu
3. Renta 40 KM/m² –za prostor prizemlja
4. Renta prosječno 34 KM/m² –za kancelarijski prostor etaža. Prosječna cijena izdavanja neovisno o kvadraturi. Može se pretpostaviti da se objekat može izdavati parcijalno po etažama ili dijelovima etaža.
5. Vacancy rate 10% za poslovne zgrade A kategorije (Izvor Colliers International Report)
6. Diskontna stopa = stopi kapitalizacije + očekivana stopa inflacije
7. Troškovi popravki i održavanja 6-8% - usvojeno 7%.

Troškovi nekretnina	
Tip objekta	Troškovi
Uradnja	6% - 8%
Upravljanje nekretnošću	7% - 8%
Troškovi održavanja	6% - 8%
Plać konj	6% - 8%
Skladišna	5% - 6%
Dučari	6% - 7%

8. očekivana stopa inflacije 1,15% 2022, Trenutna 2020god. 0,99%- Izvor Trading economics



9. Ekonomski vijek objekta procenjen na 75 god. Isti je pravljen kao poslovno-upravna zgrada, koja može biti i stambeni objekat u slučaju prenamjene (isti objekat pored primjer koji je većinom stambeni objekat)

Ekonomski vijek trajanje nekretnina:

Stambeni objekti- porodične kuće , više-stambena gradnja :	80 godina
Poslovne i upravne zgrade :	50-80godina
Poslovni objekti, robne kuće :	40-60 godina
Tvorničke i skladišne hale, fabrike u ovisnosti od konstrukcije i namjene objekta :	30-50 godina
Barovne starije :	10-20 godina
Hoteli :	40-50godina

10. Tržišna analiza je pokazala da se ne predviđa rast cijene zakupa, te je prikazan nominalni novčani tok koji uključuje inflaciju

4. REKONSILIJACIJA I ZAKLJUČAK VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrijednost predmetne nekretnine dobijene na osnovu dva pristupa procjeni:

PRIHODOVNI PRISTUP:

Metod direktna kapitalizacija:	35.170.000,00 KM
OBJEKAT	34.130.000,00 KM
GARAŽE	1.040.000,00 KM

DNT metod: **34.900.000,00 KM**

PRISTUP DIREKTOG POREĐENJA: **35.000.000,00 KM**

OBJEKAT	33.800.000,00 KM
GARAŽE	1.200.000,00 KM

Primjenom dva opšteprihvaćena pristupa, uz različite metode, dobijene su slične vrijednosti nekretnine.

Prihodovni pristup indikuje niže vrijednosti od pristupa direktnog poređenja jer cijene zakupa najbrže reaguju na pad poslovanja privrednih subjekata. Stopa kapitalizacije izvučena sa tržišta 8,5%, obuhvata sve rizike i benefite investitora (rast i pad prihoda od zakupa ili kapitalne vrijednosti nekretnine). Vrijednost dobijena DNT metodom indikuje vrijednosti na osnovu zadatog pretpostavljenog novčanog toka. Novčani tok je prikazan kao nominalan sa stopom inflacije, jer se ne očekuje rast na tržištu zakupa. Prihodi su potencijalni na osnovu istraživanja zakupa na tržištu, podijeljeni po nivoima (prizemlje i etaže). Površina za izdavanje je umanjena u odnosu na neto kvadraturu objekta, jer ostaju prostori komunikacije koji se ne izdaju. Nivo izdavanja je podijeljen na prizemlje i etaže, po cjenovnom rangju.

Pristup direktnog poređenja indikuje veće tržišne vrijednosti. Uzete su u obzir kupoprodajne transakcije. Ostale uporedne nekretnine se odnose uglavnom na prodate ili oglašene, na istoj ili vrlo sličnoj lokaciji. Iste cijene su usaglašene kroz komparativne matrice. U matricama je izuzet komparativni ponder površine objekta, jer smatram da bi se isti mogao prodavati parcijalno zbog veće cijene na tržištu. S obzirom da se objekat prodaje kao cjelina uzeta su u obzir i eventualna ulaganja da bi se mogla postići veća cijena prodaje (manja kvadratura, prodaja po etažama i sl.) Ulaganja su pretpostavljena za troškove etažiranja, prilagodbe prostora tj. podjele pregradama na eventualnim etažama i mogu značajno varirati. Također, ne postoje komparativi prodaje koji su adekvatni svojim performansama predmetnom objektu. Iz tog razloga smatram da pristup direktnog poređenja nije adekvatan za donošenje mišljenja o tržišnoj vrijednosti objekta kao cjeline.

S obzirom na gore navedeno, mišljenje o tržišnoj vrijednosti je bazirano na prihodovnom pristupu.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE:	35.170.000,00 KM
---	-------------------------

Sarajevo, 31.12.2020.

Jelena Obradović Balavac, REV
Stalni sudski vještak arhitektonske struke
Rj.br: 01-06-3-1078-175/11 FBIH, FMP
REV-RS-/NAVS/2024/1

5. PRILOZI- Procjena, tabele i izračuni

Procjena vrijednosti – PRISTUP DIREKTOG POREĐENJA -Poslovni prostori / objekti

DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNINA PRODAJA											
komparativna matrica											
Pozicija	Ponder	C1		C2		C3		C4		C5	
		korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno
Lokacija	20%	0,00%	20,00%	15,00%	23,00%	10,00%	22,00%	10,00%	22,00%	-5,00%	19,00%
Površina	15%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
Spratnost	20%	0,00%	20,00%	-10,00%	18,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%
Starost	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Kvalitet	30%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	50,00%	45,00%
Dodatne karakteristike	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	50,00%	15,00%
Poređenje u procentima	100%		100,00%		101,00%		102,00%		102,00%		119,00%
Korektivni procenti se odnose na korekciju predmetne nekretnine u odnosu na C1,C2,C3,C4,C5											
Korektivni element površine je 0, pod pretpostavkom da ce se prostori prodavati parcijalno po etažama ili dijelovima etaža za šta treba dodatno ulaganje											
C1 ista lokacija, nepoznata spratnost, C2 lošija lokacija, pretpostavka prizemlje C3 i C4 novogradnja											
C5 je uvecana za kvalitet i dodatne karakteristike jer je u ROH BAU stanju, novogradnja Centar											
Prodajna/korigovana cijena											
umanjena za faktor oglašavanja-5%		3.618,42		4.062,50		3.544,77		3.499,39		3.325,00	
Ponderisana cijena											
korigovana za izvedeni procenat		3.618,42		4.103,13		3.615,67		3.569,38		3.956,75	
Prosječna jedinična vrijednost						3.772,67					
Zaokružena vrijednost						3800					

PROSTOR	Površina (m2)	Vrijednost
Ukupno poslovni objekat	9009	33.987.962,77
UKUPNO	9009	33.987.962,77
ukupno zaokruženo objekat		34.000.000,00
da bi se mogla postići ova cijena potrebna su ulaganja		200.000,00
podjela prostora po dijelovima etaža (etažiranje, podjela prostora pregradama i sl.)cca 20KM/m2		33.800.000,00

Garaže

R.B.	Tip nekretnine/Lokacija	Opis	Status	Površina (m2)	Tražena cijena (KM)	Cijena po m2	Korekcija oglas	Korigovana vrijednost
1.	Garaža podzemna	novogradnja Stanpromet.ba - agencija za nekretnine iz svoje ponude za prodaju izdvaja garažno parking mjesto površine 15m2 u sklopu kompleksa Tibra 1, Ulica Dr.Silve Rizvanbegović. Površina 15m2m2 Objekat A i B	oglašeno	15,00	15.000,00	1.000,00	0,00%	1.000,00
2.	Garaža podzemna	novogradnja Garažni prostor je opremljen prema namodernijim standardima. Na ulazima se nalaze automatska rolo-vrata koja su povezana sa instaliranim software-om te je za ulaz/izlaz iz garaža potrebno posjedovanje kodiranih kartica. Pored vrata, tu su i rampe koje tijekom dana onemogućavaju pristup ljudima koji nisu vlasnici garaže. Garažni dijelovi svakog stambeno-poslovnog kompleksa su međusobno povezani, a do svih se može doći izravno liftom.	oglašeno	15,58	15.580,00	1.000,00	0,00%	1.000,00
3.	Garaža podzemna	novogradnja Površina 15m2, oznaka 104 U sklopu suterena projektovana su dva nivoa garažnog prostora i to kao dvonamjenski prostor Garaže/Skloništa uslovima prirodnih nepogoda kao sklonište. Ulaz u garažu je omogućen preko 2 rampe, ulazne i izlazne, kojima se pristupa iz pasaža sa sjeverne strane objekta. Iz garaže je stepeništem i liftovima omogućena komunikacija sa ostatkom zgrade i stanovima.	oglašeno	15,00	15.000,00	1.000,00	0,00%	1.000,00
	Veneto, Otoka							

DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNINA PRODAJA							
komparativna matrica							
Pozicija	Ponder	C1		C2		C3	
		korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno
Lokacija	40%	35,00%	54,00%	35,00%	54,00%	25,00%	50,00%
Površina	15%	-5,00%	14,25%	-5,00%	14,25%	-5,00%	14,25%
Spratnost	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Starost	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Kvalitet	15%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
Dodatne karakteristike	20%	30,00%	26,00%	30,00%	26,00%	30,00%	26,00%
Poređenje u procentima	100%		119,25%		119,25%		115,25%
Korektivni procenti se odnose na korekciju predmetne nekretnine u odnosu na C1,C2,C3							
nove garaže, istih karakteristika na lošijim lokacijama. Dodatno predmetna izloženiji pristup sa ceste							
Otvorena parking mjesta na prizemlju iznose 80% vrijednosti zatvorenih mjesta u podzemnoj garaži							
Prodajna/korigovana cijena							
umanjena za faktor oglašavanja 0%novogradnja		1.000,00		1.000,00		1.000,00	
Ponderisana cijena							
korigovana za izvedeni procenat		1.192,50		1.192,50		1.152,50	
Prosječna jedinična vrijednost		1.179,17					
Zaokružena vrijednost		1200					

GARAŽA PODZEMNA	Površina (m2)	Vrijednost
Etaža -1	267,19	320.628,00
Etaža -2	511,85	614.220,00
Parking mjesta prizemlje	265,00	254.400,00
UKUPNO	1.044,04	1.189.248,00
ukupno zaokruženo GARAŽE		1.200.000,00

PRIHODOVNI PRISTUP – DIREKTNA KAPITALIZACIJA

Poslovni prostori najam

NAJAM - poslovni prostori								
R.B.	Tip nekretnine/Lokacija	Opis	Status	Površina (m2)	Tražena cijena (KM)	Cijena po m2	Korekcija oglas	Korigovana vrijednost
1	Poslovni prostori IMPORTANE CENTAR	3 ETAŽA Prostor je u poslovnom dijelu trznog centra Importane. Nalazi se na trećem spratu zgrade. Ukupna kvadratura prostora je 129,1m2. Grijanje u prostoru je centralno plinsko - samoregulacija. Prostor se nalazi na izuzetnoj lokaciji koja pruža mogućnost obavljanja raznih djelatnosti kao što su predstavnstva, advokatski uredi, notarski uredi, agencije... Cijena mjesečnog najma iznosi 36,00 KM po m2. Drugi troškovi su 4,00 KM po m2 koje naplacuje uprava Importanne centra za održavanje zajedničkih prostorija. Rezijski troškovi se placaju po potrošnji.	OSTVARENO	129,10	5.165,00	40,00	0,00%	40,00
2	Poslovni prostori SCC	13 spratova kancelarijskih prostora Kancelarijski prostori su raspoređeni na ukupno 13 spratova dostupnih za najam a koji dostižu visinu od 75 metara visine orijentisan prema sjeveru i jugo-istoku pružajući oćaravajući pogled sa puno prirodnog osvjetljenja, sa mogućnošću iznajmljivanja cijelog ili dijela sprata, ovisno o željenoj kvadraturi, te kreiranju vašeg radnog prostora prema vašim željama i standardima.Opcija I : Najam sprata u cjelosti +/- 300-350 kvadratnih metara Opcija II: Najam 1/2 sprata cca. 150 kvadratnih metara	oglašeno	300,00	12.000,00	40,00	-5,00%	38,00
3	Poslovni prostori CAPITAL TOWER OTOKA	viši spratovi Kancelarijski prostori se nalaze na V i VII spratu poslovne zgrade sa liftom. Kancelarijski prostor na V spratu je površine 199,13 m2 i sastoji se iz VIII prostorija i mokrog ćvora. Iznajmljuje se kao cijelina. Kancelarijski prostor na VII spratu je površine 141,3 m2 i sastoji se iz 5 prostorija i 2 mokra ćvora. Postoji mogućnost podjele na 2 dijela, u površinama od 79,64 m2 i 61,66 m2, koja se mogu posebno iznajmiti.U cijenu najma ulazi obezbjeđenje (tehnića i fizića zaštita), recepcija, klimatizacija (hlađenje/ grijanje), Ćišćenje, potrošnja vode i tehnićno održavanje sistema i prostora. Potrošnja elektrićne energije se posebno mjeri i fakturiše na zakupca. Također, troškovi telefona i interneta nisu uključeni u cijenu najma.	oglašeno	200,00	6.000,00	30,00	-5,00%	28,50
4	Poslovni prostor UNITIC	viši spratovi Poslovni prostori se nalaze u sklopu poslovnog objekta UNITIC. Cijena se kreće od 35-40 KM/m2 + PDV. Ostvarena cijena je najam poslovnog prostora cca 400m2 za 35KM/m2 + PDV	OSTVARENO	400,00	14.000,00	35,00	0,00%	35,00

DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNINA ZAKUP

komparativna matrica poslovni prostor

Pozicija	Ponder	C1		C2		C3		C4	
		korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno
Lokacija	30%	-10,00%	27,00%	-20,00%	24,00%	10,00%	33,00%	-20,00%	24,0%
Površina	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,0%
Spratnost	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,0%
Starost	20%	5,00%	21,00%	-5,00%	19,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,0%
Kvalitet	30%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,0%
Dodatne karakteristike	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,0%
Poređenje u procentima	100%		98,00%		93,00%		103,00%		94,0%

Korektivni procenti se odnose na korekciju predmetne nekretnine u odnosu na C1,C2,C3,C4

Površine nisu tretirane matricom jer postoji pretpostavljena mogućnost izdavanja različite kvadrature predmetnog objekta

C1 malo lošija lokacija, stariji ekskluzivan objekat, C2 najama poslovnih prostora razne spratnosti, ekskluziva

C3 sličan nov objekat, malo lošija lokacija, mogućnost najma na raznim spratovima, C4 stariji objekat, lošiji kvalitet

Oglašena cijena zakupa umanjena za 5 % oglašene nekretnine	40	38,00	28,50	35,00
Ponderisana cijena				
korigovana za izvedeni procenat	39,20	35,34	29,36	32,90
Prosječna jedinićna vrijednost		34,20		
Zaokružena vrijednost		34		

Garaža najam

R.B.	Tip nekretnine/Lokacija	Opis	Status	Površina (m2)	Tražena cijena (KM)	Cijena po m2	Korekcija oglas	Korigovana vrijednost
1	Garažna mjesta Nova Otoka	podzemna etaža -1 Izdaju se garažna mjesta i ostave smješteni u suterenskom dijelu stambeno-poslovnog kompleksa Nova Otoka, na -1 etaži. Garaže su veličine od 13-23m2. Cijena izdavanja garažnih mjese kreće se od 80KM za mjesec dana, 70 KM/mjesec za period od pola godine, a potpisivanjem ugovora na godinu dana cijena iznosi 60 KM/mjesec.	oglašeno	13,00	80,00	6,15	-5,00%	5,85
2	Garažna mjesta Bulevar Meše Selimovića, Otoka	podzemna etaža -2 Iznajmljuje se parking mjesto u sklopu stambeno-poslovnog objekta Unigradnja Otoka. Parking mjesto se nalazi na etaži -2 (video nadzor, automatska vrata).	oglašeno	13,00	100,00	7,69	-5,00%	7,31
3	Garažna mjesta Bulevar Meše Selimovića, Otoka	podzemna etaže -1 Izdaje se više parking mjesta na Otoci u podzemnoj garaži zgrade gdje je picerija montana /Intesa san paolo banka. Ulaz u garažu obezbjeđen rampom i automatskim vratima. Garaža posjeduje protivpožarni alarm i video nadzor. Cijena 1 parking mjesta 100 KM mjesečno.	oglašeno	13,00	100,00	7,69	-5,00%	7,31

DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNINA ZAKUP							
komparativna matrica poslovni prostor							
Pozicija	Ponder	C1		C2		C3	
		korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno
Lokacija	30%	30,00%	39,00%	20,00%	36,00%	20,00%	36,00%
Površina	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Pristup	10%	5,00%	10,50%	5,00%	10,50%	5,00%	10,50%
Starost	5%	15,00%	5,75%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Kvalitet	30%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%
Dodatne karakteristike	20%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%
Poređenje u procentima	100%		110,25%		106,50%		106,50%
Korektivni procenti se odnose na korekciju predmetne nekretnine u odnosu na C1,C2,C3							
Oglašena cijena zakupa umanjena za							
5 % oglašene nekretnine		5,85		7,31		7,31	
Ponderisana cijena							
korigovana za izvedeni procenat		6,45		7,79		7,79	
Prosječna jedinična vrijednost				7,3			
Zakružena vrijednost				8			

Prizemlje najam

NAJAM - poslovni prostori								
R.B.	Tip nekretnine/Lokacija	Opis	Status	Površina (m2)	Tražena cijena (KM)	Cijena po m2	Korekcija oglas	Korigovana vrijednost
1	Poslovni prostori IMPORTANE CENTAR	3 ETAŽA Prostor je u poslovnom dijelu trznog centra Importane. Nalazi se na trecem spratu zgrade. Ukupna kvadratura prostora je 129,1m2. Grijanje u prostoru je centralno plinsko - samoregulacija. Prostor se nalazi na izuzetnoj lokaciji koja pruza mogucnost obavljanja raznih djalnosti kao sto su predstavnstva, advokatski uredi, notarski uredi, aganecije... Cijena mjeseecnog najma iznosi 36,00 KM po m2. Drugi troškovi su 4,00 KM po m2 koje naplacuje uprava Importane centra za održavanje zajednickih prostorija. Rezijski troškovi se placaju po potrosnji.	oglašeno	129,10	5.165,00	40,00	0,00%	40,00
2	Poslovni prostori SCC	13 spratova kancelarijskih prostora Kancelarijski prostori su raspoređeni na ukupno 13 spratova dostupnih za najam a koji dostižu visinu od 75 metara visine orijentisan prema sjeveru i jugo-istoku pružajući oćaravajući pogled sa puno prirodnog osvjetljenja, sa mogućnošću iznajmljivanja cijelog ili dijela sprata, ovisno o željenoj kvadraturi, te kreiranju vašeg radnog prostora prema vašim željama i standardima.Opcija I : Najam sprata u cjelosti +/- 300-350 kvadratnih metara Opcija II: Najam 1/2 sprata cca. 150 kvadratnih metara	oglašeno	300,00	12.000,00	40,00	-5,00%	38,00
3	Poslovni prostori Alipašina, Centar	prizemlje Prostor u prizemlju stambene zgrade u nizu sa drugim poslovnim prostorima. Raspolaze sa cca 150 m2 korisnog prostora na dvije etaze. Prostor ima tri ulaza, jedan glavni ulaz i dva sporedna.Prizemlje prostora raspolaze sa velikom prijemnom prostorijom koja gleda prema glavnoj ulici sa velikim staklenim AL portalima, te dvije prostorije koje gledaju na dvoriste i parking zgrade, u prizemlju se nalazi i mala kuhinja te toalet. Stepence iz prizemlja vode na drugu etazu koja ima izvucenu galeriju sa pogledom na glavnu ulicu, jednu veliku kancelariju i dvije manje kancelarije sa pogledom na parking iza zgrade, na spratu se nalazi jos jedno kupatilo.2006. godine kompletno adaptiran i od tada redovno održavan, u prizemlju je mramorni pod sa podnim grijanjem a prostor inace ima centralno gradsko grijanje-Toplane.	oglašeno	150,00	6.500,00	43,33	-5,00%	41,17
4	Poslovni prostori Gradaćacka, Otoka	prizemlje Iznajmljujemo poslovni prostor površine 132,15m2, a koji se nalazi u prizemlju moderno izgrađene poslovne zgrade novije gradnje. Prostor je otvorenog tipa, može mu se pristupiti na dva načina, i to kroz glavni ulaz u objekat ili direktno sa zapadne strane objekta. Prostor je pravougaonog oblika, odlično osvjetljen i sa standardnom visinom stropova. Mokri ćvor i moderno opremljeni muški i ženski toaleti su sastavni dio prostora. Kompletnu sjevernu stranu (pozicija pored saobraćajnice) čine portali poredani dužinom prostora.	oglašeno	132,15	4.229,00	32,00	-5,00%	30,40

DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNINA ZAKUP

komparativna matrica poslovnih prostor

Pozicija	Ponder	C1		C2		C3		C4	
		korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno
Lokacija	25%	-15,00%	21,25%	-20,00%	20,00%	-10,00%	22,50%	25,00%	31,3%
Površina	10%	-15,00%	8,50%	0,00%	10,00%	-15,00%	8,50%	-15,00%	8,5%
Spratnost	30%	50,00%	45,00%	50,00%	45,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,0%
Starost	5%	5,00%	5,25%	-5,00%	4,75%	0,00%	5,00%	0,00%	5,0%
Kvalitet	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	31,25%	0,00%	25,0%
Dodatne karakteristike	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	5,5%
Poređenje u procentima	100%		110,00%		109,75%		102,25%		105,3%

Korektivni procenti se odnose na korekciju predmetne nekretnine u odnosu na C1,C2,C3,C4

Površine nisu tretirane matricom jer postoji pretpostavljena mogućnost izdavanja različite kvadrature predmetnog objekta

C1 malo lošija lokacija, stariji ekskluzivan objekat, C2 najama poslovnih prostora razne spratnosti, ekskluziva

C3 sličan nov objekat, malo lošija lokacija, mogućnost najma na raznim spratovima, C4 sličan kvalitet, al nije na glavnoj prometnici

Oglašena cijena zakupa umanjena za									
5 % oglašene nekretnine		40		38,00		41,17		30,40	
Ponderisana cijena									
korigovana za izvedeni procenat		44,00		41,71		42,10		32,00	
Prosječna jedinična vrijednost						39,95			
Zaokružena vrijednost						40			

PRIHODOVNI PRISTUP						
Objekat	Bruto površina	Neto površina	Površina za	zakupnina	Godišnji prihod	
Etaža	m2	m2	zakupljivanje (m2)	KM/m2	od zakupnine	
Poslovni objekat SC2 sa pratećim garažnim mjestima i podstanicom u Ul.Zmaja od Bosne br.47C						
			neto površina -5%			
POSLOVNI OBJEKAT				tržišni zakup prosječno		
PRIZEMLJE		620,70	560,00	40	22.400,00	
OSTALE ETAŽE		8388,30	7940,00	34	269.960,00	
UKUPNO		9009,00	8500,0		292.360,00	
UKUPAN BRUTO PRIHOD OD ZAKUPNINA MJESEČNI ZAOKRUŽENO					292.360,00	
				12 mjeseci	12,00	
UKUPAN BRUTO PRIHOD OD ZAKUPNINA GODIŠNJI					3.508.320,00	
Neprikupljanje rente i nepopunjenost -10%					350.832,00	
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD					3.157.488,00	
Umanjenja						
Troškovi režija dio /struja i sl/ pretpostavljeno zakupac						
Troškovi održavanja zajedničkih prostorija, pretpostavljeno zakupac uračunato u cijenu zakupa						
Direktni troškovi /dio režija/ i indirektni managementa 7%						221.024,16
Porez na imovinu (Zakon o porezu na imovinu KS)						28.900,00
UKUPNO TROŠKOVI					249.924,16	
UKUPAN NETO PRIHOD OD ZAKUPNINA GODIŠNJI					2.907.563,84	
PREOSTALI EKONOMSKI VIJEK			75			
STOPA KAPITALIZACIJE			8,50%		11,74	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRIHODOVNIM PRISTUPOM POSLOVNI OBJEKAT					34.131.318,67	
ZAOKRUŽENO					34.130.000,00	
GARAŽNA MJESTA				tržišni zakup		
PRIZEMLJE	otvoren parking	265,00	265,00	7	1.855,00	
ETAŽA -1		267,19	267,19	8	2.164,24	
ETAŽA -2		511,85	511,85	8	4.145,99	
UKUPNO		1044,04	1044,0		8.165,22	
UKUPAN BRUTO PRIHOD OD ZAKUPNINA MJESEČNI ZAOKRUŽENO					8.200,00	
				12 mjeseci	12,00	
UKUPAN BRUTO PRIHOD OD ZAKUPNINA GODIŠNJI					98.400,00	
Neprikupljanje rente i nepopunjenost -2% prisutna tražnja					1.968,00	
EFEKTIVNI BRUTO PRIHOD					96.432,00	
Umanjenja						
Porez na imovinu (Zakon o porezu na imovinu KS)						3.069,48
Troškovi popravki i održavanja 5%						4.821,60
UKUPNO TROŠKOVI					7.891,08	
UKUPAN NETO PRIHOD OD ZAKUPNINA GODIŠNJI					88.540,92	
PREOSTALI EKONOMSKI VIJEK			75			
STOPA KAPITALIZACIJE			8,50%		11,74	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRIHODOVNIM PRISTUPOM GARAŽE					1.039.364,43	
ZAOKRUŽENO					1.040.000,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRIHODOVNIM PRISTUPOM ZAOKRUŽENO					35.170.000,00	

DNT METODA

PROCIENA DNT explicitni METOD												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				ukupno godišnje								
Očekivana inflacija 1,15%												
1,15%												
PRIZEMLJE												
OBJEKAT												
ETAŽE	560	40,00 KM	22.400,00									
GARAŽA P	7940	34,000 KM	269.960,00									
GARAŽA -1	265	7,00 KM	1.855,00									
GARAŽA -2	267,19	8,00 KM	2.137,52									
	511,85	8,00 KM	4.094,80									
Potencijalni bruto prihod (nominalni)			3.508.320,00	3.548.665,68	3.589.475,34	3.630.754,30	3.672.507,98	3.714.741,82	3.757.461,35	3.800.672,15	3.844.379,88	3.888.590,25
Potencijalni bruto prihod (nominalni)			98.400,00	99.531,60	100.676,21	101.833,99	103.005,08	104.189,64	105.387,82	106.599,78	107.825,68	109.065,67
Nepopunjenost prostora vacancy rate			10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
neplaćanje rente			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Efektivni bruto prihod			3.157.488,00	3.193.799,11	3.230.527,80	3.267.678,87	3.305.257,18	3.343.267,64	3.381.715,21	3.420.604,94	3.459.941,90	3.499.731,23
Efektivni bruto prihod			96.432,00	97.540,97	98.662,69	99.797,31	100.944,98	102.105,85	103.280,06	104.467,78	105.669,16	106.884,36
Održavanje, troškovi upravljanja												
porez, osiguranje			15,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Održavanje, troškovi upravljanja												
porez, osiguranje			5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
NETO PRIHOD			2.683.864,80	2.938.295,18	2.972.085,58	3.006.264,56	3.040.836,60	3.075.806,23	3.111.178,00	3.146.956,54	3.183.146,54	41.099.196,60
NETO PRIHOD			91.610,40	92.663,92	93.729,55	94.807,44	95.897,73	97.000,55	98.116,06	99.244,40	100.385,71	1.296.130,04
Diskontna stopa=stopa kapitalizacija + očekivana inflacija 1,15% OBJEKAT												
Diskontna stopa=stopa kapitalizacija + očekivana inflacija 1,15% GARAŽA												
Izlazna stopa kapitalizacije jednaka sadašnjoj stopi kapitalizacije OBJEKAT												
Izlazna stopa kapitalizacije jednaka sadašnjoj stopi kapitalizacije GARAŽA												
Diskontni faktor			0,9120	0,8317	0,7585	0,6918	0,6309	0,5754	0,5247	0,4786	0,4364	0,3980
Sadašnje vrijednosti			2.447.665,12	2.443.870,29	2.254.422,98	2.079.661,51	1.918.447,44	1.769.730,58	1.632.542,16	1.505.988,51	1.389.245,21	16.358.631,61
Diskontni faktor			0,9120	0,8317	0,7585	0,6918	0,6309	0,5754	0,5247	0,4786	0,4364	0,3980
Sadašnje vrijednosti			83.548,02	77.071,43	71.096,90	65.585,51	60.501,36	55.811,33	51.484,87	47.493,80	43.812,11	515.896,07
VRIJEDNOST OBJEKAT KM			33.800.205,40									
VRIJEDNOST GARAŽE KM			1.072.301,39									
VRIJEDNOST ukupno			34.872.506,78									
VRIJEDNOST zaokruženo			34.900.000,00									

6. IZJAVA O OGRANIČENOJ ODGOVORNOSTI

1. Izjava o ograničenju odgovornosti u odnosu na cilj izrade Izvještaja o procjeni, u slučaju da se izvještaj koristi za druge svrhe osim naznačenih;
2. Izjava o ograničenju odgovornosti u odnosu na treća lica, ukoliko im klijent da Izvještaj o proceni na korištenje bez saglasnosti procjenitelja;
3. Izjava o ograničenju odgovornosti u slučaju da zahtjevana dokumentacija nije kompletno dostavljena od strane klijenta (nepotpuna dokumentacija);
4. Ne preuzima se odgovornost za ažuriranje podataka ili okolnosti koje su nastale nakon dostavljanja relevantne dokumentacije ili izvršene procene. "Pretpostavlja se da su dostavljeni dokumenti i informacije aktuelne i da nije usljedila nikakva izmena".
5. Procjenitelji nisu angažovani da daju komentare vezano za strukturalne nedostatke konstrukcije-skrivene mane. "Nismo izvršili nikakvu strukturalnu procenu nepokretnosti pa pretpostavljamo da ne postoje nikakva konstrukciona oštećenja izazvana zemljotresom ili nekim drugim razlogom".
6. Ne preuzima se odgovornost za makro-ekonomske rizike koji mogu da budu uzrokovani promenama u političkom sistemu, socijalnoj ili ekonomskoj sferi.
7. Procjenitelji nekretnina nisu angažovani da daju komentare vezano za geodetska opterećenja.
8. Ne preuzima se odgovornost za ispravno funkcionisanje električnih instalacija, vode, gasa i funkcionisanje kanizacionih cevi. "Nismo izvršili testiranje ispravnosti instalacije pa pretpostavljamo da sva oprema i instalacije funkcionišu normalno u okviru redovnog roka trajanja"
9. Pretpostavlja se da: a) postoji punopravnost svih potpisa i pečata; b) da su odgovarajuća ovlaštena lica potpisala dokumentaciju; c) da postoji tačnost svih podataka u dokumentima; d) da postoji autentičnost i potpunost dokumenata na osnovu kojih su načinjene kopije; e) da ni jedan od dokumenata nije izmenjen ili učinjen ne važećim drugim dokumentima, ugovorima ili drugim sporazumom;

7. RJEŠENJE o imenovanju stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
S A R A J E V O

Broj: 01-06-3-1078-175/11
Sarajevo, 11.06.2012. godine

Na temelju članka 10. stavak 1. Zakona o vještacima («Službene novine Federacije BiH», br. 49/05 i 38/08) federalni ministar pravde d o n o s i

R J E Š E N J E

JELENA (Milorada) OBRADOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, imenuje se za stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi.

Vještak se imenuje na period od šest godina.

Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja.

O b r a z l o ž e n j e

JELENA OBRADOVIĆ je na Javni poziv za imenovanje vještaka na području Federacije Bosne i Hercegovine broj: 01-49-3046/11 od 19.08.2011. godine, podnijela pismeni zahtjev ovom ministarstvu, kao i potrebnu dokumentaciju o ispunjenju uvjeta iz članka 9. Zakona o vještacima za imenovanje za stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke za područje Federacije Bosne i Hercegovine.

Imenovana je zadovoljila na provjeri stručnog znanja iz arhitektonske oblasti, pred Stručnim povjerenstvom za utvrđivanje liste stalnih sudskih vještaka.

Budući da su ispunjeni svi uvjeti iz članka 10. Zakona o vještacima, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom pred Kantonalnim sudom u Sarajevu u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja. Tužba se podnosi u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. Imenovanoj,
2. Evidenciji
3. Arhiva

MINISTAR

Zoran Mikulić

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
SARAJEVO

Broj: 01-06-3-408-69/18
Sarajevo, 28.05.2018. godine

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

RJEŠENJE

JELANI OBRADOVIĆ diplomirani inženjer arhitekture, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz **arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi** za šest godina, počev od 11.06.2018. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Jelena Obradović iz Sarajeva je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-1078-175/11 od 11.06.2012. godine imenovana za stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi.

Imenovana je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnijela dana 04.05.2018.zahtjev za produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da joj mandat sudskog vještaka ističe 11.06.2018.godine.

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

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

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

Dostavljeno:
1. Imenovanoj,
2. Evidenciji,
3. a/a

**MINISTAR**
Mato Jozić



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

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

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

Jelena Obradovic Balavac REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-RS/NAVS/2024/1
Issued on: 01/06/2019
Valid until: 31/05/2024

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Danijela Ilić
President
NAVS

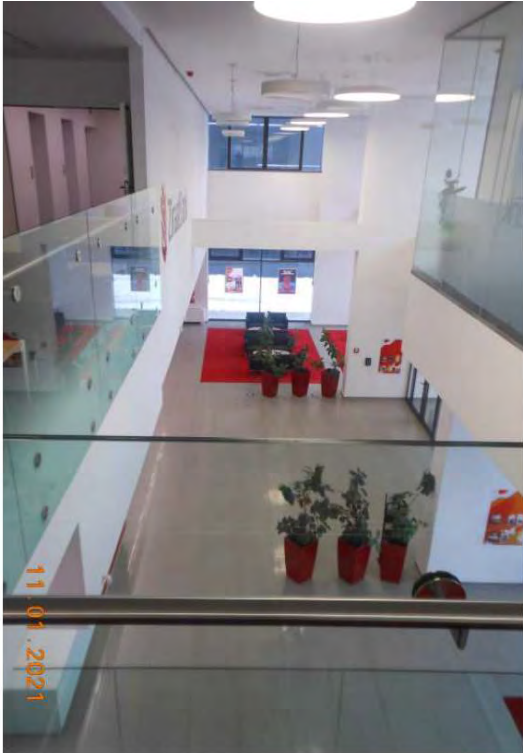
8. FOTODOKUMENTACIJA



PRIZEMLJE



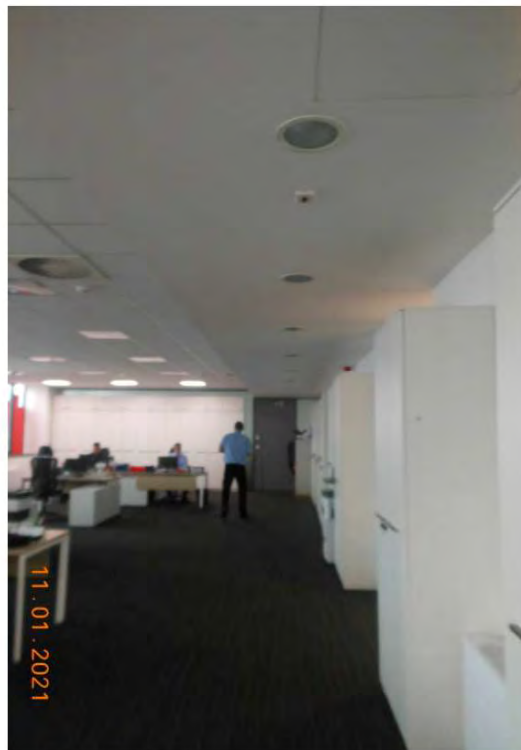
PRVA ETAŽA



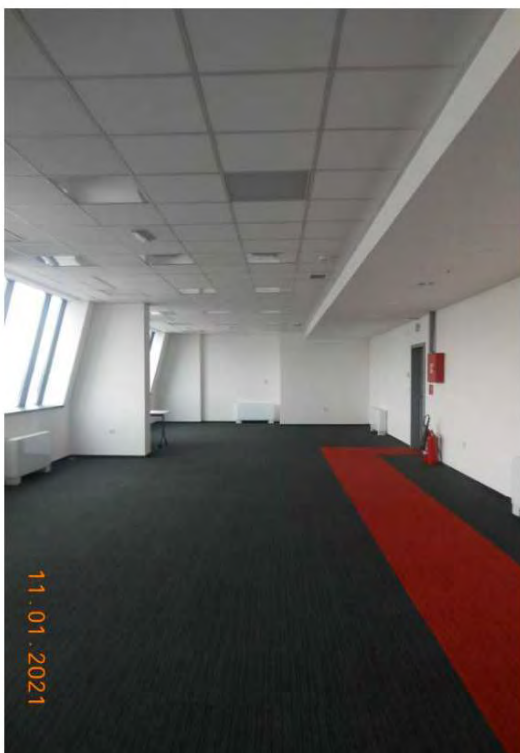
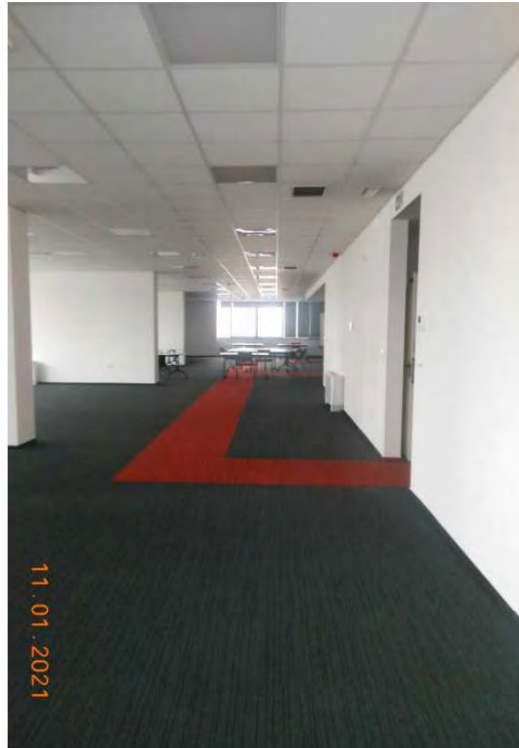
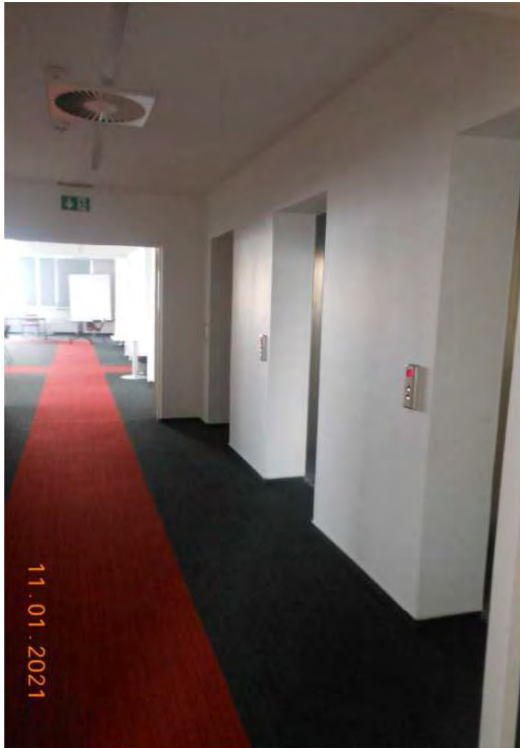
DRUGA ETAŽA



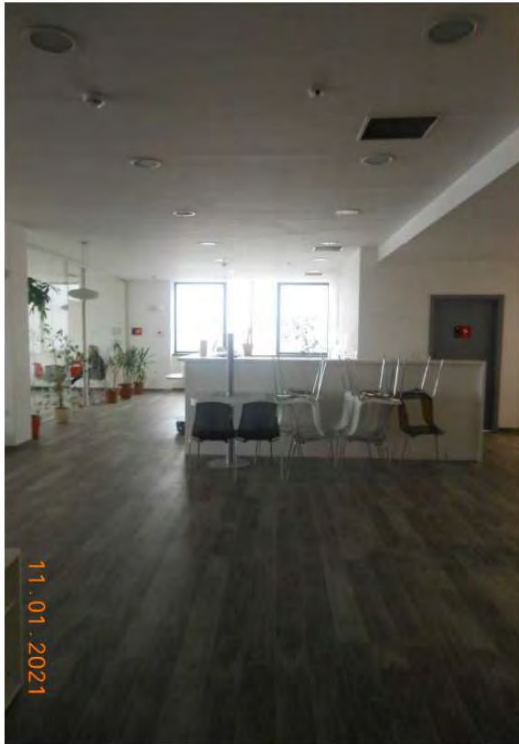
ČETVRTA ETAŽA



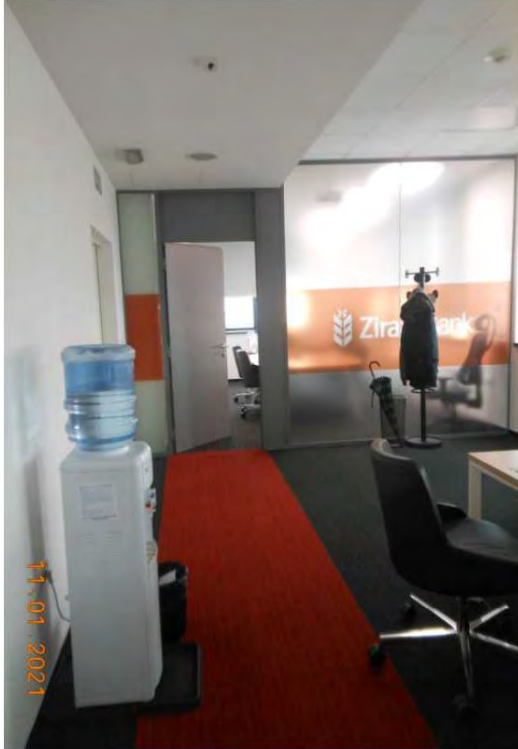
ŠESTA ETAŽA



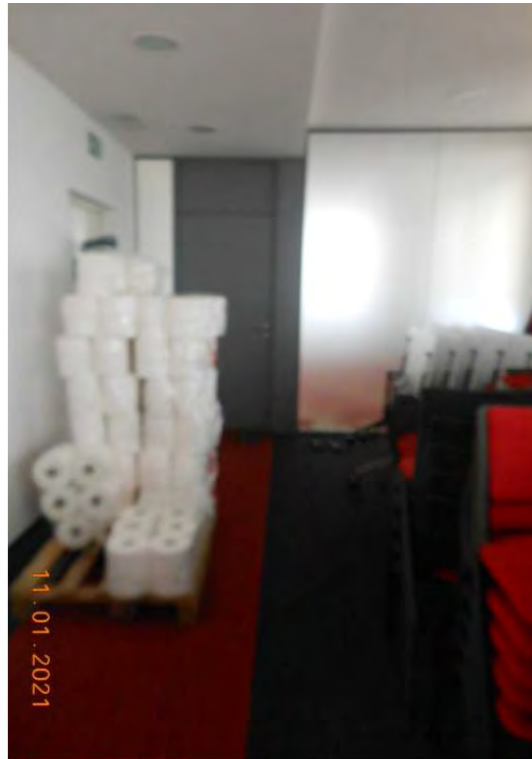
SEDMA ETAŽA



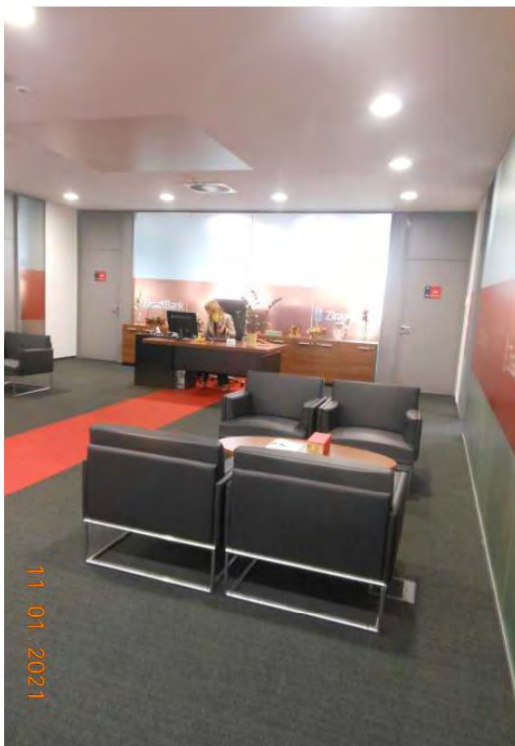
12 ETAŽA



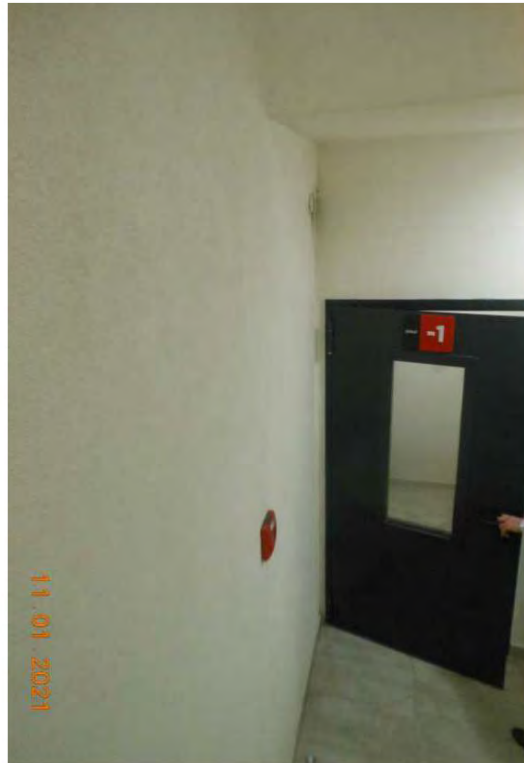
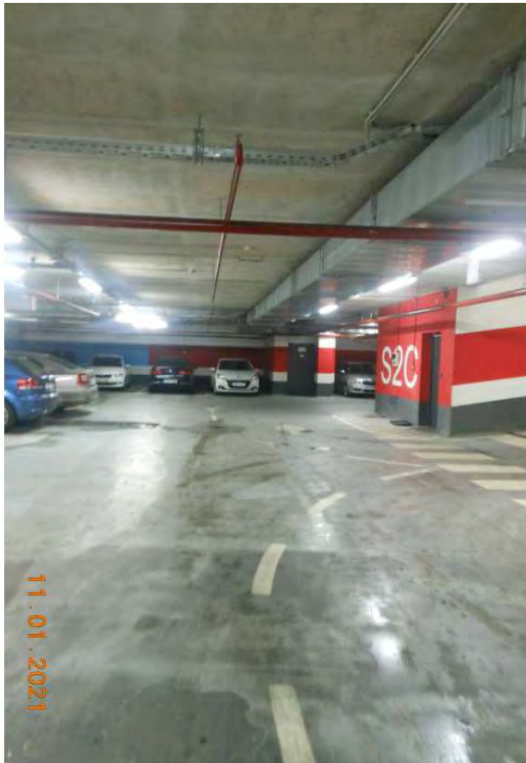
13 ETAŽA

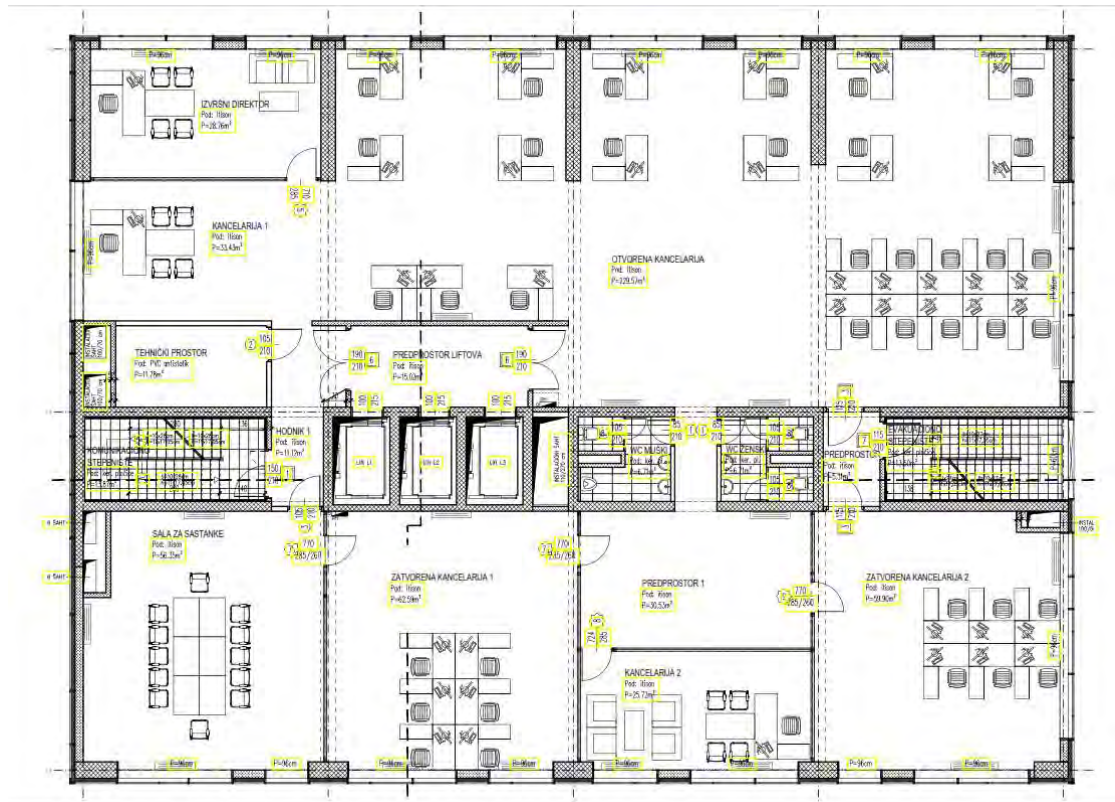


14 ETAŽA

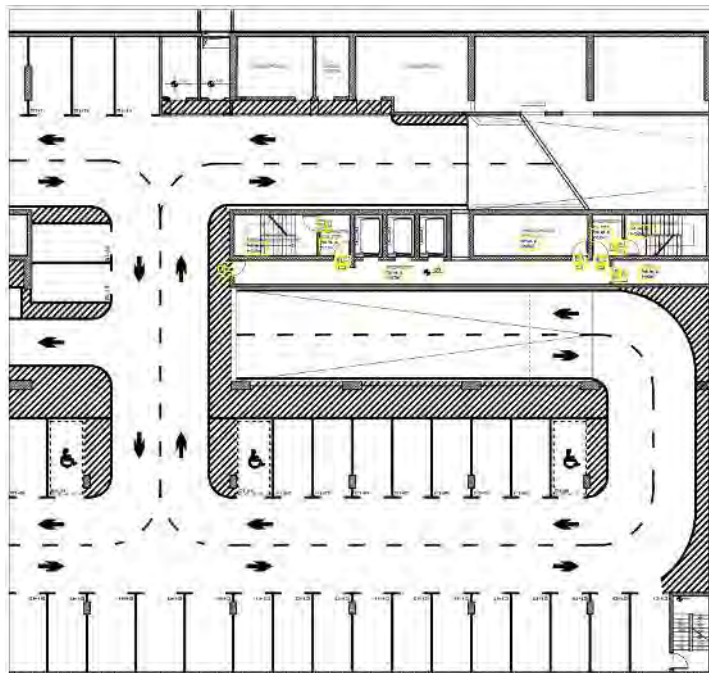


PODZEMNE ETAŽE -1 I -2

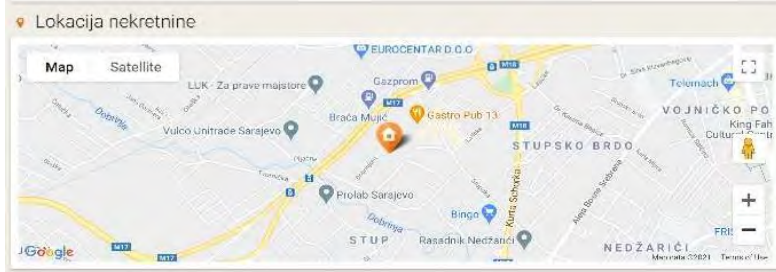




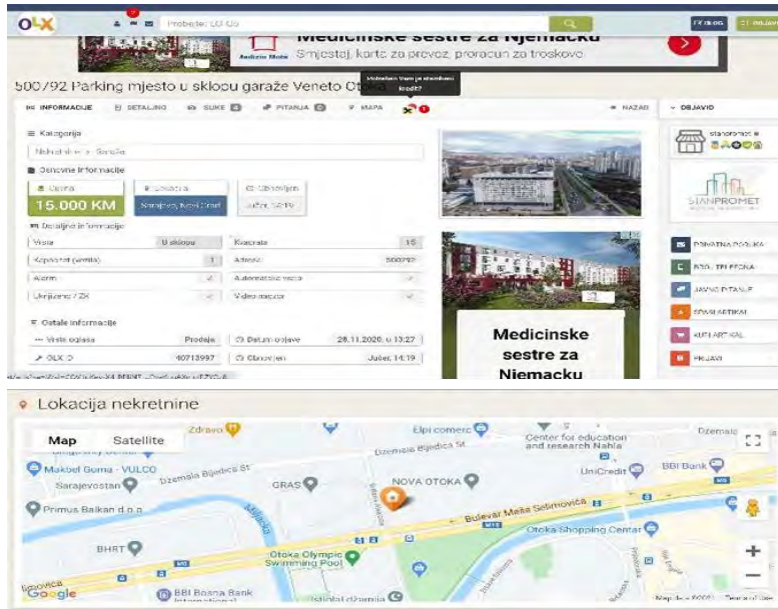
OSNOVA KARAKTERISTIČNE ETAŽE (4 ETAŽA)



OSNOVA PODZEMNE ETAŽE (-1 ETAŽA)



3. Garajdaki park yeri için satış ilanı <https://www.olx.ba/artikal/4071397/500792-parking-mjesto-u-sklopu-garazeveneto-otoka/>



3.1. DEĞERLEME YORUMU

Metodoloji

Değerleme konusu için iki yöntem uygulanmıştır: gelir yöntemi ve doğrudan karşılaştırma yöntemi.

Gelir Yöntemi:

Doğrudan kapitalizasyon - potansiyel kira gelirinin kapitalizasyonu, uygun (piyasadan alınmış) kapitalizasyon oranıyla gerçekleştirildi.

DNT- gelecekteki potansiyel nakit akışlarının yeniden satış değeri ile iskonto edilmesi

Doğrudan karşılaştırma

Söz konusu gayrimenkul ile karşılaştırılabilir olan alım satım işlemleri, ilan edilmiş gayrimenkuller ile ilgili piyasadan alınan bilgilere dayanmaktadır. Bu yapılırken, işlemler ilişkili olmayan taraflar arasında ve normal piyasa koşulları altında yapılmış olmalı.

Değerleme sürecinde, değerlemesi yapılan gayrimenkulün, karşılaştırmanın yapıldığı gayrimenkulden tüm önemli sapmaları için aşağıdakilere istinaden düzeltme yapmak gerekir:

- Lokasyon ve yollara yakınlık
- Destekleyici alt yapıları
- Büyüklük ve kentsel parametreler
- İnşaat kalitesi
- İnşaat veya ranavasyon yılları, devam eden bakım ve ek yatırımlar
- Gerçekleştirilen işlem veya reklamın zaman dilimi

Değerlemeye İlişkin İncelemeler

Gayrimenkulün değerinin gelecekte olası artışı veya azalışını etkileyebilen gayrimenkul özellikleri ile ilgilidir.

Piyasa şartlarında kiralama – gelecek dönemde kira artması beklenmektedir.

Lokasyon – şehir merkezi, Novo Sarajevo Belediyesi'nin bulunduğu merkez, ana yol üzerinde, ticari gayrimenkullere yakın çok iyi bir konum. Farklı kiracı türleri, katlara göre bireysel alanlar veya tamamı olarak (ofisler, idare, kamu kurumları vb.) kiralamak için uygundur.

Binanın kalitesi - lüks ekipmanlarla donanımlıdır. Satılmak üzere (satmaya karar verilmesi durumunda) bölümlendirilmesi haricinde, ek yatırım gerekmez.

Alternatif kullanım imkanı - konseptiyle farklı iş amaçları için kullanım olanakları tanıdığından, bu imkan dikkate alınmamıştır (esnek bölme duvar montaj sistemine göre katların ayrı olarak kiralanma imkanı vardır)

Kira - bina kiraya verilmemiştir. Değerleme bilirkişisi, konum ve ekipman göz önüne alındığında tesisin kiralanabileceğini düşünmektedir.

Değerlemenin Dayandığı Varsayımlar

1. Bina için kapitalizasyon oranı – piyasadaki çıkarılan oran %8.5'tir . Tüm riskler oranı, potansiyel bir yatırımcı tarafından dikkate alınan tüm riskleri içerir. CAP rate ve Discount rate hesaplaması her sanayi kolu için farklıdır; ancak ülkemiz için hala spekülasyon ve daha kamuya açıklanmamıştır. Hesaplama diğer hesaplamalara dayanmaktadır. Somut durumda CAP rate, Net Income/ Value hesaplanarak yani mikro lokasyonda gerçekleşen kira/satış değerinden elde edilmiştir.

Piyasadan Elde Edilen Kapitalizasyon Oranı

Satılmış Gayrimenkuller Sicilinden ekstre	Satış 1	Satış 2	Satış 3	SÖZ KONUSU GAYRİMENKUL
İlan edilen/satış fiyatı	330.000,00	1.166.230,70	1.776.290,30	
Binanın toplam m2'si	91,20	329,00	507,60	9009m2
Kira bedeli (lokasyon temelinde)	33,00	30,00	30,00	
Potansiyel brüt gelirler	36.115,20	118.440,00	182.736,00	
Kullanılmaması ve kira alınmamasından oluşan zararlar	3.611,52	11.844,00	18.273,60	
Efektif brüt gelirler	32.503,68	106.596,00	164.462,40	
Operasyonel giderler				
Bakım, management, vergi	3.250,37	10.659,60	16.446,24	

Toplam giderler	3.250,37	10.659,60	16.446,24	
Net operasyonel gelirler	29.253,31	95.936,40	148.016,16	
Türetmiş kapitalizasyon oranı	8,86%	8,23%	8,33%	
Ortalama kapitalizasyon oranı	8,47%			8,50%
Kabul edilen kapitalizasyon oranı %8,5				

- Emlak vergisi – Emlak Vergisi Kanunu
- Zemin katı alanları için kira bedeli - 40 KM/m²
- Katlardaki ofis alanları için ortalama kira bedeli - 34 KM/m². Metrekareye bakılmaksızın ortalama kira bedeli söz konusudur. Binanın, kısmen kat veya kat kısımları olarak kiralanabileceği varsayılabilir.
- Vacancy rate: A kategorili ticari binalar için %10'dur (Kaynak: Colliers International Report)
- İskonto oranı = kapitalizasyon oranı + beklenen enflasyon oranı
- Onarım ve bakım giderleri 6-8% olup, %7 kabul edilmiştir.

Ticari masraflar	
Mevcut masraflar	Ticari masraflar
Ofis alanları	8% - 10%
Depo alanları	7% - 8%
Ticari alanlar	8% - 10%
Ofis alanları	8% - 10%
Skadina	5% - 6%
Düçari	6% - 7%

Tablo: Gayrimenkullerin masrafları (tablo okunamaz)

Ofisler ----- %-%

- 2022 yılında beklenen enflasyon oranı %1,15'tir. 2020 yılında mevcut enflasyon oranı %0,99. (Kaynak: Trading economics)



9. Binaanın ekonomik ömrü 75 yıl olarak değerlendirilmiştir. Gayrimenkul ticari-idari bina olarak inşa edilmiştir, ancak kullanım amacı konutsal bina olarak ta değiştirilebilir (yanında bulunan aynı bina konutsal özelliklidir)

Gayrimenkullerin ekonomik ömrü

Konutsal binalar – aile evi, birçok dairesel inşaatı:	80 yıl
Ticari ve idari binalar	50-80 yıl
Ticari bina, AVM	40-60 yıl
Yapısına ve ticari iş koluyla uyumluluğuna bağlı olarak fabrika ve depo tesisleri ve fabrikalar	30-50 yıl
Benzin istasyonları	10-20 yıl
Oteller	40-50 yıl

10. Piyasa analizi, kira fiyatında herhangi bir artış öngörülmediğini göstermiştir. Enflasyonu dahil eden nominal nakit akışı gösterilmiştir.

4. ÖZET VE GAYRİMENKUL DEĞERİ SONUCU

İki gayrimenkul değerlendirme yöntemine göre alınan, ilgili gayrimenkulün değeri:

GELİR YÖNTEMİ:

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi:	35.170.000,00 KM
BİNA	34.130.000,00 KM
GARAJ	1.040.000,00 KM
DNT yöntemi:	34.900.000,00 KM

DOĞRUDAN KIYASLAMA YÖNTEMİ:

DOĞRUDAN KIYASLAMA YÖNTEMİ:	35.000.000,00 KM
BİNA	33.800.000,00 KM
GARAJ	1.200.000,00 KM

Genel kabul görmüş iki yaklaşım farklı yöntemlerle uygulanarak farklı gayrimenkul değerleri elde edilmiştir.

Gelir yöntemi, doğrudan kıyaslama yönteminden daha düşük değerleri gösterir çünkü kira fiyatları, ticari faaliyetlerdeki düşüş tarafından en hızlı etkilenir. Piyasadan çıkarılan %8,5'lik kapitalizasyon oranı, yatırımcıların tüm risk ve faydalarını (kira gelirinde veya gayrimenkulün sermaye değerinde büyüme ve düşüş) içermektedir. DNT yöntemiyle elde edilen değer, belirli bir varsayılan nakit akışına dayalı değerleri gösterir. Kira piyasasında büyüme beklenmediğinden nakit akışı enflasyon oranıyla birlikte nominal olarak gösterilir. Gelirler, piyasada kiralama araştırmasına dayalı potansiyeldir ve seviyelere (zemin kat ve üst katlar) bölünür. Kiralanmayan iletişim alanları olduğu için, binanın net kare görüntüsüne göre kiralama alanı azaltılır. Kira seviyesi fiyat aralığına göre zemin ve üst katlar olarak bölünür.

Doğrudan kıyaslama yöntemi, daha yüksek piyasa değerlerini gösterir. Alım satım işlemleri dikkate alınmıştır. Diğer karşılaştırmalı gayrimenkuller, çoğunlukla aynı veya çok benzer lokasyonda satılan veya reklamı yapılan gayrimenkuller ile ilgilidir. Aynı fiyatlar, karşılaştırmalı matrisler aracılığıyla uyumlu hale getirilmiştir. Matrislerde, inşaat alanının karşılaştırmalı ağırlığı hariç tutulmuş, çünkü yüksek piyasa fiyatı nedeniyle parça parça satılabileceğine inanıyorum. Binanın bir bütün olarak satıldığı düşünülerek, daha yüksek bir satış fiyatı (daha küçük metrekare, katlara göre satış vb.) elde etmek için olası yatırımlar da dikkate alınmıştır. Kat mülkiyeti maliyetleri, alan uyumlaştırmaları, yani olası katlarda bölmeler koyma maliyetleri için yatırımlar varsayılmış ve önemli ölçüde değişebilir. Ayrıca, söz konusu binanın için performans açısından yeterli olacak, satış için karşılaştırılabilir binalar yoktur. Bu nedenle, doğrudan karşılaştırma yönteminin binanın bir bütün olarak piyasa değeri hakkında fikir edinmek için yeterli olmadığını düşünüyorum.

Yukarıdakiler göz önüne alındığında, piyasa değeri hakkındaki görüş gelir yöntemine dayanmaktadır.

SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN PİYASA DEĞERİ:

35.170.000,00 KM

Sarajevo, 31.12.2020

Jelena Obradović Balavac, REV

Mimarlık alanında mahkeme bilirkişisi

Karar no: 01-06-3-1078-175/11 FBiH,

FMP REV-RS-/NAVS/2024/1

5. EKLER- Değerleme, tablolar ve hesaplamalar

Kıymet takdiri – DOĞRUDAN KIYASLAMA YÖNTEMİ

İş alanları / binaları

KARŞILAŞTIRMALI GAYRİMENKULLERİN DETAYLARI - SATIŞ											
Karşılaştırma matrisi											
Pozisyon	Ağırlık	C1		C2		C3		C4		C5	
		Düzeltilme	toplam	düzeltilme	toplam	düzeltilme	toplam	düzeltilme	toplam	düzeltilme	toplam
Lokasyon	20%	0,00%	20,00%	15,00%	23,00%	10,00%	22,00%	10,00%	22,00%	-5,00%	19,00%
Alan	15%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
Katlar	20%	0,00%	20,00%	-10,00%	18,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%
Yaşı	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Kalite	30%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	50,00%	45,00%
Ek özellikler	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	50,00%	15,00%
Yüzdelik olarak karşılaştırma	100%		100,00%		101,00%		102,00%		102,00%		119,00%
Düzeltilici yüzdelikler konu olan gayrimenkulün C1,C2,C3,C4 ve C5'e göre düzeltilmesi ile alakalıdır.											
Alanların parça parça katlara veya katların kısımlarına göre satılacağını varsayarsak alanın düzeltilici unsuru 0'dır, bu da ek yatırım gerektirir.											
C1 aynı lokasyon, kat sayısı bilinmemekte, C2 lokasyonu buna göre kötü, zemin katı C3 ve C4 varsayıyor, yeni inşaat											
C5, ROH BAU durumunda olduğu için kalite ve ek özellikler konusunda değeri arttırılmıştır. Yani inşaat, Merkez.											
%5 ilan faktörü ile azaltılan satış/düzeltilmiş fiyat			3.618,42		4.062,50		3.544,77		3.499,39		3.325,00
Elde edilen oranla düzeltilmiş ağırlıklı fiyat			3.618,42		4.103,13		3.615,67		3.569,38		3.956,75
Oratalama birim değeri			3.772,67								
Yuvarlanmış değer			3800								
ALAN			Alan (m2)		Değer						
Ticari binanın toplamı			9009		33.987.962,77						
TOPLAM			9009		33.987.962,77						
Toplam yuvarlanmış (bina)					34.000.000,00						
bu fiyata ulaşmak için gerekli yatırımlar					200.000,00						
alanın kat bölümlerine göre bölünmesi (kat mülkiyeti, alanın esnek bölmelerle bölünmesi vs.)					33.800.000,00						

Garaj

No.	Gayrimenkul Türü/Lokasyon	Açıklama	Durum	Alan (m2)	Istene fiyat (KM)	Fiyat m2	Düzeltilme ilan	Düzeltilmiş değer
1.	Yeraltı garaj Tibra1, Dr. Silve Rizvanbegovića	Yeni inşaat Stanpromet.ba – Emlak Ajansı satış tekliflerinde Tibra1, Dr. Silve Rizvanbegovića adresindeki komplekste yüzölçümü 15 m2 olan garaj yerini öne çıkarıyor. Yüzölçümü: 15 m2m2 A ve B Blok	ilan edildi	15.00	15.000.00	1.000,00	0.00%	1.000,00
2.	Yeraltı garaj Bulevar Džemala Bijedića	Yeni inşaat Garaj alanı en modern standartlara göre donatılmıştır. Girişlerde kurulu yazılıma bağlı otomatik rolo-kapılar mevcuttur ve garaja giriş/çıkış şifreli kartın kullanımını gerektirir. Kapıların yanı sıra gün içinde garaj sahibi olmayan kişilerin erişimini engelleyen rampalar da bulunmaktadır. Her konut ve iş kompleksinin garaj bölümleri birbirine bağlıdır ve hepsine asansörle doğrudan ulaşılabilir.	ilan edildi	15.58	15.580.00	1.000.00	0.00%	1.000,00
3.	Yeraltı garaj Veneto Otoka	Yeni inşaat Yüzölçüm 15m2, 104 No.lu Zemin katının alt katı kapsamında Garaj/Sığınak olarak (doğal afet şartlarında sığınak olarak kullanılabilen) çift kullanım amacı güden iki seviyeli garaj alanı tasarlanmıştır. Garaja giriş, binanın kuzey tarafındaki girişi ve çıkışı olan geçitten erişilen 2 rampa üzerinden sağlanmaktadır. Binanın geriye kalan kısmı ve dairelere erişim olanağı merdiven ve asansörlerle sağlanmıştır.	ilan edildi	15.00	15.000,00	1.000,00	0.00%	1.000,00

KARŞILAŞTIRMALI GAYRİMENKULLERİN DETAYLARI - SATIŞ							
Karşılaştırma matrisi							
Pozisyon	Ağırlık	C1		C2		C3	
		düzeltilme	toplam	düzeltilme	toplam	düzeltilme	toplam
Lokasyon	40%	35,00%	54,00%	35,00%	54,00%	25,00%	50,00%
Aşan	15%	-5,00%	14,25%	-5,00%	14,25%	-5,00%	14,25%
Katlar	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Yaşı	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Kalite	15%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
Ek özellikler	20%	30,00%	26,00%	30,00%	26,00%	30,00%	26,00%
Yüzdelik olarak karşılaştırma	100%		119,25%		119,25%		115,25%
Düzeltilici yüzdelikler konu olan gayrimenkulün C1,C2,C3'e göre düzeltilmesi ile alakalıdır.							
Buna göre daha kötü lokasyonda bulunan, aynı özelliklere sahip yeni garajlar. Yoldan erişim daha baskındır							
Girişte bulunan açık park yerleri yeraltı garajdaki kapalı yerlerin %80'i oranındadır.							
%0 reklam faktörü ile azaltılmış satış/düzeltilmiş fiyat – yeni inşaat		1.000,00		1.000,00		1.000,00	
Alınan yüzdelik ile azaltılmış ağırlıklı fiyat		1.192,50		1.192,50		1.152,50	
Ortalama birim fiyatı				1.179,17			
Yuvarlanmış değer				1200			

YERALTI GARAJ	Yüzölçüm (m2)	Değer
Kat -1	267,19	320.628,00
Kat -2	511,85	614.220,00
Yeraltı katı park yerleri	265,00	254.400,00
TOPLAM	1.044,04	1.189.248,00
Toplam yuvarlanmış GARAJLAR		1.200.000,00

GELİR YÖNTEMİ – DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON

İş mekanları - kira

KİRA – iş mekanları								
S.N.	Gayrimenkul Tipi/Lokasyon	Açıklama	Status	Yüzölçüm (m2)	Talep Edilen Fiyat (KM)	M2 Fiyatı	Düzeltilme İlan	Düzeltilmiş Değer
1	İş Mekanları IMPORTANE CENTAR	3 KAT Bu mekan Importane AVM'nin faaliyet alanı olarak kullanılan kısmında bulunmaktadır. Binanın üçüncü katında bulunmaktadır. Mekanın toplam metrekare ölçümü 129,1m2 dir. Mekan ısıtma sistemi kendiliğinden ayarlanan - merkezi doğal gazdan ibarettir. Mekan, temsilcilikler, hukuk büroları, noterler, acenteler gibi çeşitli faaliyetleri gerçekleştirme imkanı sağlayan istisnai bir konumda yer almaktadır... Aylık kira bedeli m2'sine 36,00 KM'dir. Importane AVM'nin ortak alanların bakımı için m2'sine 4 KM aylık olarak tahsis ettiği diğer masraflardır. Fatura masrafları harcadığı kadarıyla ödenmektedir.	GERÇEKLEŞTİRİLMİŞ	129,10	5.165,00	40,00	0,00%	40,00
2	İş Mekanları SCC	İş mekanlarından oluşan 13 kat Kira için uygun olan, 75 metre yüksekliği olan 13 katın tümünde bulunan doğal aydınlatmasıyla çok güzel bir manzaraya sahip olup, kuzey ve güney doğu tarafına bakmaktadır ve arzu edilen metrekareye ve iş ortamının hayalinizdeki görünüşü ve standartlara uygun bir şekilde nasıl tasarlanmasını istediğinize bağlı olarak katın tümü ve ya bir kısmını kiralama imkanı sunar. Seçenek I: Katın bütünüyle kiralınması +/- 300-350 metrekare Seçenek II: Katın 1/2'sinin kiralınması 150 metrekare	İlan edilmiş	300,00	12.000,00	40,00	-5,00%	38,00
3	İş mekanları CAPITAL TOWER OTOKA	Üst Katlar Ofisler "Capital Tower" asnsör bulunduran ticari binasının V. ve VII. katında bulunmaktadır. V. kattaki Ofis alanı 199.13 m2'lik olup, VIII bölüm ve ıslak hacimlerden oluşmaktadır. Bir bütün olarak kiralınmaktadır. VII. Kattaki ofis alanı 141.3 m2 olup, 5 bölüm ve 2 ıslak hacimden oluşmaktadır. Bu alanın 79.64 m2 ve 61.66 m2 olmak üzere 2 bölüme ayrılma ve ayrı olarak kiralama imkanı vardır. Kira bedeli tutarına güvenlik (teknik ve fiziksel) danışma, klima (soğuk/sıcak), temizlik, su tüketimi ve sistemin ve ortamın tekniksel bakımı masrafları dahildir. Elektrik tüketimi ayrı olarak ölçülüp kiracının adına faturalandırılır. Ayrıca telefon ve internet masrafları kira bedeli tutarına dahil değildir.	İlan edilmiş	200,00	6.000,00	30,00	-5,00%	28,50
6	İş mekanları UNITIC	Üst Katlar İş alanları UNITIC Ticari binası kapsamında bulunmaktadır. Fiyatı m2'sine 35 – 40 KM + KDV şeklindedir. Gerçekleştirilen fiyat yaklaşık 400 m2'lik iş alanının M2'si 35 KM + KDV olarak kiralınmış olmasıdır.	GERÇEKLEŞTİRİLMİŞ	400,00	14.000,00	35,00	0,00%	35,00

KARŞILAŞTIRMALI GAYRİMENKULLERİN DETAYLARI - KİRA									
İş Mekanlarının Karşılaştırmalı Matrisi									
Pozisyon	Ağırlık	C1		C2		C3		C4	
		düzeltilme	toplam	düzeltilme	toplam	düzeltilme	toplam	düzeltilme	toplam
Lokasyon	30%	-10,00%	27,00%	-20,00%	24,00%	10,00%	33,00%	-20,00%	24,00%
Alan	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Katlar	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Yaşı	20%	5,00%	21,00%	-5,00%	19,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%
Kalite	30%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%
Ek özellikler	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%
Yüzdelik olarak karşılaştırma	100%		98,00%		93,00%		103,00%		94,00%
Düzeltilici yüzdelikler konu olan gayrimenkulün C1,C2,C3,C4'e göre düzeltilmesi ile ilgilidir.									
Söz konusu binanın değişik m2 büyüklüğünün kiralama imkanı olduğu için alanlar matris ile işlenmemiştir.									
C1 lokasyonu biraz daha kötü, daha eski lüks bir bina, C2 –çeşitli katlarda iş yerleri kiralama, eksklüsiftir									
C3 benzer yeni bina, lokasyonu biraz daha kötü, farklı katlarda kiralama imkanı, C4 daha eski bina, kötü kalite									
İlan edilen gayrimenkulün, ilan edilen kira fiyatının %5 için azaltılan fiyat			40		38,00		28,50		35,00
Alınan yüzdelik ile azaltılmış ağırlıklı fiyat			39,20		35,34		29,36		32,90
Ortalama birim değeri						34,20			
Yuvarlanmış değer						34			

Garajın Kiralanması

Sıra no	Gayrimenkul türü/lokasyonu	Açıklama	Durum	Alan	Talep edilen fiyat	Fiyat	Düzeltilme	Düzeltilmiş
				(m2)	(KM)	m2	İlan	değer
1	Garajdaki otopark yerleri	Zeminaltı kat (-1) Nova Otoka konut ticari kompleksinin bodrum katında, (-1 katında) bulunan kiralık depo ve garaj alanları. Garajlar 13-23 m2 büyüklüğündedir. Garaj kiralama bedeli aylık 80 KM, yarım yıllık kontrat için aylık 70 KM, 1 yıllık kontrat için 60 KM'dir.	İlan edildi	13,00	80,00	6,15	-5,00%	5,85
2	Garajdaki otopark yerleri	Zeminaltı kat (-2) Unigradnja Otoka konutsal ticari bina içinde kiralık otopark yerleri. Otopark alanı -2 katta yer almaktadır (video gözetimi, otomatik kapılar).	İlan edildi	13,00	100,00	7,69	-5,00%	7,31
3	Garajdaki otopark yerleri	Zeminaltı kat (-1) Pizzacı Montana ve Intesa San Paolo Bankasının bulunduğu binanın yer altı garajında birçok park yeri vardır. Garaja girişte bir rampa ve bir otomatik kapı vardır. Garajda yangın alarmı ve video gözetimi vardır. 1 park yeri ücreti aylık 100 KM'dir.	İlan edildi	13,00	100,00	7,69	-5,00%	7,31

KARŞILAŞTIRILABİLİR GAYRİMENKULLERİN DETAYLARI- KİRA

Karşılaştırma matrisi iş yeri							
Pozisyon	Ağırlık oranı	C1		C2		C3	
		Düzeltilme	Toplam	Düzeltilme	Toplam	Düzeltilme	Toplam
Lokasyon	30%	30,00%	39,00%	20,00%	36,00%	20,00%	36,00%
Alan	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%

Erşim	10%	5,00%	10,50%	5,00%	10,50%	5,00%	10,50%
Yaşı	5%	15,00%	5,75%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Kalite	30%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,00%
Ek özellikler	20%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%
Oran olarak kıyaslama	100%		110,25%		106,50%		106,50%
Düzeltilici yüzdeler C1, C2, C3 kıyasla konu olan gayrimenkul ile ilgilidir							
İlan edilen gayrimenkulün, ilan edilen kira fiyatının %5 için azaltılan fiyat		5,85		7,31		7,31	
Gerçekleştirilen oran							
İçin düzeltilen ağırlıklı fiyat		6,45		7,79		7,79	
Ortalama birim değeri				7,3			
Yuvarlanmış değeri				8			

Zemin kat kiralama

Zemin katı- kira

Kira – iş alanları								
Sıra no	Gayrimenkül türü/Lokasyon	Açıklama	Durum	Alan (m2)	Talep edilen fiyat (KM)	m2 başına fiyat	Düzeltilme ilan	Düzeltilmiş değer
1	İş alanı IMPORTANE CENTAR	3 KAT Alan Importane AVM'nin iş ofislerinin olduğu yerde bulunmaktadır. Binanın üçüncü katında yer almaktadır. Alanın toplam m2'si: 129,1m2. Isıtma merkezi olup (doğalgaz), keniligidinden ayarlanabilir. Alan, temsilcilik, avukatlık ofisi, noter ofisi ajanslar için çok uygun lokasyonda yer almaktadır. Aylık kira tutarı 36,00 KM/ m2. Diğer masraflar Importane AVM Yönetiminin tahsil ettiği m2 başına olan 4,00 KM tutarındaki ortak alanlarının bakımı için masraflar. Alık faturalar tüketime göre ödenmektedir.	İlan edildi	129,10	5.165,00	40,00	gerçekleştirilmiştir 0,00%	40,00
2	Poslovni prostori SCC	13 katın hepsinde bulunan ofisler Ofisler kiralanacak toplam 13 katta yer almaktadır. Bina yüksekliği 75 m olup, bina doğu-güney tarafına bakmaktadır. Talep edilen metre karesine istinaden, katların tamamı ya da bir kısmı kiralanabilir. İş ortamı talep edilen standart ve taleplere göre düzeltilebilir. I seçenek : Katın tamamının kirası +/- 300-350 m2 I II Seçenek: Katın 1/2 kirası: yaklaşık 150 m2	İlan edildi	300,00	12.000,00	40,00	-5,00%	38,00
3	İş alanı Alipašina, Centar	Zemin katı Konut binasının zemin katında bulunan, diğer iş alanlarının da bulunduğu iş alanı. İki katta olmak üzere 150 m'lik alan söz konusudur. İş alanının, bir ana iki de yan girişi olmak üzere üç girişi mevcut. İş alanının zemin katında, büyük cam AL portalların bulunduğu, ana caddeye bakan iki büyük bekleme salonu, binanın bahçesine ve park yerine bakan iki odası ve küçük mutfak ve tuvalet bulunmaktadır. Zemin katındaki merdivenler ikinci kata çıkmakta. İkinci katta, ana caddeye bakan asma kat ve binanın arkasında bulunan parke yerine bakan iki küçük odası mevcut. İkinci katta ayrıca 2006 yılında tamamen tamir edilen ve bugüne kadar devamlı olarak bakımı yapılan tuvalet bulunmaktadır. Zemin katta yerden ısıtmalı mermer zemin bulunmaktadır. İş alanında merkezi ısıtma sistemi (Toplane) bulunmaktadır.	İlan edildi	150,00	6.500,00	43,33	-5,00%	41,17
4	İş alanı Gradačanka, Otoka	Zemin katı Yeni inşa edilen ticari binasının zemin katında bulunan 132,15 m2'lik iş alanı kiralamaktayız. Ofis open office olup, ofise binanın ana girişinden ya da binanın batı tarafından bulunan girişten girilip yapılabilir. Alanın şekli dikdörtgen olup, iyi aydınlatılmış, tavan yüksekliği standarttır. Islak hacimler modern donatılmış olup, erkek ve bayan tuvaletleri alanın ayrılmaz parçasıdır. Kuzey tarafının tamamı (yolun bulunduğu taraf) alanın boyunca sıralanmış portallardan oluşmaktadır.	İlan edildi	132,15	4.229,00	32,00	-5,00%	30,40

KARŞILAŞTIRILABİLİR GAYRİMENKULLERİN DETAYLARI- KİRA

Karşılaştırma matrisi iş yeri									
Pozisyon	Ağırlık oranı	C1		C2		C3		C4	
		Düzeltilme	Toplam	Düzeltilme	Toplam	Düzeltilme	Toplam	Düzeltilme	Toplam
Lokasyon	25%	-15,00%	21,25%	-20,00%	20,00%	-10,00%	22,50%	25,00%	31,3%
Alan	10%	-15,00%	8,50%	0,00%	10,00%	-15,00%	8,50%	-15,00%	8,5%
Kat	30%	50,00%	45,00%	50,00%	45,00%	0,00%	30,00%	0,00%	30,0%
Yaş	5%	5,00%	5,25%	-5,00%	4,75%	0,00%	5,00%	0,00%	5,0%
Kalite	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	31,25%	0,00%	25,0%
Ek özellikler	5%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	5,5%
Yüzdelik olarak karşılaştırma	100%		110,00%		109,75%		102,25%		105,3%
Düzeltilici yüzdelikler konu olan gayrimenkulün C1, C2, C3,C4'e göre düzeltilmesi ile alakalıdır									
Alanlara matris uygulanmamıştır çünkü söz konusu binanın farklı alanların kiralama imkanı bulunmaktadır									
C1 biraz daha kötü bir lokasyon, daha eski lüks bina, C2 farklı katlardaki iş yerlerinin kiralınması, lüks									
C3 benzer yeni bina, biraz daha kötü lokasyon, farklı katlarda kiralama imkanı, C4 benzer kalite, ana caddede bulunmamaktadır									

İlan edilen gayrimenkulun, ilan edilen kira fiyatının %5'i için azaltılan fiyat	40	38,00	41,17	30,40
Alınan yüzdellik ile azaltılmış ağırlıklı fiyat	44,00	41,71	42,10	32,00
Ortalama birim değeri	39,95			
Yuvarlanmış değer	40			

GELİR YÖNTEMİ					
Bina Kat	Brüt alan m2	Net alan m2	Kiralanan alan (m2)	Kira KM/m2	Yıllık Kira geliri
Zmaja od Bosne br.47C adresinde mukim ilgili garaj yerleri ile birlikte SC2 Ticari binası					
			Net alan -%5.		
TİCARİ BİNA				Piyasa şartlarında kiralama	
ZEMİN KAT		620,70	560,00	40	22.400,00
DİĞER KATLAR		8388,30	7940,00	34	269.960,00
TOPLAM		9009,00	8500,0		292.360,00
AYLIK TOPLAM BRÜT KİRA GELİRİ (YUVARLANMIŞ TUTAR)					292.360,00
				12 ay	12,00
YILLIK TOPLAM BRÜT KİRA GELİRİ					3.508.320,00
Kiranın toplanmaması ve binanın boş kalması -10%					350.832,00
EFEKTİF BRÜT GELİR					3.157.488,00
Azaltmalar					
Aylık faturaların bir kısmı /elektrik faturaları vb / tahmin edilen kiracı					
Ortak alan bakım masrafları, tahmin edilen kiracı, kira fiyatına dahildir					
Yönetimin doğrudan masrafları /aylık masraflarının bir kısmı / dolaylı masrafları % 7					221.024,16
Emlak vergisi (KS Emlak vergisi hakkındaki Kanun)					28.900,00
TOPLAM MASRAFLAR					249.924,16
YILLIK TOPLAM NET KİRA GELİRİ					2.907.563,84
GERİ KALAN EKONOMİK ÖMÜR			75		
KAPİTALİZASYON ORANI			8,50%		11,74
GELİR YÖNTEMİ UYGULANARAK TİCARİ BİNASININ PİYASA DEĞERİ					34.131.318,67
YUVARLANMIŞ TUTAR					34.130.000,00
GARAJ YERLERİ				Piyasa şartlarında kiralama	
ZEMİN KATI	Açık park yeri	265,00	265,00	7	1.855,00
-1		267,19	267,19	8	2.164,24
-2		511,85	511,85	8	4.145,99
TOPLAM		1044,04	1044,0		8.165,22
AYLIK TOPLAM BRÜT KİRA GELİRİ (YUVARLANMIŞ TUTAR)					8.200,00

				12 ay	12,00
AYLIK TOPLAM BRÜT KİRA GELİRİ					98.400,00
Kiranın toplanmaması ve binanın boş kalması -2% mevcut talep					1.968,00
EFEKTİF BRÜT GELİR					96.432,00
Azaltmalar					
Emlak vergisi (KS Emlak vergisi hakkındaki Kanun)					3.069,48
Onarım ve bakım masrafları, vergi %5					4.821,60
TOPLAM MASRAFLAR					7.891,08
YILLIK TOPLAM NET KİRA GELİRİ					88.540,92
GERİ KALAN EKONOMİK ÖMÜR			75		
KAPİTALİZASYON ORANI			8,50%		11,74
GELİR YÖNTEMİ UYGULANARAK GARAJIN PİYASA DEĞERİ					1.039.364,43
YUVARLANMIŞ TUTAR					1.040.000,00
GELİR YÖNTEMİ UYGULANARAK PİYASA DEĞERİ (YUVARLANMIŞ TUTAR)					35.170.000,00

Jelena Obradović Balavac, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi
Rješenje br: 01-06-3-1078-175/11; FBiH; FMP
REV-RS-/NAVS/2024/1
Mob: + 387 61 349 244
