# ЗП „ЕЛЕКТРОДИСТИБУЦИЈА” АД ПАЛЕ

## ЈЕДИНСТВЕНИ ПРОСПЕКТ I (ПРВЕ) ЕМИСИЈЕ ДУГОРОЧНИХ КОРПОРАТИВНИХ ОБВЕЗНИЦА

### ПРИЛОГ БРОЈ 2 – ПРОЦЈЕНА ВРИЈЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

# IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI VLASNIČKIH PRAVA poslovnog objekta vlasništvo MH ERS-MP ad Trebinje, ZP Elektrodistribucija Pale izgrađenog na građevinskoj čestici označenoj kao k.č.br.1540/7 KO Jablanica

**VRIJEDNOST: 653.432,00 KM**
(slovima:šeststotinapedesettrihiljadečetiristotinetridesetdvijeKM)

**PODACI O IMOVINI:**

| | |
|---|---|
| **Tip imovine:** | Poslovni objekat-poslovna zgrada u privredi |
| **Imovina se upotrebljava:** | Poslovna zgrada u privredi |
| **Imovina je locirana na:** | List Nepokretnosti-Izvod broj:94/0, K.O.Jablanica od 05.01.2022.god. |
| **Adresa Imovine:** | Bogatići bb, Istočno Sarajevo 71123, Republika Srpska |

**PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale |
| **Adresa** | Nikole Tesle br.12, 71423 Pale, Republika Srpska. |
| **Kontakt telefon** | +38757226626 |

**PROCJENA JE URAĐENA OD:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. sudski vještak arh-građ. struke,Rješenje br: 08.040/704-141/10 od 01.10.2010.god. |
| **Adresa** | Pale, Srpskih ratnika 0-9 |
| **Kontakt telefon** | +38765577001 |
| **e-mail** | dragantsojic@gmail.com |

| | |
|---|---|
| **Datum procjene:** | 18.01.2022.god. |
| **Datum uvida u predmet procjene:** | 15.01.2022.god. |
| **Procjena je urađena kao** | Inicijalna procjena |

## Sadržaj



# 1 Uvod

**IZJAVA PROCJENITELJA**

Ja, Šojić Dragan, dipl.ing.arh. sudski vještak ar-grad struke, izjavljujem da je procjena vrijednosti urađena prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim (International Valuation Standards IVS) standardima procjene vrijednosti.

**SVRHA PROCJENE**

Svrha procjene vrijednosti je utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti radi upisa založnog prava u korist IRB RS i u druge svrhe se ne može koristiti.

**STANDARD VRIJEDNOSTI**

Izvršena je procjena tržišnih vrijednosti nepokretnosti što predstavlja najvjerovatniju cijenu koju predmetna nekretnina može da postigne na tržištu na dan izvršene procjene vrijednosti.

**IZVORI INFORMACIJA**

Dana 15.01.2022.god. izvršen je izlazak na teren, izvršena je identifikacija objekta i sačinjena fotodokumentacija a dokumenti koji su korišteni prilikom izrade procjene su:

-Kopija katastarskog plana
-kopija Lista Nepokretnosti-Izvod broj: 94/0 K.O. Jablanica od 05.01.2021.god.

Istovremeno tvrdim da sam izvršio fizički pregled imovine u prisustvu g-dina Lakić Svetimira, te da je procjena urađena na osnovu uvida na licu mjesta i pregleda raspoložive dokumentacije.

**OBRAZLOŽENJE PRIMIJENJENIH METODA**

**Tržišna vrijednost nekretnine** (International Valuation Standards IVS) se definiše kao procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između nepovezanih i nezavisnih strana u regularnoj transakciji, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane djeluju sa dovoljno saznanja, razuma i bez prisile.
Procjena vrijednosti je projekcija cijene i vrijednosti zasnovana na tekućim i tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene a ne garancija, te različiti procjenitelji mogu na propisan metodološki način doći do različitih mišljenja o vrijednosti.
Uslovi na tržištu su uslovi neizvjesnosti i promjena i rezultati procjena moraju biti interpretirani u duhu te svjetlosti. Definicija tržišne vrijednosti zahtijeva od procjenitelja da dođe do maksimalne tržišne vrijednosti, dok se u praksi smatra prihvatljivim da procjenitelji mogu svoje mišljenje izraziti i u okviru nekog ranga mogućih vrijednosti.
Pri izrade procjene korišćene su komparativna kao primarna i prihodovna kao kontrolna metoda.
Komparativvna jer je u konkretnom slučaju prikladna za nekretninu, jer se prihod koji nastaje direktno od nekretnine ne može utvrditi i projektovati dovoljno pouzdano zato je komparativna metoda korišćena kao primarna iako nema dovoljan broj kvalitetnih podataka za uporedbu.

**PODOBNOST (ADEKVATNOST ZA HIPOTEKU)**

Kriteiji za određivanje podobnosti/adekvatnosti za hipoteku su provjereni i analizirani kako slijedi:

- predmetna nekretnina ima obezbijeđen direktan pristup na ul. Bogatići
- predmetna nekretnina u skladu sa vežećim propisima ima upotrebnu dozvolu
- vlasnik predmetne nekretnine je u mogućnosti da u cjelosti koristi zemljište za redovnu upotrebu objekta
- predmetna nekrentna je nezavisna od susjednih nekrentina u pogledu istalacija i ostalih elemenata, tj. ima svojstvo funkcionalne cjelovitosti i moguće je nezavisno i odvojeno funkcionisanje u slučaju prodaje.
- predmetna nekretnina je podobna za upis hipoteke

## 2 Sažetak rezultata procjene

| INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE | |
|---|---|
| Adresa i broj | Ul. Bogatići bb bb, Trnovo, |
| Grad | Istočno Sarajevo |
| Postanski broj | 71123 |
| Kanton / RS | Republika Srpska |
| Vlasnik imovine | MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale, svojina 1/1 |
| Tip imovine | Poslovni objekat |

| INFORMACIJE O OBJEKTU | |
|---|---|
| Dimenzije | 15,50m x 10,50m |
| Spratnost | P + 2 |
| Bruto površina | 489,00m$^2$ |
| Neto površina | 415,00m$^2$ |
| Površina zemljišta | 4.012,00m$^2$ |
| Godina izgradnje | 1920.god. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije | 2020.god. objekat je renoviran u cjelosti (sanitarije, vanjska stolarija, krovna konstrukcija i pokrov, fasada). |

| REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE | |
|---|---|
| Datum Procjene | 18.01.2022.god. |
| Datum izlaska na teren | 15.01.2022.god. |
| Tržišna vrijrdnost | 653.432,00KM |
| Građevinska vrijednost | 449.860,00KM |
| Metodologija procjene | prihodovna metoda<br>uporedna metoda |
| Tip Procjene | Kompletna Procjena / uvid na licu mjesta |

**REZIME OGRANIČAVAJUĆIH USLOVA:**

| **Za sve vrste nekretnina:** | **DA** | **NE** |
|---|---|---|
| Da li predmet procjene posjeduje ZK i PL (i/ili List nepokretnosti), odnosno Izvod iz KUU? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu građevinsku dozvolu ili rješenje o legalizaciji? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu upotrebnu dozvolu? | x | |
| | | |
| Da li predmet procjene ima obezbjeđen pristupni put (u vlasništvu klijenta ili u javnom vlasništvu)? | x | |
| Da li svi gabariti iz projektne dokumentacije i dozvola odgovaraju zatečenom stanju? | x | |
| Da li je predmet procjene izgrađen u skladu sa važećim regulacionim planom? | x | |
| Da li na predmetu procjene postoje upisani tereti i u čiju korist? | | x |
| | | |
| **Dodatno za individualne stambene nekretnine (porodične kuće):** | | |
| | | |
| **Dodatno za nekretnine koje su u fazi izgradnje:** | | |
| | | |

**1.) Analiza tržišta poslovnih objekata – Regija Sarajevo:**

Za potrebe analize tržišta poslovnih objekata u privredi za regiju Sarajevo, napravio sam analizu prodajne cijene i cijene izdavanja poslovnih objekata.

Analiza prodajne cijene:

Prosječna prodajna cijena proizvodno-skladišnih objekata - Regija Sarajevo

| **r.b.** | **Tip nekretnine** | **Lokacija** | **Površina m²** | **Vrijednost KM** | **Vrijednost KM/m²** | **Trans.** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Proizvodno skladišni | Vogošća | 1.696 | 1.696.000 | 1.000 | Prodato |
| 2 | Proizvodno skladišni | Hrasnica | 840 | 800.000 | 952 | Ponuda |
| 3 | Poslovna zgrada | Rajlovac | 1.145 | 1.100.000 | 961 | Ponuda |
| 4 | Poslovno skladišni | Vogošća | 900 | 700.000 | 778 | Ponuda |
| 5 | Proizvodna hala | Vlakovo | 535 | 850.000 | 1.589 | Ponuda |
| 6 | Poslovna hala | Stup | 400 | 720.000 | 1.800 | Ponuda |
| **Prosječna prodajna cijena** | | **1.180** | | | | |

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih objekata u privredi za regiju Sarajevo (na osnovu 6 uzoraka) iznosi 1.180 KM/m².

Izvori:

1 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-2970-sarajevo-pretis-proizvodno-skladisni-prostor
2 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-1845-sarajevo-hrasnica-proizvodno-skladisni-
3 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-2716-poslovni-objekat-rajlovac
4 https://www.olx.ba/artikal/29886535/poslovni-objekat-skladiste-hala-vogosca/
5 https://www.olx.ba/artikal/33342563/my-space-proizvodna-hala-sa-kucom-vlakovo-535-m2/
6 https://www.olx.ba/artikal/42053710/cicko-nekretnine-prodaju-poslovna-hala-sarajevo-bojnik/


Kao što se vidi u grafičkom prikazu iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih objekata je najviša na Stupu i Vlakovu, dok je u naseljima Vogošća, Hrasnica i Rajlovac nešto niža.

Analiza cijene izdavanja:

Prosječna cijena izdavanja proizvodno-skladišnih objekata - Regija Sarajevo

| r.b. | Tip nekretnine | Lokacija | Površina $m^2$ | Vrijednost KM | Vrijednost $KM/m^2$ | Trans. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Poslovna zgrada | Centar | 170 | 2.400 | 14,12 | Izdato |
| 2 | Prodajno skladišni | Stup | 600 | 8.000 | 13,33 | Izdato |
| 3 | Proizvodno skladišni | Ilidža | 891 | 7.128 | 8,00 | Izdato |
| 4 | Poslovno skladišni | Stup | 1.386 | 15.000 | 10,82 | Izdato |
| 5 | Prodajno skladišni | Šip | 120 | 1.000 | 8,33 | Izdato |
| 6 | Poslovna hala | Centar | 795 | 7.950 | 10,00 | Izdato |
| **Prosječna cijena izdavanja** | | **10,77** | | | | |

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna cijena izdavanja poslovnih objekata u regiji Sarajevo (na osnovu 6 uzoraka) iznosi 10,77 KM/m².

**Izvori:**

1 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-2888-manja-poslovna-zgrada-180-m2
2 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-3453-poslovna-zgrada-kancelarije-i-skladiste
3 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-2229-skladiste-sa-kancelarijom-u-industrijskoj-zoni zi
4 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-3451-poslovna-zgrada-kancelarije-i-skladiste
5 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-1773-sarajevo-sip-prodajno-skladisni-prostor
6 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-1036-poslovni-prostor-najam


Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna cijena izdavanja poslovnih objekata je najviša u naselju Marijin Dvor, dok je najniža cijena na Ilidži i Šipu.

Nedvosmisleno iz prethodno napravljene analize proizilazi da je vrijednost poslovno-privrednih objekata veća na rubovima urbanih područja i uz magistralne saobraćajnice, dok je posmatrano u kontekstu sarajevske regije tržišna vrijednost neznatno manja u Istočnom Sarajevu nego u Sarajevu što je vidljivo iz uporednih podataka koji egzistiraju za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.

**2.)** U mikrolokacijskom smislu stanje ponude i potražnje za ovu vrstu objekata ne postoji, dakle predmetna nekretnina se nalazi u pasivnoj tržišnoj zoni za ovu vrstu nekretnina.

**3.)** Analogno prethodnoj činjenici, ne postoji evedencija o prometovanju sličnih nekretnina.

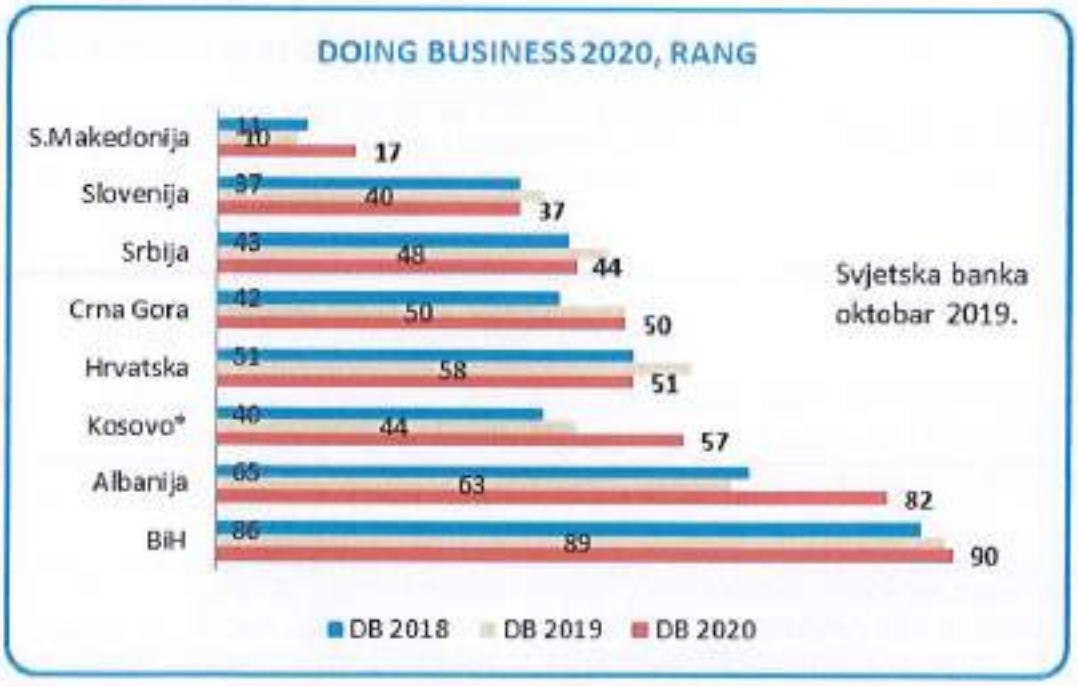
**4.)** Nekretnina je u makrolokacijskom smislu izgrađena u opštini Trnovo koja u ukupnom konceptu razvoja Istočnog Sarajeva igra važnu ulogu te istovremenu predstavlja određenu garanciju za privredni razvoj što će u ukupnom smislu imati pozitivan uticaj na razvoj tržišta, dok prijetnje kao takve nisu prepoznate, kako u mikro tako i u makro smislu.

## MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI BiH

Doing Business je izvještaj koji prati propise koji utiču na poboljšanje poslovnih aktivnosti, kao i one koji ih ograničavaju radi procjene poslovnog okruženja u privredi, koristeći deset pokazatelja, a to su: pokretanje poslovanja, izdavanje građevinskih dozvola, dobijanje priključka za električnu energiju, registrovanje nepokretnosti, dobijanje kredita, zaštita manjinskih investitora, plaćanje poreza, prekogranična trgovina, izvršenje ugovora i rješavanje problema nesolventnosti.

| Pokazatelji | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nominalni BDP (milijardi EUR) | 11.5 | 13.0 | 12.7 | 13.0 | 13.4 | 13.4 | 13.7 | 14.0 | 14.6 | 15.3 | 16.0 | 17.1 |
| BDP po glavi stanovnika (EUR) | 3,255 | 3,684 | 3,580 | 3,663 | 3,791 | 3,793 | 3,878 | 3,967 | 4,155 | 4,354 | 4,578 | 4,886 |
| Realna stopa rasta BDP-a (%) | 5.9 | 5.4 | -3.0 | 0.9 | 1.0 | -0.8 | 2.4 | 1.2 | 3.1 | 3.1 | 3.1 | 3.6 |
| Stopa rasta industrijske proizvodnje (%) | 10.0 | 9.2 | -3.3 | 1.6 | 5.6 | -5.2 | 6.7 | 0.1 | 2.6 | 4.3 | 3.1 | 1.6 |
| Prosječne neto plaće (EUR) | 322 | 385 | 404 | 408 | 417 | 422 | 423 | 424 | 424 | 428 | 436 | 449 |
| Godišnja stopa inflacije (%) | 1.5 | 7.4 | -0.4 | 2.1 | 3.7 | 2.1 | -0.1 | -0.9 | -1.0 | -1.1 | 1.3 | 1.4 |
| Godišnja stopa nezaposlenosti (%) | 29.0 | 23.4 | 24.1 | 27.2 | 27.6 | 28.0 | 27.5 | 27.5 | 27.7 | 25.4 | 20.5 | 18.4 |
| Devizne rezerve (mil EUR) | 3,425 | 3,219 | 3,178 | 3,302 | 3,284 | 3,328 | 3,614 | 4,001 | 4,400 | 4,873 | 5,398 | 5,942 |
| Pokrivenost uvoza izvozom (%) | 42.7 | 41.2 | 44.8 | 52.1 | 53.0 | 51.5 | 55.2 | 53.6 | 56.7 | 58.3 | 61.0 | 61.8 |
| Tokovi direktnih stranih ulaganja (mil EUR) | 1,329 | 684 | 180 | 307 | 357 | 307 | 208 | 415 | 326 | 316 | 399 | 401 |
| Učešće direktnih stranih ulaganja u BDP (%) | 11.6 | 5.3 | 1.4 | 2.4 | 2.7 | 2.3 | 1.5 | 3.0 | 2.2 | 2.0 | 2.5 | 2.3 |
| Depoziti stanovništva u komerc bankama (mil EUR) | 2,622 | 2,633 | 2,793 | 3,251 | 3,605 | 3,914 | 4,276 | 4,623 | 5,044 | 5,451 | 5,763 | 6,210 |
| Broj stanovnika (sredina godine, u milionima) | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.53 | 3.53 | 3.52 | 3.51 | 3.50 | 3.50 |

BiH je pogoršala svoj ranking u odnosu na prošlogodišnj izvještaj i ostaje najslabije plasirana država našeg regiona i Evrope. Od deset setova indikatora, BiH je najbolje plasirana u okviru indikatora prekogranične trgovine (27.pozicija) gdje je ostvareno poboljšanje za 10 mjesta. U okviru registracije imovine smo na 96.poziciji, sa potrebnih sedam procedura i 35 dana. U oblasti dobijanja građevinske dozvole BiH zauzima 173.mjesto jer je potrebno proći 17 procedura i čekati 180 dana, troškovi su 20,30% vrijednosti objekta dok je indeks kvaliteta kontrole gradnje 13 (što je pozitivna ocjena obzirom na raspon indeksa 0d 0-15)



## 3 Osnovni podaci o procjeni

**Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu:**

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale
Ulica i broj: Nikole Tesle br.12
Grad:Pale
Poštanski broj: 71420
Kontakt telefon: +38757226626
Republika Srpska

Zahtjev za izradu predmetne procjene je primljen od predstavnika ZP Elektrodistribucija Pale, dana 12.01.2022.god.

## 4 Analiza lokacije i tržišta

### a. Analiza lokacije

**Generalna analiza lokacije**

Poslovnii objekat se nalazi u naselju Bogatići, sa desne strane magistralnog puta M18 Sarajevo-Foča, opština Trnovo, grad Istočno Sarajevo 71123, Republika Srpska.

Mikro lokacija je na kosom terenu direktno orijentisana na lokalnu saobraćajnicu i prilazni asfaltni put i nalazi se u obuhvata urbanog područja nselja Bogatići.

Lokacija je snabdjevena elektro, vodovodnim, kanalizacionim, gasnim i PTT instalacijama iz gradske mreže te internetom.

Autobuska stanica gradskog prevoza je udaljena cca 800m od lokacije a nešto bliže cca 750m je udaljena osnovna škola Bogatići.

### b. Analiza tržišta

**Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji**

Opština Trnovo je od 1992-ge god. do danas neznatno povećala broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađehih stambeno poslovnih objekata i individualnih stambenih naselja i migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina za stanovanje stagnira u poslednje tri godine van užeg urbanog dijela.

Istovremeno je potreba za poslovnim i stambenim objektima u užem urbanom dijelu u padu ali zbog atraktivnosti lokacije i konstantnog ulaganja u obnovljive izvore energije kao uporedne pokazatelje sam uzeo identičnog objekta u Lukavici koji je u lancu Elektrodistribucije.

Uvidom u Ugovor o zakupu potpisan dana 30.01.2018.god. između AGENCIJE VIZIJA PLUS, Jovana Raškovića br.4, Istočno Novo Sarajevo po vlasniku Mlađen Milinku (zakupodavac) i ENMON doo Banja Luka, Ramići bb, Banja Luka po zastupniku Mirić Danijelu (zakupac) evidentno je da zakup na mjesečnom nivou iznosi 6.750,00KM za privredni objekat P=410m$^2$, to jest 16,46KM/m$^2$.

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: OLX ID 28244267, ulica Spasovdanska, prostor P = 138m$^2$ , cijena na upit 345.000KM to jest 2.500,00KM/m$^2$ ; OLX ID 28242546, ulica Hilendarska, prostor P = 112m$^2$, cijena na upit 313.600KM to jest 2.800,00KM/m$^2$; OLX ID 25164747 ulica Dž.Bijedića, prostor P = 43,3m$^2$ , cijena 130.000KM to jest 3.000,00KM/m$^2$ .

## 5 Opis imovine

### a. Opšti podaci

**a. Opis**

Zemljište je na kosom terenu, dio parcele k.č.br.908, je nepravilnog pravougaonog oblika ukupne površine P=702,00m² na kojoj je izgrađeni poslovni objekat pokrivne površine P=163,00m² koji se sastoji od kancelarija, arhive i sanitarija, sa parkingom i prilaznim asfaltnim putem na sjevernoj strani.

Predmet procjene je objekat označen u LN-u br:94/0 od 27.06.2019.god. kao "poslovna zgrada u privredi br.1" spratnosti P+2, neto površine P=415,00m² i isti se sastoji od sanitarija, restorana i kuhinje u prizemlju i kancelarija na I i II spratu ukupne bruto površine P=489,00m².

Objekat je u konstruktivnom smislu ab konstrukcija sa ispunom od opekarskih elemenata, zanatsko završni radovi su urađeni od prosječnih materijala u skladu sa propisima iz oblasti građevinarstva i zahtjevima privrednih objekata.

Površine koje su evidentirane u Listu Nepokretnosti-Izvod broj 94/0 KO Jablanica odgovaraju u potpunosti stanju na licu mjesta.

**b. List Nepokretnosti ( Prilog 1)**

List Nepokretnosti-Izvod broj: 94/0 K.O. Jablanica od 05.01.2022.god.

| | | |
|---|---|---|
| k.č.br. 908 | - poslovna zgrada u privredi | P = 163,00m² |
| k.č.br. 908 | - zemljište uz privrednu zgradu | P = 4.012,00m² |

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale, svojina 1/1

Tereti nisu upisani.

**c. Kopija katastarskog plana ( Prilog 2)**

Katastarska opština Jablanica
Broj predmeta: 21.61-952.4-2-1/2022
k.č.br.908 novog premjera

**e. Provedbena dokumentacija**

Predmetni obuhvat nije pokriven Regulacionim planom opštine Trnovo a urbanistička saglasnost i građevinska dozvola se izdaju na osnovu lokacijskih uslova.

**f. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa**

Procjenjena imovina nije potencijalni zagađivač čovjekotve okoline, i ista je izgrađena na ne zagađenom zemljištu, a kako u bližoj tako i u široj okolini se ne nalazi bilo kakav zagađivač.
Objekat nije na bilo koji način povezan sa kulturno istorijskim naslijeđem

**b. Tehničke informacije**

| | **Slobodno stojeći privredni objekat** |
|---|---|
| Tip imovine | poslovni objekat u privredi |
| Godina izgradnje | 1920. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije, sa opisom radova | |
| Konstrukcija | Monolitna ab |
| Temelji | Ab temeljne trake |
| Vanjski zidovi | Opekarski elementi |
| Pregradni zidovi | Opekarski elementi |
| Međuspratna konstrukcija: | Ab monolitna ploča |
| Krovna konstrukcija i pokrov: | Drvena dvovodna konstrukcija sa pokrovom od crijepa, olucima i opšavom od lima |
| Fasada | Cementni malter bojen bijelo-žuto |
| Stepenište | Ab obloženo livenim teracom |
| Obrada zidova | mašinski malter, gletovan, bojen poludisperzivnom bojom |
| Plafoni urađeni od: | mašinski malter, gletovan, bojen poludisperzivnom bojom |
| Podovi urađeni od: | kamen, keramika, parket |
| Prozori urađeni od: | Drvena stolarija sa termopan staklom |
| Vrata | Drvena stolarija |
| Sjenila | |
| Grijanje | konvektori na električnu energiju |
| Ventilacaija | |
| Klimatizacija | |
| Izvori tople vode | Individualne jedinice na el. energiju |
| Opremljenost kupatila/sanitarija | Wc šolja, umivaonik, pisoar |
| Opremljenost kuhinje | |
| Priključci na elektro sistem, vodovod i kanalizacija, ptt. | Priključak na elektro, vodovodni, kanalizacioni sistem |
| Unutrašnja instalacija Voda i kanalizacija, elektro, Gas, ptt, inernet, alarm i ostalo | Instalacije za elektro, vodovodni, kanalizacioni sistem |
| Opšte stanje objekta | 4 = dobro, |
| Orjentacija / Osunčanost | Dobra, |

## 6 Procjena tržišne vrijednosti

**a. METODOLIGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU**

U mikro okruženju je potreba za poslovnim i stambenim objektima u ovom obuhvatu pasivna, zbog atraktivnosti lokacije i konstantnog ulaganja u obnovljive izvore energije, te uz činjenicu da je predmetna nekretnina dio elektro sistema otuda su kako prihodovna tako i troškovna metoda prihvatljive.

Metodologije korišćene u procjeni su:

- prihodovna metoda.
- uporedna metoda

**b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU**

Uvidom u Ugovor o zakupu potpisan dana 30.01.2018.god. između AGENCIJE VIZIJA PLUS, Jovana Raškovića br.4, Istočno Novo Sarajevo po vlasniku Mlađen Milinku (zakupodavac) i ENMON doo Banja Luka, Ramići bb, Banja Luka po zastupniku Mirić Danijelu (zakupac) evidentno je da zakup na mjesečnom nivou iznosi 6.750,00KM to jest 16,46KM/m$^2$.

**Prihodovna metoda:**

Obzirom da vrijednost zakupa uporedne nekretnine iznosi 16,46KM/m² zbog lokacije i djelatnosti iznos od 15,00KM/m² predmetne nekretnine je krajnje fer i korektan te se prihodovnom metodom dobija:

Korektivni elementi su:

-preostali vijek korištenja objekta, G=40 godina.

-stopa kapitalizacije, $S_K$ 9% (Prema master radu sa Ekonomskog fakulteta kod mentora profesora Muharema Karamujić, stopa kapitalizacije za poslovne prostore u Kantonu Sarajevo iznosi 5,5% za Opštinu Novi Grad, te sam obzirom da je predmetna nekretnina locirana u Opštini Trnovo povećao stopu kapitalizacije za 3,5% te sam usvojio stopu kapitalizacije 9%.)

$Gp = BOP_{sopteo} = 415{,}00m^2 \times 15{,}00KM/m^2 \times 12 = 74.700{,}00$ KM

$NOP_{sopteo} = BOP_{sopteo} - OT_{sopteo}$

Fiksni operacioni troškovi: -opštinski porezi i takse cca 2%
-osiguranje cca2%

Varijabilni operacioni troškovi: -troškovi održavanja cca1%
-režijski troškovi cca2%
-rizik neplaćanja zakupnine 5%

$NOP_{sopteo} = BOP_{sopteo} - OT_{sopteo} = 74.700{,}00KM - (74.700{,}00 \times 12\%) = 65.736{,}00KM$

$$K_U = \frac{1 - \frac{1}{(1+Sk)^G}}{S_K} = \frac{1 - \frac{1}{(1+9\%)^{40}}}{9\%} = 10{,}7573602$$

$T_V = N_D \times K_U = 65.736{,}00KM \times 10{,}7573602 = 707.145{,}00$ KM

**Tržišni / Prodajni pristup-Uporedna metoda:**

Vrijednost objekta:

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: OLX ID 28244267, ulica Spasovdanska, prostor P = 138m² , cijena na upit 345.000KM to jest 2.500,00KM/m² ; OLX ID 28242546, ulica Hilendarska, prostor P = 112m², cijena na upit 313.600KM to jest 2.800,00KM/m²; OLX ID 25164747 ulica Dž.Bijedića, prostor P = 43,3m², cijena 130.000KM to jest 3.000,00KM/m².

Tabela uporednih nekretnina sa komparativnom matricom:

| PREDMETNA NEKRETNINA | UPOREDNE NEKRETNINE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PN m² | | UN1 | | UN2 | | UN3 | |
| Cijena KM | | 345000 | | 313600 | | 130000 | |
| Površina m² | | 138 | | 112 | | 43 | |
| Cijena KM/m² | | 2.500,00 | | 2.800,00 | | 3.023,26 | |
| Transakcija-oglašeno/prodato | 5,0% | 2.375,00 | | 2.660,00 | | 2.872,09 | |
| KOMPARATIVNA MATRICA | | | | | | | |
| Pozicija | Ponder | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno |
| Lokacija | 15% | -99,00% | 0,15% | -99,00% | 14,85% | -99,00% | 0,15% |
| Površina | 20% | -50,00% | 10,0% | -50,00% | 10,00% | -50,00% | 10,00% |
| Spratnost | 15% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% |
| Starost | 10% | 0,00% | 10,0% | 0,00% | 10,0% | 0,00% | 10,00% |
| Kvalitet | 25% | -40,00% | 15,00% | -40,00% | 15,00% | -40,00% | 15,00% |
| Dodatne karakteristike | 15% | -66,00% | 5,10% | -66,00% | 5,10% | -66,00% | 5,10% |
| Ponder | 100% | | 55,25% | | 69,95% | | 55,25% |
| | | | | | | | |
| Korigovana vrijednost | | | 1312,19 | | 1860,71 | | 1586,83 |
| **Prosjek** | **1.586,58 KM** | | | | | | |

Obrazloženje komparacije:

Vijednost predmetne nekretnine u odnosu na komparativnu je umanjena za 5% obzirom da su vrijednosti iz oglasa, zbog lokacije je umanjena za 15%, obzirom da je predmetna nekretnina veća te je otuda vrijednost iste umanjena za 10% a zbog stanja nekretnine I dodatnih karakteristika je umanjena za 10% pa je usvojena vrijednost predmetne nekretnine iznos od 1.586,00KM/m².

415,00m² x 1.586,00KM/m² = 653.432,00KM

Tv = 653.432,00KM

**Građevinska vrijednost:**

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine za osiguranje od 1.084,00KM/m² (u ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta)

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene IV tromjesečje

| **Direktni troškovi** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pozicije | **Trošak KM/m²** | **%** | **Površina m²** | **Ukupno** |
| Priprema gradilišta | 21,68 | 2% | 415 | 8.997,20 KM |
| Temelji i podna ploča | 75,88 | 7% | | 31.490,20 KM |
| Međuspratna konstrukcija i stepenište | 162,60 | 15% | | 67.479,00 KM |
| Fasadni i pregradni zidovi | 162,60 | 15% | | 67.479,00 KM |
| Krovna konstrukcija i pokrivanje (slojevi krova) | 162,60 | 15% | | 67.479,00 KM |
| Vanjska stolarija | 54,20 | 5% | | 22.493,00 KM |
| Unutrašnja vrata | 21,68 | 2% | | 8.997,20 KM |
| Podopolagački radovi | 108,40 | 10% | | 44.986,00 KM |
| Molersko farbarski radovi/fasade | 97,56 | 9% | | 40.487,40 KM |
| Vodovod i kanalizacija i grijanje | 130,08 | 12% | | 53.983,20 KM |
| Elektroinstalacije | 54,20 | 5% | | 22.493,00 KM |
| Telekomunikacione instalacije | 10,84 | 1% | | 4.498,60 KM |
| Razni radovi | 21,68 | 2% | | 8.997,20 KM |
| Ukupno utrošeno po m² | **1.084,00** | 100% | | |
| **Ukupni direktni troškovi** | | | | **449.860,00 KM** |

| c. Swot analiza |
|---|
| **Prednosti (Strengths):** Geografski položaj – blizina EU i mediterana Prirodni resursi – sunce, vjetar, voda, pristupačnost putnih, željezničkih i zračnih komunikacija, niske cijene usluga, industrijska tradicija – metalna, tekstilna, drvna, prehrambena, i hemijska industrija.<br><br>**Slabosti (Weaknesses):** Nestabilna socijalna infrastruktura i političke institucije, nedovoljno razvijena politika zapošljavanja, nepovoljno političko okruženje, velike površine obradivog zemljišta pod minama, dugotrajan proces usvajanja evropskih standarda Nedostatak zakona i strategija.<br><br>**Prilike(Opportunities):** Zainteresovanost stranih investitora za ulaganja u neiskorištene resurse: Koridor 5C, jeftina radna snaga, ulaganje u obnovljive izvore energije.<br><br>**Prijetnje ( Threats):** Finansijska održivost projekata, razvoj političke situacije, konkurencija iz okruženja, gubitak sopstvenog tržišta, odlazak stanovništva posebno mladih. Nepostojanje mjera za poboljšanje poslovnog okruženja za domaće preduzetnike i strane ulagače. |

| d) Četiri testa HABU (highest and best use) analize | DA | NE |
|---|---|---|
| **1. Da li je upotreba fizički moguća ?**<br><br>Na osnovu obavljenog uvida u nekretninu, utvrđeno je da ne postoje fizička ograničenja koja tehnički eliminišu upotrebu nekrentine kao privredno-poslovnog objekta. | x | |
| **2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena ?**<br><br>Prema dostavljenoj dokumentaciji (LN-Izvod, Kopija katastarskog plana, Upotrebna dozvola) utvrđeno je da ne postoje zakonska ograničenja za upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta. | x | |
| **3. Da li je upotreba finansijski isplativa ?**<br><br>Uvidom u okupiranost poslovnih prostora u okruženju (podaci o zakupu nekretnine), utvrdio sam da je trenutna upotreba finansijski isplativa. | x | |
| **4. Da li je upotreba maksimalno produktiva ?**<br><br>Pošto je predmetna nekretnina privredno-poslovni objekat za koji ne postoje fizička ograničenja za upotrebu, a zakonski je utvrđena takva upotreba sa stabilnim prihodom, utvrđujem da je trenutna upotreba maksimalno produktivna, te da shodno njenim karakteristikama nema alternativne upotrebe. | x | |

| e. ZAKLJUČAK: |
|---|
| Primjenom odabranih metoda dobijene su približne vrijednosti (razlika 53.713,00KM to jest<10%) ali kako je lokacija predmetne nepokretnosti atraktivna u energetskom smislu, opredjeljenja sam zbog komercijalnosti tržišta da je uporedna metoda kao primarna prihvatljiva. |

| c. UKUPNA VRIJEDNOST TRŽIŠNE PROCJENE |
|---|
| **Vrijednost izražena u KM 653.432,00**<br>(slovima: šeststotinapedesettrihiljadečetiristotinetridesetdvijeKM) |

| e. Utrživost procjenjene imovine | |
|---|---|
| Procjena | 2 = dobra, |
| Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaji i realizacija prodaje . | Obzirom da se predmetna nepokretnost nalazi se u obuhvatu aktivnog tržišta iz energetskog sektora realizacija prodaje preuzete imovine ne bi zasigurno išla sporo. |

## 7 Prilozi

- Zemljišnoknjižni izvadak
- Kopija katastarskog plana
- Rješenje o imenovanju vještaka

| | |
|---|---|
| Datum procjene: 20.01.2022.god. | Protokol: 15-01/22 |
| Potpis | Pečat |

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**
**БАЊА ЛУКА**
**ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА** Подручна канцеларија Трново

Општина: ТРНОВО
Катастарски срез: И.САРАЈЕВО
Катастарска општина: Јабланица
Број: 21.62-952.4-1-3/2022
Датум: 05.01.2022

На основу члана 70. Закона о премјеру и катастру Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске", број 6/12), на захтјев СИЕ БОГАТИЋИ-МЕСИЋИ издаје се

# ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ - ИЗВОД
## број: 94/0

### А лист
### Подаци о земљишту

| Број парцеле | Подброј парцеле | Број зграде | План Скица | Потес или улица и кућни број | Начин коришћења | Површина | СП | Датум уписа Број уписа | Број захтева Вријеме подношења |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 908 | | 1 | 14 03 | ЦЕНТРАЛА | Пословни објекат у привреди | 163 | | | |
| 908 | | 2 | 14 03 | ЦЕНТРАЛА | Пословни објекат у привреди | 539 | | | |
| 908 | | 3 | 14 03 | ЦЕНТРАЛА | Остали објекти | 33 | | | |
| 908 | | | 14 03 | ЦЕНТРАЛА | Земљиште уз привредни објекат | 4012 | | | |
| 909 | | 1 | 14 03 | ЦЕНТРАЛА | Пословни објекат у привреди | 66 | | | |
| 909 | | 2 | 14 03 | ЦЕНТРАЛА | Пословни објекат у привреди | 15 | | | |
| 909 | | 3 | 14 03 | ЦЕНТРАЛА | Пословни објекат у привреди | 41 | | | |
| 909 | | | 14 03 | ЦЕНТРАЛА | Воћњак 4. класе | 3139 | | | |
| 909 | | | 14 03 | ЦЕНТРАЛА | Земљиште уз привредни објекат | 1000 | | | |

**Укупно:** 9008

### Б лист
### Подаци о имаоцу права на земљишту

| ЈМБГ или ЈИБ | Име или назив имаоца права Адреса, мјесто | Врста права | Обим права |
|---|---|---|---|
| 4400570050004 | МЈЕШОВИТИ ХОЛДИНГ ЕРС-МХ А.Д.ТРЕБИЊЕ-ЗП. ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА а.д. ПАЛЕ НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 12 нулл Пале | Право својине | 1/1 |

## А1 лист

## Подаци о згради и посебним дијеловима зграде

| Број подулошка | Број парцеле | Подброј парцеле | Број зграде | Објекат Бр. улаза | Начин коришћења | Посебни део зграде Година изградње | Спратност Површина | Упис бр. Датум уписа | СП |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | |

## Б1 лист

## Подаци о имаоцу права на згради и посебним дијеловима зграде

| ЈМБГ или ЈИБ | Име или назив имаоца права Адреса, мјесто | Врста права | Обим права | Број подулошка |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

## В лист

## Терети и ограничења

| Редни број уписа | Број парцеле | Број зграде / Посебног дела / Подуложак | Тип терета или ограничења Опис терета или ограничења на непокр. | Вриједност терета (КМ) | Број, датум и час пријема захтјева |
|---|---|---|---|---|---|
| **Нема терета и ограничења** | | | | | |

Накнада за овај ИЗВОД је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) подтачка 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске", број 18/12), у износу од 15 КМ.

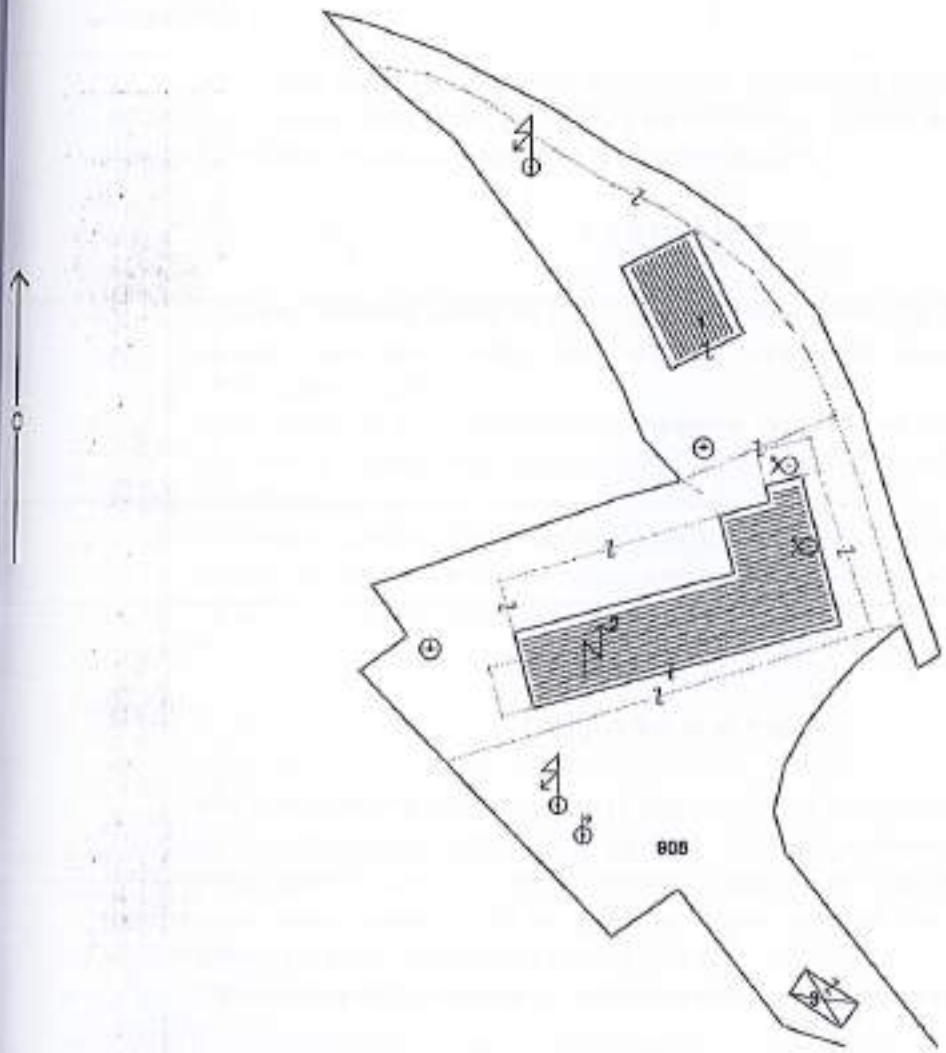
Шеф подручне јединице:

РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Подручна јединица ТРНОВО

Катастарска општина: Јабланица
Број предмета: 21.62-952.4-2-1/2022

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1:1000




| Број листа непокретности | Број парцеле | | Култура и класа | $м^2$ | Власник |
|---|---|---|---|---|---|
| | Нови премјер | Стари премјер | | | |
| 94 | 905 | | Земљиште уз привредни објекат | 4012 | VI MEШОВИТИ ХОЛДИНГ БРС-МП А.Д. ТРЕБИЊЕ-ЗОЛЕК ГРОУП ПРИВЛАЧА а.д. ПАЛЕ |
| 94 | 905 | | Пословни објекат у привреди | 163 | VI MEШОВИТИ ХОЛДИНГ БРС-МП А.Д. ТРЕБИЊЕ-ЗОЛЕК ГРОУП ПРИВЛАЧА а.д. ПАЛЕ |
| 94 | 905 | | Пословни објекат у привреди | 539 | VI MEШОВИТИ ХОЛДИНГ БРС-МП А.Д. ТРЕБИЊЕ-ЗОЛЕК ГРОУП ПРИВЛАЧА а.д. ПАЛЕ |
| 94 | 905 | | Остали објекти | 33 | VI MEШОВИТИ ХОЛДИНГ БРС-МП А.Д. ТРЕБИЊЕ-ЗОЛЕК ГРОУП ПРИВЛАЧА а.д. ПАЛЕ |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Мјесто и датум: ТРНОВО, 13. 1. 2022.

Издао:

Овјерава:

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**
Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-141/10
Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске" број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака, министар правде **д о н о с и**

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. **Драган (Трифко) Шојић** из Пала, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област- високоградња, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

## О б р а з л о ж е њ е

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Драган Шојић именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област-високоградња.

Узимајући у обзир напријед наведено, одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

**МИНИСТАР**
**Џерард Селман**

Достављено:
-Именованом;
-А/А;

Bosnian & Herzegovinian Property Association

**Udruženje eksperata iz oblasti nekretnina u Bosni i Hercegovini**
**(Bosnian and Herzegovinian Property Association)**

*dodjeljuje (awards)*

# CERTIFIKAT (CERTIFICATE)

*kojim se potvrđuje da je (confirming that)*

## Dragan Šojić

*nakon što je ispunio sve profesionalne i obrazovne zahtjeve propisane Profesionalnim zahtjevima članstva Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja i ostalim obavezama članstva u BHPA, dobio titulu*
*(having fulfilled all the professional and educational requirements prescribed by the International Valuation Standards Council's (IVSC) Professional Membership Obligations and other related BHPA member obligations, has been awarded title of)*

## VALUATOR-PROCJENITELJ NEKRETNINA

## REAL-ESTATE VALUER

*i oznaku*
*(and the designatory letters)*

## $RV_{IVS}$

*Ova titula potvrđuje da je nositac certifikata osposobljen raditi procjene tržišne vrijednosti nekretnina u potpunosti u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja*
*(The title confirms that the certificate holder is capable of providing real estate valuations that are fully in accordance with the International Valuation Standards)*

**Predsjednik BHPA / President of the BHPA**
Prof. Dr. Muharem Karamujić

Važi do / Valid to:
April 09, 2026

Profesionalnost u radu i poštivanje etičkih normi su esencijalni u svim našim aktivnostima.

Professionalism and the adherence to ethical standards are essential to all our activities.

Broj certifikata / Certificate Number
BHPA $RV_{IVS}$-RE/07/2026

*BHPA je punopravni član IVSC-a*
*BHPA is a full member of the IVSC*

# PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA upisanog u Izvod iz Knjige uloženih ugovora list br:356 vlasnik MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale

**VRIJEDNOST: 4.220.624,00 KM**
(slovima: četirimilionadvijestotinedvadesethiljadašeststotinadvadesetčetiriKM)

**PODACI O IMOVINI:**

| | |
|---|---|
| **Tip imovine:** | Poslovni prostor |
| **Imovina se upotrebljava kao:** | Upravna zgrada |
| **Imovina je locirana na:** | Izvod iz Knjige uloženih ugovora list br:356 od 13.01.2022 god., parcela k.č.br.1054/37 K.O. Pale Grad |
| **Adresa Imovine:** | Nikole Tesle br.12, 71420, Pale, Republika Srpska |

**PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale |
| **Adresa** | Nikole Tesle br.12, 71423 Pale, Republika Srpska. |
| **Kontakt telefon** | +38757226626 |

**PROCJENU IZRADIO:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. sudski vještak arh-građ. struke |
| **Adresa** | Pale, Srpskih ratnika 0-9 |
| **Kontakt telefon** | +38765577001 |
| **e-mail** | dragantsojic@gmail.com |

| | |
|---|---|
| **Datum procjene:** | 18.01.2022.god. |
| **Datum uvida u predmet procjene:** | 15.01.2022.god. |
| **Procjena je urađena kao** | Inicijalna procjena |

## Sadržaj




**Tržišna vrijednost nekretnine** se definiše kao procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavca u regularnoj transakciji, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane reaguju promišljeno sa znanjem i bez prisile.

# 1 Sažetak rezultata procjene

| INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE | |
|---|---|
| Adresa i broj | Nikole Tesle bb |
| Grad | Pale |
| Postanski broj | 71420 |
| Kanton / RS | Republika Srpska |
| Vlasnik imovine | MH ERS ad Trebinje ZP Elektrodtistribucija Pale |
| Tip imovine | Poslovni prostor |

| INFORMACIJE O POSLOVNOM PROSTORU | |
|---|---|
| Površina | 2.006,00 ((215+657+586)+ (548 vanknjižno vlasništvo))m$^2$ |
| Struktura | Administrativni prostor |
| Knjižno vlasništvo | II (drugi), III (treći), IV (četvrti) |
| Vanknjižno vlasništvo | Pk (potkrovlje i dio prizemlja) |
| Godina izgradnje | 2000 |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije | |

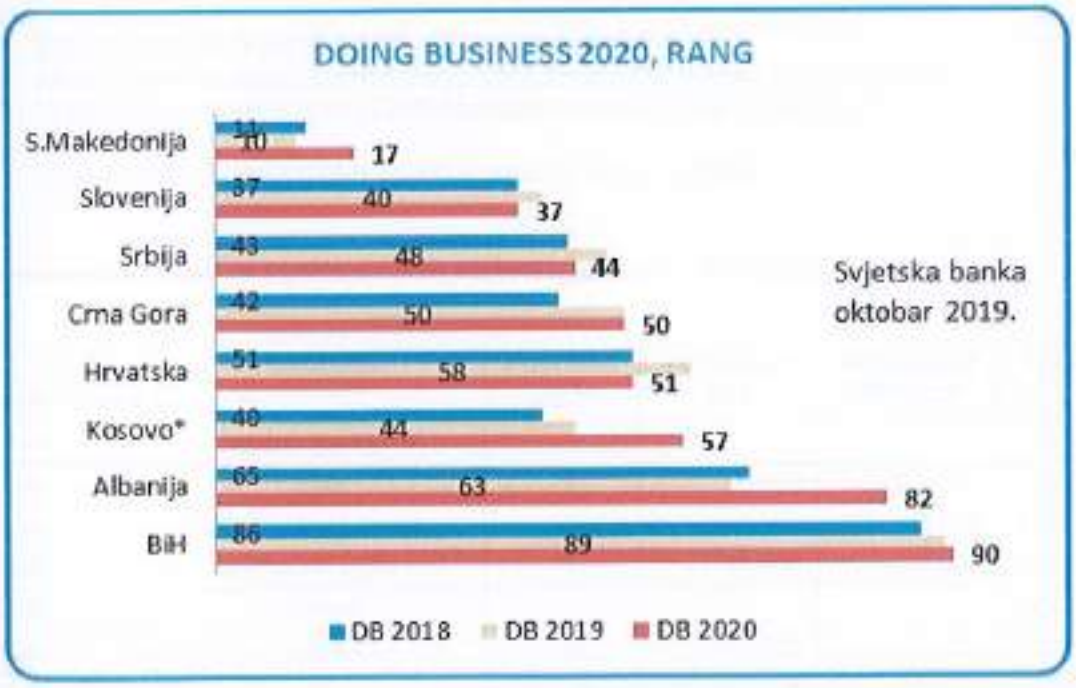
| REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE | |
|---|---|
| Datum Procjene | 18.01.2022.god. |
| Datum izlaska na teren | 15.01.2022.god. |
| Tržišna vrijednost | 4.220.624,00KM |
| Građevinska vrijednost | 2.174.504,00KM |
| Metodologija procjene | komparativna metoda<br>prihodovna metoda |
| Tip Procjene | Kompletna procjena / uvid na licu mjesta |

## MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI BiH

Doing Business je izvještaj koji prati propise koji utiču na poboljšanje poslovnih aktivnosti, kao i one koji ih ograničavaju radi procjene poslovnog okruženja u privredi, koristeći deset pokazatelja, a to su: pokretanje poslovanja, izdavanje građevinskih dozvola, dobijanje priključka za električnu energiju, registrovanje nepokretnosti, dobijanje kredita, zaštita manjinskih investitora, plaćanje poreza, prekogranična trgovina, izvršenje ugovora i rješavanje problema nesolventnosti.

| Pokazatelji | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nominalni BDP (milijardi EUR) | 11.5 | 13.0 | 12.7 | 13.0 | 13.4 | 13.4 | 13.7 | 14.0 | 14.6 | 15.3 | 16.0 | 17.1 |
| BDP po glavi stanovnika (EUR) | 3,255 | 3,684 | 3,580 | 3,663 | 3,791 | 3,793 | 3,878 | 3,967 | 4,155 | 4,354 | 4,578 | 4,886 |
| Realna stopa rasta BDP-a (%) | 5.9 | 5.4 | -3.0 | 0.9 | 1.0 | -0.8 | 2.4 | 1.2 | 3.1 | 3.1 | 3.1 | 3.6 |
| Stopa rasta industrijske proizvodnje (%) | 10.0 | 9.2 | -3.3 | 1.6 | 5.6 | -5.2 | 6.7 | 0.1 | 2.6 | 4.3 | 3.1 | 1.6 |
| Prosječne neto plaće (EUR) | 322 | 365 | 404 | 408 | 417 | 422 | 423 | 424 | 424 | 428 | 435 | 449 |
| Godišnja stopa inflacije (%) | 1.5 | 7.4 | -0.4 | 2.1 | 3.7 | 2.1 | -0.1 | -0.9 | -1.0 | -1.1 | 1.3 | 1.4 |
| Godišnja stopa nezaposlenosti (%) | 29.0 | 23.4 | 24.1 | 27.2 | 27.6 | 28.0 | 27.5 | 27.5 | 27.7 | 25.4 | 20.5 | 18.4 |
| Devizne rezerve (mil EUR) | 3,425 | 3,219 | 3,176 | 3,302 | 3,284 | 3,328 | 3,814 | 4,001 | 4,400 | 4,873 | 5,398 | 5,942 |
| Pokrivenost uvoza izvozom (%) | 42.7 | 41.2 | 44.8 | 52.1 | 53.0 | 51.5 | 55.2 | 53.6 | 56.7 | 58.3 | 61.0 | 61.8 |
| Tokovi direktnih stranih ulaganja (mil EUR) | 1,329 | 694 | 180 | 307 | 357 | 307 | 208 | 415 | 326 | 316 | 399 | 401 |
| Učešće direktnih stranih ulaganja u BDP (%) | 11.6 | 5.3 | 1.4 | 2.4 | 2.7 | 2.3 | 1.5 | 3.0 | 2.2 | 2.0 | 2.5 | 2.3 |
| Depoziti stanovništva u komerc.bankama (mil EUR) | 2,622 | 2,633 | 2,793 | 3,251 | 3,685 | 3,914 | 4,276 | 4,623 | 5,044 | 5,451 | 5,763 | 6,210 |
| Broj stanovnika (sredina godine, u milionima) | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.53 | 3.53 | 3.52 | 3.51 | 3.50 | 3.50 |

BiH je pogoršala svoj ranking u odnosu na prošlogodišnj izvještaj i ostaje najslabije plasirana država našeg regiona i Evrope. Od deset setova indikatora, BiH je najbolje plasirana u okviru indikatora prekogranične trgovine (27.pozicija) gdje je ostvareno poboljšanje za 10 mjesta. U okviru registracije imovine smo na 96.poziciji, sa potrebnih sedam procedura i 35 dana. U oblasti dobijanja građevinske dozvole BiH zauzima 173.mjesto jer je potrebno proći 17 procedura i čekati 180 dana, troškovi su 20,30% vrijednosti objekta dok je indeks kvaliteta kontrole gradnje 13 (što je pozitivna ocjena obzirom na raspon indeksa Od 0-15)



**REZIME OGRANIČAVAJUĆIH USLOVA:**

| **Za sve vrste nekretnina:** | **DA** | **NE** |
|---|---|---|
| Da li predmet procjene posjeduje ZK i PL (i/ili List nepokretnosti), odnosno Izvod iz KUU? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu građevinsku dozvolu ili rješenje o legalizaciji? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu upotrebnu dozvolu? | x | |
| | | |
| Da li predmet procjene ima obezbjeđen pristupni put (u vlasništvu klijenta ili u javnom vlasništvu)? | x | |
| Da li svi gabariti iz projektne dokumentacije i dozvola odgovaraju zatečenom stanju? | x | |
| Da li je predmet procjene izgrađen u skladu sa važećim regulacionim planom? | x | |
| Da li na predmetu procjene postoje upisani tereti i u čiju korist? | | x |
| Da li nekretnina posjeduje energentski sertifikat? | | x |
| **Dodatno za individualne stambene nekretnine (porodične kuće):** | | |
| | | |
| **Dodatno za nekretnine koje su u fazi izgradnje:** | | |
| Tekuća tržišna vrijednost na dan procjene | | |
| Vrijednost do završetka radova | | |
| Tržišna vrijednost po završetku objekta | | |

**1.) Analiza tržišta poslovnih prostora – Istočno Novo Sarajevo:**

Za potrebe analize tržišta poslovnih prostora u opštini Istočna Ilidža, napravio sam analizu prodajne cijene poslovnih prostora posmatrajući tržište u kontekstu stanja cijena u opštini Istočna Ilidža kao dijela zajednice gradskih opština grada Istočno Sarajevo.

1.
2. https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale/
3. https://www.olx.ba/artikal/43429897/poslovni-prostor-istocno-novo-sarajevo/
4. https://www.olx.ba/artikal/42688166/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/
5.
6. https://www.olx.ba/artikal/44059858/poslovni-prostor-sokolac/

Prosječna prodajna cijena poslovnih prostora - Istočno Sarajevo

| **r.b.** | **Tip nekretnine** | **Lokacija** | **Površina m²** | **Vrijednost KM** | **Vrijednost KM/m²** | **Trans.** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | stan | Istočni Stari Grad | | | | Ponuda |
| 2 | stan | Pale | 29 | 58.000 | 2.000 | Ponuda |
| 3 | stan | Istočno Novo Sarajevo | 81 | 202.500 | 2.500 | Ponuda |
| 4 | stan | Istočna Ilidža | 46 | 95.000 | 2.065 | Ponuda |
| 5 | stan | Trnovo | | | | Ponuda |
| 6 | stan | Sokolac | 280 | 295.000 | 1.053 | Ponuda |
| **Prosječna cijena** | | | | | **1.905,00KM/m²** | |

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih prostora za regiju Istočno Sarajevo (na osnovu 4 uzoraka) iznosi 1.905,00 KM/m².

Takođe kao što se vidi u prikazu iznad, prodajna cijena poslovih prostora je najviša u Istočnoj Ilidži i u Istočnom Novom Sarajevu koji inače funkcionišu kao jedno tržište dok je nešto niža cijena na području opštine Pale i opštine Sokolac a u opštini Trnovo i Istočni Stari Grad nema ponude.

Prikaz prometovanja za period 2008-2021, K.O. Pale Grad (RGU RS):


**1.)** U mikrolokacijskom smislu stanje ponude i potražnje za ovu vrstu nekretnina posmatrano u kontekstu zajednica gradskih opština po izvoru sajta olx.ba nekretnine, je sledeće: u opštini Istočno Novo Sarajevo i Istočna Ilidža trenutno su u ponudi 84 nekretnine, zatim slijedi opština Pale sa 8 nekretnina a potom opština Sokolac sa 1 nekretnina, opština Trnovo sa 0 nekretnina i opština Istočni Stari Grad sa ponudom od 0 nekretnine, dakle predmetna nekretnina se nalazi u aktilvnoj tržišnoj zoni uz konstataciju da je lokacijski posmatrano veća ponuda u užem urbanom području od ponude na rubnim dijelovima grada Istočno Sarajevo.

**2.)** Koristeći kao izvor podatke objevljene na sajtu RGU Republike Srpske o evedenciji prometovanja nekretnina vremenski posmatrano opada od 2008 god. do danas tako da za posmatrani period od ukupno prometovane 239 nekretnine, ukupno je 21 nekretnina prometovano u periodu 2020-2021. god. u ukupnom iznosu od cca 1.222.000,00KM.

**3.)** Nekretnina je u mikrolokacijskom smislu izgrađena u stambenom naselju Centar koje spada u naselja veće gustine naseljenosti, a opština Pale spada u red lokalnih zajednica intenzivne gradnje što se ima smatrati kao budući uticaji na širenja grada te igra važnu ulogu te istovremenu predstavljaju određenu garanciju za privredni razvoj što će u ukupnom smislu imati pozitivan uticaj na razvoj tržišta, dok prijetnje kao takve nisu prepoznate, kako u mikro tako i u makro smislu.

## 2 Osnovni podaci o procjeni

**Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu:**

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale
Ulica i broj: Nikole Tesle br.12
Grad:Pale
Poštanski broj: 71420
Kontakt telefon: +38757226626
Republika Srpska

Zahtjev za izradu predmetne procjene je primljen od predstavnika ZP Elektrodistribucija Pale, dana 13.01.2022.god.

### 2.1

**SVRHA PROCJENE**

Procjena se radi u svrhu upisa založnog prava u korist IRB RS te se u druge svrhe ne može koristiti, a dokumenti koji su korišteni prilikom izrade procjene su:

-Izvod iz knjige uloženih ugovora, List br.356, K.O. Pale Grad od 13.01.2022.god.

Istovremeno tvrdim da sam izvršio fizički pregled imovine u prisustvu g-dina Lakić Svetimira, te da je procjena urađena na osnovu uvida na licu mjesta i pregleda raspoložive dokumentacije.

## 3 Analiza lokacije i tržišta

### 3.1 Analiza lokacije

**Generalna analiza lokacije**

Administrativno poslovni objekat se nalazi u naselju Centar, opštine Pale sa lijeve strane ulice Nikole Tesle, koja se spaja sa ulicom S.Ratnika, pod pravim uglom, grad Istočno Sarajevo, Republika Srpska.

Mikro lokacija je južne orijentacije u objektu PIO RS smještenom na prostoru između autobuske stanice Pale sa juga, stambeno poslovne zgrade sa zapada i ulice Milutina Milankovića sa juga.

Lokacija je snabdjevena elektro, vodovodnim, kanalizacionim i PTT instalacijama iz gradske mreže te internetom i kablovskom televizijom.

Autobuska stanica Pale je udaljena cca 200m od lokacije a nešto bliže (cca 50m) je udaljen objekat Uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove RS područna jedinica Pale.

### 3.2 Analiza tržišta

**Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji**

Opština Pale je od 1992-ge god. do danas udvostručila broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih stambeno-poslovnih objekata i migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u poslednje tri godine.

Istovremeno je potreba za poslovnim (turističko-ugostiteljskim) i privrednim objektima za primarnu preradu drveta konstantna (zbog relativno velike količine osnovne sirovine-drveta).

Uvidom u OLX.ba nekretnine https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale, prostor P=29m², cijena 58.000KM to jest 2.000KM/m², https://www.olx.ba/artikal/42439612/poslovni-prostor-pale-120-m2-centar-razne-namjene, prostor P=120m², cijena 155.000KM to jest 1.292KM/m² i https://www.olx.ba/artikal/ 38360595/poslovni-prostor-pale, prostor P=100m², cijena 145.500KM to jest 1.455KM/m².

## 4 Opis imovine

### 4.1 Opšti podaci

**a. Opis**

Zemljište je na ravnom terenu, upisana parcela k.č.br.1054/37 je pravougaonog oblika na kojoj je izgrađen slobodno stojeći administrativno poslovni objekat, prilaznim putem na sjevernoj strani iz ulice Nikole Tesle dok je sam poslovni prostor na sredini zgrade u unutrašnjem dvorištu stim što je kolski prilaz i parking sa južne strane iz ulice Milutina Milankovića.

Administrativno poslovni objekat je u naravi četvorospratnica sa poslovnim prostorima u prizemlju i kancelarijama na prvom, drugom, trećem, četvrtom spratu i u potkrovlju.

U konceptualnom smislu, te po materijalizaciji i ugrađenoj opremi kako sam objekat tako i njegove poslovne jedinice su namijenjene za administrativno poslovanje prosječnog kvaliteta.

Predmetni poslovni prostor je u naravi poseban dio poslovnog objekta izgrađen na nivou II, III i IV sprata uknjiženog dijela P=1.458,00KM i poslovnog prostora vanknjižno vlasništvo u potkrovlju i dijela prizemlja P=548,00KM, sve ukupno P=2.006,00m$^2$.

Zanatsko završni radovi su urađeni u skladu sa propisima iz oblasti građevinarstva, u poslovnom prostoru su, izvedeni građevinski, zanatskozavršni radovi i ugrađena oprema izvedeni od visokokvalitetnih materijala.

Površine koje su evidentirane u izvodu iz knjige uloženih ugovora u potpunosti ne odgovaraju stanju na licu mjesta jer osim uknjiženog dijela, u dijelu prizemlja i potkrovlja je evidentirano vanknjižno vlasništvo.

**b. Posjedovni List ( Prilog 1)**

Izvod iz knjige uloženih ugovora List br.356, K.O. Pale Grad od 13.01.2022.god.

Parcela k.č.br. 1054/37, predmetni poslovni prostor u naravi poseban dio administrativno-poslovnog objekta, na etaži:
- II sprata P=215,00m$^2$
- III sprata P=657,00m$^2$
- IV sprata P=586,00m$^2$

Ukupne površine.....1.458,00m$^2$

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale

Tereti nisu upisani

**c. Provedbena dokumentacija**

Predmetni obuhvat je pokriven regulacionim planom opštine Pale a urbanistička saglasnost i građevinska dozvola su izdate na osnovu izvoda iz provedbene dokumentacije- urbanističko tehničkih uslova.

**d. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa**

Procjenjena imovina nije potencijalni zagađivač čovjekove okoline, i ista je izgrađena na ne zagađenom zemljištu, a kako u bližoj tako i u široj okolini se ne nalazi bilo kakav zagađivač, u vrijeme gradnje u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju nije bila obaveza dobijanja ekološke dozvole.

Objekat nije pod zaštitom države niti ima bilo kakve veze sa kulturno istorijskim naslijeđem

| c. Swot analiza |
|---|
| **Prednosti (Strengths):** Geografski položaj – blizina EU i mediterana Prirodni resursi – sunce, vjetar, voda, pristupačnost putnih, željezničkih i zračnih komunikacija, niske cijene usluga, industrijska tradicija – metalna, tekstilna, drvna, prehrambena, i hemijska industrija.<br><br>**Slabosti (Weaknesses):** Nestabilna socijalna infrastruktura i političke institucije, nedovoljno razvijena politika zapošljavanja, nepovoljno političko okruženje, velike površine obradivog zemljišta pod minama, dugotrajan proces usvajanja evropskih standarda, nedostatak zakona i strategija.<br><br>**Prilike(Opportunities):** Zainteresovanost stranih investitora za ulaganja u neiskorištene resurse: Koridor 5C, jeftina radna snaga, ulaganje u obnovljive izvore energije.<br><br>**Prijetnje ( Threats):** Finansijska održivost projekata, razvoj političke situacije, konkurencija iz okruženja, gubitak sopstvenog tržišta, odlazak stanovništva posebno mladih. Nepostojanje mjera za poboljšanje poslovnog okruženja za domaće preduzetnike i strane ulagače. |

| d) Četiri testa HABU (highest and best use) analize | DA | NE |
|---|---|---|
| **1. Da li je upotreba fizički moguća ?**<br><br>Na osnovu obavljenog uvida u nekretninu, utvrđeno je da ne postoje fizička ograničenja koja tehnički eliminišu upotrebu nekrentine kao poslovnog objekta. | x | |
| **2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena ?**<br><br>Prema dostavljenoj dokumentaciji (Izvod iz knjige uloženih ugovora) utvrđeno je da ne postoje zakonska ograničenja za upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta. | x | |
| **3. Da li je upotreba finansijski isplativa ?**<br><br>Uvidom u okupiranost poslovnih prostora u okruženju (podaci o zakupu nekretnine), utvrdio sam da je trenutna upotreba finansijski isplativa. | x | |
| **4. Da li je upotreba maksimalno produktiva ?**<br><br>Pošto je predmetna nekretnina poslovni objekat za koji ne postoje fizička ograničenja za upotrebu, a zakonski je utvrđena takva upotreba sa stabilnim prihodom utvrđujem da je trenutna upotreba maksimalno produktivna, te da shodno njenim karakteristikama nema alternativne upotrebe. | x | |

## 4.2 Tehničke informacije

| | **poslovni prostor** |
|---|---|
| Tip imovine | Poslovni prostor |
| Godina izgradnje | 2000. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije, sa opisom radova | |
| Konstrukcija | Monolitni ab skelet |
| Temelji | Ab temeljne trake |
| Vanjski zidovi | Opekarski elementi |
| Pregradni zidovi | Opekarski elementi |
| Međuspratna konstrukcija: | Monolitna a-b ploča |
| Krovna konstrukcija i pokrov: | Drvena četvorovodna konstrukcija sa pokrovom od crijepa sa olucima i opšavom od plastificiranog lima |
| Fasada | Termoizolacija obzidana sivom fasadnom opekom, sa pranim kulirom u prizemlju |
| Stepenište | Monolitno a-b, obloženo livenim teracom |
| Obrada zidova | Mašinski malter gletovan i bojen poludisperzivnom bojom |
| Plafoni urađeni od: | Amstrong spušteni strop |
| Podovi urađeni od: | parket, keramika, kamen |
| Prozori urađeni od: | Eloksirana bravarija |
| Vrata | Eloksirana bravarija |
| Sjenila | |
| Grijanje | Centralna kotlovnica |
| Ventilacaija | |
| Klimatizacija | |
| Izvori tople vode | Pojedinačni na el.energiju |
| Opremljenost kupatila/sanitarija | WC školjka, pisoar, umivaonik. |
| lift | Za 8 osoba |
| Priključci na elektro sistem, ViK, gas, PTT. | Elektro sistem, ViK, Ptt |
| Unutrašnja instalacija Voda i kanalizacija, elektro, Gas, ptt, inernet, alarm i ostalo | Elektro instalacije, ViK, Ptt i instalacije slabe struje (videonadzor...itd) |
| Opšte stanje objekta | 2 = dobro, |
| Orjentacija / Osunčanost | dobra, |

# 5 Procjena tržišne vrijednosti

**a. METODOLIGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU**

Opština Pale je od 1992-ge god. do danas udvostručilo broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih individualnih stambenih naselja, stambeno-poslovnih objekata te migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u poslednje tri godine,te su otuda kako prihodovna tako i uporedna metoda prihvatljive.

Metodologije korišćene u procjeni su:

- komparativna metoda
- prihodovna metoda

## b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU

**Komparativna metoda:**

Uvidom u OLX.ba nekretnine https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale, prostor P=29m², cijena 58.000KM to jest 2.000KM/m², https://www.olx.ba/artikal/42439612/poslovni-prostor-pale-120-m2-centar-razne-namjene, prostor P=120m², cijena 155.000KM to jest 1.292KM/m² i https://www.olx.ba/artikal/ 38360595/poslovni-prostor-pale, prostor P=100m², cijena 145.500KM to jest 1.455KM/m².

Uporedna tabela sa komparativnom matricom:

| PREDMETNA NEKRETNINA | UPOREDNE NEKRETNINE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PN m² | | UN1 | | UN2 | | UN3 | |
| Cijena KM | | 58000 | | 155000 | | 145500 | |
| Površina m² | | 29 | | 120 | | 100 | |
| Cijena KM/m² | | 2.000,00 | | 1.291,67 | | 1.455,00 | |
| Transakcija-oglašeno/prodato | 5,0% | 1.900,00 | | 1.227,08 | | 1.382,25 | |
| KOMPARATIVNA MATRICA | | | | | | | |
| Pozicija | Ponder | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno |
| Lokacija | 15% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 31,43% | 66,00% | 24,90% |
| Površina | 20% | -25,00% | 15,0% | -25,00% | 15,00% | -50,00% | 10,00% |
| Spratnost | 15% | 33,00% | 19,95% | 33,00% | 19,95% | 33,00% | 19,95% |
| atraktivnost | 10% | 100,00% | 20,0% | 100,00% | 20,0% | 100,00% | 20,00% |
| Kvalitet | 25% | 40,00% | 35,00% | 40,00% | 35,00% | 40,00% | 35,00% |
| Dodatne karakteristike | 15% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 24,90% |
| Ponder | 100% | | 139,75% | | 146,28% | | 134,75% |
| | | | | | | | |
| Korigovana vrijednost | | | 2655,25 | | 1795,03 | | 1862,58 |
| **Prosjek** | | | | | | | **2.104,29 KM** |

Obrazloženje komparacije:

Vijednost predmetne nekretnine u odnosu na komparativnu je umanjena za 5% obzirom da su vrijednosti iz oglasa, zbog lokacije su UN1, UN2 i UN3 uvećane za 10%, obzirom da je predmetna nekretnina veća te je otuda vrijednost iste umanjena za 5%, zbog atraktivnosti PN je uvećana za 10% a zbog kvaliteta gradnje je uvećana za 5%. Zbog dispozicije i atraktivnosti projekta UN1, UN2 i UN3 su uvećane za 10% pa je usvojena vrijednost predmetne nekretnine iznos od 2.104,00KM/m².

2.006,00m² x 2.104,00KM/m² = 4.220.624,00KM

Tv = 4.220.624,00KM

**Prihodovna / metoda kapitalizacije prihoda:**

Uporedne vrijednosti zakupa:

Uvidom u Ugovor o zakupu prostora zaključen br.59/17 od 04.05.2017.god. potpisanog između CAFFE PLATO kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 23KM/m² na mjesečnom nivou, Uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora br.62/17 od 04.05.2017.god. potpisanog između CM KOSMETIC MARKET doo Vitez kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 17,50KM/m² na mjesečnom nivou i uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 10.09.2019.god. potpisanog između JU Turistička organizacija SO Pale kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 23KM/m² na mjesečnom nivou uz napomenu da su uporedni zakupi aktivni na današnj dan, te se prihodovnom metodom dobija:

Tabela zakupa uporednih nekretnina sa komparativnom matricom:

| PREDMETNA NEKRETNINA | UPOREDNE NEKRETNINE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PN m² | | UN1 | | UN2 | | UN3 | |
| Cijena KM | | 1886 | | 6380 | | 460 | |
| Površina m² | | 82 | | 365 | | 20 | |
| Cijena KM/m² | | 23,00 | | 17,48 | | 23,00 | |
| Transakcija-oglašeno/prodato | 5,0% | 21,85 | | 16,61 | | 21,85 | |
| KOMPARATIVNA MATRICA | | | | | | | |
| Pozicija | Ponder | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno |
| Lokacija | 15% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% |
| Površina | 20% | -50,00% | 10,0% | -50,00% | 10,00% | -50,00% | 10,00% |
| Spratnost | 15% | -33,00% | 10,05% | -33,00% | 10,05% | -33,00% | 10,05% |
| atraktivnost | 10% | -50,00% | 5,0% | -50,00% | 5,0% | -50,00% | 5,00% |
| Kvalitet | 25% | 40,00% | 35,00% | 40,00% | 35,00% | 40,00% | 35,00% |
| Dodatne karakteristike | 15% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% |
| Ponder | 100% | | 90,05% | | 90,05% | | 90,05% |
| | | | | | | | |
| Korigovana vrijednost | | | 19,68 | | 14,95 | | 19,68 |
| **Prosjek** | | | | | | | **18,10 KM** |

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na UN1, UN2 i UN3 nije korigovana zbog lokacije dok su UN1, UN2 i UN3 umanjena za 10% dok su zbog spratnosti i atraktivnosti smanjene za cca 5%, u pogledu kvaliteta gradnje i dodatnih karakteristika nekretnine su kompatibilne pa nije bilo korekcije tako da je usvojena vrijednost zakupa poslovnog prostora iznos 18,10KM/m². U skladu sa domenom procjene tržišne vrijednosti pretpostavio sam da PN funkcioniše na nivou SOPTEO, te da je faktor prilagodbe 1, tj da su prihodi PN jednaki $BOP_{sopteo}$ te je vrijednost procijenjene nekretnine iznos od:

$BOP_{sopteo}$ = 18,10KM/m² x 2.006,00m² x 12 x 1 x 0,95 = 413.918,00KM

$NOP_{sopteo} = BOP_{sopteo} - OT_{sopteo}$

Fiksni operacioni troškovi: -opštinski porezi i takse cca 2%
-osiguranje cca2%

Varijabilni operacioni troškovi: -troškovi održavanja cca1%
-režijski troškovi cca2%

$NOP_{sopteo} = BOP_{sopteo} - OT_{sopteo} = 413.918,00KM - (413.918,00 \times 7\%) = 384.944,00KM$

$BOP_{sopteo}$ – Bruto Operativni Prihod Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora
$NOP_{sopteo}$ – Neto Operativni Prihod Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora
$OT_{sopteo}$ – Operativni Troškovi Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora

Korektivni elementi su: -preostali vijek korištenja objekta, G=60 godina.
-stopa kapitalizacije zbog odlične lokacije (promenada centar), usvojena $S_K$ 9% (preporuka bankarskog sektora od 9% do 11%)

$$K_U = \frac{1 - \frac{1}{(1+Sk)^G}}{S_K} = \frac{1 - \frac{1}{(1+9\%)^{60}}}{9\%} = 11.04799102$$

$T_V = N_D \times K_U = 384.944,00 \times 11.04799102 = 4.252.855,00$ KM

Tv = 4.252.855,00KM

Razlika vrijednosti dobijene komperativnom i prihodovnom metodom u iznosu od 32.231,00KM se može smatrati realnom vrijednošću a kako je predmetna lokacija atraktivna otuda je prihodovna metoda usvajena kao primarna i restriktivnija prihvatljivija za utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti i ista iznosi 4.220.624,00KM

**Građevinska vrijednost:**

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine za osiguranje od 1.084,00KM/m² (u ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta)

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene IV tromjesečje

| Direktni troškovi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pozicije | Trošak KM/m² | % | Površina m² | Ukupno |
| Priprema gradilišta | 21,68 | 2% | 2006 | 43.490,08 KM |
| Temelji i podna ploča | 75,88 | 7% | | 152.215,28 KM |
| Međuspratna konstrukcija i stepenište | 162,60 | 15% | | 326.175,60 KM |
| Fasadni i pregradni zidovi | 162,60 | 15% | | 326.175,60 KM |
| Krovna konstrukcija i pokrivanje (slojevi krova) | 162,60 | 15% | | 326.175,60 KM |
| Vanjska stolarija | 54,20 | 5% | | 108.725,20 KM |
| Unutrašnja vrata | 21,68 | 2% | | 43.490,08 KM |
| Podopolagački radovi | 108,40 | 10% | | 217.450,40 KM |
| Molersko farbarski radovi/fasade | 97,56 | 9% | | 195.705,36 KM |
| Vodovod i kanalizacija i grijanje | 130,08 | 12% | | 260.940,48 KM |
| Elektroinstalacije | 54,20 | 5% | | 108.725,20 KM |
| Telekomunikacione instalacije | 10,84 | 1% | | 21.745,04 KM |
| Razni radovi | 21,68 | 2% | | 43.490,08 KM |
| Ukupno utrošeno po m² | **1.084,00** | 100% | | |
| **Ukupni direktni troškovi** | | | | **2.174.504,00 KM** |

Gv = 2.174.504,00KM

| e. ZAKLJUČAK: |
|---|
| Primjenom odabranih metoda dobijene su približne vrijednosti (razlika 32.231,00KM to jest<10%) ali kako je lokacija predmetne nepokretnosti atraktivna, opredjeljenja sam zbog komercijalnosti tržišta da je uporedna metoda kao primarna prihvatljiva. |

| c. UKUPNA VRIJEDNOST TRŽIŠNE PROCJENE |
|---|
| **Vrijednost izražena u KM 4.220.624,00**<br>(slovima: četirimilionadvijestotinedvadesethiljadašeststotinadvadesetčetiriKM) |

| e. Utrživost procjenjene imovine | |
|---|---|
| Procjena | 2 = dobra, |
| Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaji i realizacija prodaje preuzete imovine. | Obzirom da u predmetnom obuhvatu nema posebnog interesovanja za kupoprodaju stanova i poslovnih prostora a kako sam već istakao da je predmetni poslovni prostor u obuhvatu aktivnog tržište realizacija prodaje preuzete imovine zasigurno ne bi išla sporo. |

## 6 Prilozi

- Izvod iz knjige uloženih ugovora
- Rješenje o imenovanju vještaka

| | |
|---|---|
| Datum procjene: 18.01.2022.god. | Protokol: 007-01/22 |
| Potpis | Pečat |

РЕПУБЛИКА СРПСКА
Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : **Пале**
Општина : **Пале**
Број : **21.34-952.3-~~1069565~~/2022** 1-3/22
Датум : **13.01.2022**
Катастарска општина : **Пале Град**

# ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

## о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : **356 / 0**

**Подаци о некретнини :**

| Број | | Улица и број зграде у којој се налази пословни простор | Број | | | Структура пословног простора | Површина | Пов. тлоцрт | Примједба |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Кат. парцеле | ПЛ/ЛН | | Улаз | Спрат | Пос. Пр. | | | | |
| 1054/37 | 3059 | Николе Тесле 12 | | 2. Спрат | | Пословни простор у привреди | 1577,91 | 1458,36 | СПРАТ 2-АРХИВА, СПРАТ 3, СПРАТ 4 |

**Подаци о власницима :** -

| Назив носиоца права | Мјесто и адреса становања | ЈМБГ | Обим права | Основ стицања | Датум уписа |
|---|---|---|---|---|---|
| МХ ЕРС ЗП ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ПАЛЕ | Пале, Николе Тесле 12 | 4400570050004 | 1/1 | Судско поравнање | 26.09.2008 14:35:00 |

**Подаци о теретима :**

| Опис терета | Брисање хипотеке документ |
|---|---|
| НЕМА ТЕРЕТА | |

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Шеф Подручне јединице

Bosnian & Herzegovinian Property Association

**Udruženje eksperata iz oblasti nekretnina u Bosni i Hercegovini**
**(Bosnian and Herzegovinian Property Association)**

*dodjeljuje (awards)*

# CERTIFIKAT (CERTIFICATE)

*kojim se potvrđuje da je (confirming that)*

## Dragan Šojić

*nakon što je ispunio sve profesionalne i obrazovne zahtjeve propisane Profesionalnim zahtjevima članstva Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja i ostalim obavezama članstva u BHPA, dobio titulu (having fulfilled all the professional and educational requirements prescribed by the International Valuation Standards Council's (IVSC) Professional Membership Obligations and other related BHPA member obligations, has been awarded title of)*

## VALUATOR-PROCJENITELJ NEKRETNINA

## REAL-ESTATE VALUER

*i oznaku*
*(and the designatory letters)*

## $RV_{IVS}$

*Ova titula potvrđuje da je nosilac certifikata osposobljen raditi procjene tržišne vrijednosti nekretnina u potpunosti u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja*
*(The title confirms that the certificate holder is capable of providing real estate valuations that are fully in accordance with the International Valuation Standards)*

**Predsjednik BHPA / President of the BHPA**
Prof. Dr. Muharem Karamujić

Važi do / Valid to:
April 09, 2026

Profesionalnost u radu i poštivanje etičkih normi su esencijalni u svim našim aktivnostima.

Professionalism and the adherence to ethical standards are essential to all our activities.

Broj certifikata / Certificate Number
BHPA $RV_{IVS}$-RE/07/2026

*BHPA je punopravni član IVSC-a*
*BHPA is a full member of the IVSC*

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-141/10
Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске" број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака, министар правде **д о н о с и**

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. **Драган (Трифко) Шојић** из Пала, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област- високоградња, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

## О б р а з л о ж е њ е

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Драган Шојић именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област-високоградња.

Узимајући у обзир напријед наведено, одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

**МИНИСТАР**
**Џерард Селман**

Достављено:
-Именованом;
-А/А;

# IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI VLASNIČKIH PRAVA poslovnog objekta vlasništvo MH ERS-MP ad Trebinje, ZP Elektrodistribucija Pale izgrađenog na građevinskoj čestici označenoj kao k.č.br.1540/7 KO Lukavica

**VRIJEDNOST: 1.398.720,00 KM**
(slovima:jedanmiliontristotinedevedesetosamhiljadasedamstotinadvadesetKM)

**PODACI O IMOVINI:**

| | |
|---|---|
| **Tip imovine:** | Poslovni objekat-poslovna zgrada u privredi |
| **Imovina se upotrebljava:** | Poslovna zgrada u privredi |
| **Imovina je locirana na:** | ZKI, Zk uložak 102, K.O. Lukavica od 14.12.2021.god. |
| **Adresa Imovine:** | Đenerala Draže Mihajlovića bb, Istočno Novo Sarajevo 71123, RS |

**PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale |
| **Adresa** | Nikole Tesle br.12, 71423 Pale, Republika Srpska. |
| **Kontakt telefon** | +38757226626 |

**PROCJENA JE URAĐENA OD:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. sudski vještak arh-građ. struke,Rješenje br: 08.040/704-141/10 od 01.10.2010.god. |
| **Adresa** | Pale, Srpskih ratnika 0-9 |
| **Kontakt telefon** | +38765577001 |
| **e-mail** | dragantsojic@gmail.com |

| | |
|---|---|
| **Datum procjene:** | 18.01.2022.god. |
| **Datum uvida u predmet procjene:** | 15.01.2022.god. |
| **Procjena je urađena kao** | Inicijalna procjena |

## Sadržaj



## 1 Uvod

**IZJAVA PROCJENITELJA**

Ja, Šojić Dragan, dipl.ing.arh. sudski vještak ar-građ struke, izjavljujem da je procjena vrijednosti urađena prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim (International Valuation Standards IVS) standardima procjene vrijednosti.

**SVRHA PROCJENE**

Svrha procjene vrijednosti je utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti radi upisa založnog prava u korist IRB RS i u druge svrhe se ne može koristiti.

**STANDARD VRIJEDNOSTI**

Izvršena je procjena tržišnih vrijednosti nepokretnosti što predstavlja najvjerovatniju cijenu koju predmetna nekretnina može da postigne na tržištu na dan izvršene procjene vrijednosti.

**IZVORI INFORMACIJA**

Dana 15.01.2022.god. izvršen je izlazak na teren, izvršena je identifikacija objekta i sačinjena fotodokumentacija a dokumenti koji su korišteni prilikom izrade procjene su:

-Kopija katastarskog plana
-kopija Zemljišnoknjižnog izvadka, Zk uloška 102 K.O. Lukavica od 14.12.2021.god.

Istovremeno tvrdim da sam izvršio fizički pregled imovine u prisustvu g-dina Lakić Svetimira, te da je procjena urađena na osnovu uvida na licu mjesta i pregleda raspoložive dokumentacije.

**OBRAZLOŽENJE PRIMIJENJENIH METODA**

**Tržišna vrijednost nekretnine** (International Valuation Standards IVS) se definiše kao procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između nepovezanih i nezavisnih strana u regularnoj transakciji, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane djeluju sa dovoljno saznanja, razuma i bez prisile.
Procjena vrijednosti je projekcija cijene i vrijednosti zasnovana na tekućim i tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene a ne garancija, te različiti procjenitelji mogu na propisan metodološki način doći do različitih mišljenja o vrijednosti.
Uslovi na tržištu su uslovi neizvjesnosti i promjena i rezultati procjena moraju biti interpretirani u duhu te svjetlosti. Definicija tržišne vrijednosti zahtijeva od procjenitelja da dođe do maksimalne tržišne vrijednosti, dok se u praksi smatra prihvatljivim da procjenitelji mogu svoje mišljenje izraziti i u okviru nekog ranga mogućih vrijednosti.
Pri izradi procjene korišćene su komparativna kao primarna i prihodovna kao kontrolna metoda.
Komparativna jer je u konkretnom slučaju prikladna za nekretninu, jer se prihod koji nastaje direktno od nekretnine ne može utvrditi i projektovati dovoljno pouzdano zato je komparativna metoda korišćena kao primarna jer nema dovoljan broj kvalitetnih podataka za uporedbu.

**PODOBNOST (ADEKVATNOST ZA HIPOTEKU)**

Kriteiji za određivanje podobnosti/adekvatnosti za hipoteku su provjerenii i analizirani kako slijedi:

- predmetna nekretnina ima obezbijeđen direktan pristup na ul. Đenerala Draže Mihajlovića
- predmetna nekretnina u skladu sa vežećim propisima ima upotrebnu dozvolu
- vlasnik predmetne nekretnine je u mogućnosti da u cjelosti koristi zemljište za redovnu upotrebu objekta
- predmetna nekrentna je nezavisna od susjednih nekrentina u pogledu istalacija i ostalih elemenata, tj. ima svojstvo funkcionalne cjelovitosti i moguće je nezavisno i odvojeno funkcionisanje u slučaju prodaje.
- predmetna nekretnina je podobna za upis hipoteke

## 2 Sažetak rezultata procjene

| INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE | |
|---|---|
| Adresa i broj | Ul. Denerala Draže Mihajlovića bb, Istočno Novo Sarajevo, |
| Grad | Istočno Sarajevo |
| Postanski broj | 71123 |
| Kanton / RS | Republika Srpska |
| Vlasnik imovine | MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale, svojina 1/1 |
| Tip imovine | Poslovni objekat |

| INFORMACIJE O OBJEKTU | |
|---|---|
| Dimenzije | 20,00m x 16,60m |
| Spratnost | P + 1 + Pk |
| Bruto površina | 724,00m$^2$ |
| Neto površina | 620,00m$^2$ |
| Površina zemljišta | 477,00m$^2$ |
| Godina izgradnje | 2004.god. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije | |

| REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE | |
|---|---|
| Datum Procjene | 18.01.2022.god. |
| Datum izlaska na teren | 15.01.2022.god. |
| Tržišna vrijrdnost | 1.398.720,00KM |
| Građevinska vrijednost | 672.080,00KM |
| Metodologija procjene | prihodovna metoda<br>uporedna metoda |
| Tip Procjene | Kompletna Procjena / uvid na licu mjesta |

**REZIME OGRANIČAVAJUĆIH USLOVA:**

| **Za sve vrste nekretnina:** | **DA** | **NE** |
|---|---|---|
| Da li predmet procjene posjeduje ZK i PL (i/ili List nepokretnosti), odnosno Izvod iz KUU? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu građevinsku dozvolu ili rješenje o legalizaciji? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu upotrebnu dozvolu? | x | |
| | | |
| Da li predmet procjene ima obezbjeđen pristupni put (u vlasništvu klijenta ili u javnom vlasništvu)? | x | |
| Da li svi gabariti iz projektne dokumentacije i dozvola odgovaraju zatečenom stanju? | x | |
| Da li je predmet procjene izgrađen u skladu sa važećim regulacionim planom? | x | |
| Da li na predmetu procjene postoje upisani tereti i u čiju korist? | x | |
| Upisana hipoteka u korist Ministarstva finansija RS Poreska uprava RS | | |
| **Dodatno za individualne stambene nekretnine (porodične kuće):** | | |
| | | |
| **Dodatno za nekretnine koje su u fazi izgradnje:** | | |
| | | |

**1.) Analiza tržišta poslovnih objekata – Regija Sarajevo:**

Za potrebe analize tržišta poslovnih objekata u privredi za regiju Sarajevo, napravio sam analizu prodajne cijene i cijene izdavanja poslovnih objekata.

Analiza prodajne cijene:

Prosječna prodajna cijena proizvodno-skladišnih objekata - Regija Sarajevo

| r.b. | Tip nekretnine | Lokacija | Površina $m^2$ | Vrijednost KM | Vrijednost $KM/m^2$ | Trans. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Proizvodno skladišni | Vogošća | 1.696 | 1.696.000 | 1.000 | Prodato |
| 2 | Proizvodno skladišni | Hrasnica | 840 | 800.000 | 952 | Ponuda |
| 3 | Poslovna zgrada | Rajlovac | 1.145 | 1.100.000 | 961 | Ponuda |
| 4 | Poslovno skladišni | Vogošća | 900 | 700.000 | 778 | Ponuda |
| 5 | Proizvodna hala | Vlakovo | 535 | 850.000 | 1.589 | Ponuda |
| 6 | Poslovna hala | Stup | 400 | 720.000 | 1.800 | Ponuda |
| **Prosječna prodajna cijena** | | **1.180** | | | | |

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih objekata u privredi za regiju Sarajevo (na osnovu 6 uzoraka) iznosi 1.180 $KM/m^2$.

Izvori:

1 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-2970-sarajevo-pretis-proizvodno-skladisni-prostor
2 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-1845-sarajevo-hrasnica-proizvodno-skladisni-
3 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-2716-poslovni-objekat-rajlovac
4 https://www.olx.ba/artikal/29886535/poslovni-objekat-skladiste-hala-vogosca/
5 https://www.olx.ba/artikal/33342563/my-space-proizvodna-hala-sa-kucom-vlakovo-535-m2/
6 https://www.olx.ba/artikal/42053710/cicko-nekretnine-prodaju-poslovna-hala-sarajevo-bojnik/


Kao što se vidi u grafičkom prikazu iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih objekata je najviša na Stupu i Vlakovu, dok je u naseljima Vogošća, Hrasnica i Rajlovac nešto niža.

Analiza cijene izdavanja:

Prosječna cijena izdavanja proizvodno-skladišnih objekata - Regija Sarajevo

| r.b. | Tip nekretnine | Lokacija | Površina $m^2$ | Vrijednost KM | Vrijednost $KM/m^2$ | Trans. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Poslovna zgrada | Centar | 170 | 2.400 | 14,12 | Izdato |
| 2 | Prodajno skladišni | Stup | 600 | 8.000 | 13,33 | Izdato |
| 3 | Proizvodno skladišni | Ilidža | 891 | 7.128 | 8,00 | Izdato |
| 4 | Poslovno skladišni | Stup | 1.386 | 15.000 | 10,82 | Izdato |
| 5 | Prodajno skladišni | Šip | 120 | 1.000 | 8,33 | Izdato |
| 6 | Poslovna hala | Centar | 795 | 7.950 | 10,00 | Izdato |
| **Prosječna cijena izdavanja** | | **10,77** | | | | |

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna cijena izdavanja poslovnih objekata u regiji Sarajevo (na osnovu 6 uzoraka) iznosi 10,77 KM/m$^2$.

**Izvori:**

1 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-2888-manja-poslovna-zgrada-180-m2
2 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-3453-poslovna-zgrada-kancelarije-i-skladiste
3 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-2229-skladiste-sa-kancelarijom-u-industrijskoj-zoni zi
4 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-3451-poslovna-zgrada-kancelarije-i-skladiste
5 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-1773-sarajevo-sip-prodajno-skladisni-prostor
6 https://www.sant.ba/nekretnine/nekretnina-1036-poslovni-prostor-najam


Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna cijena izdavanja poslovnih objekata je najviša u naselju Marijin Dvor, dok je najniža cijena na Ilidži i Šipu.

Nedvosmisleno iz prethodno napravljene analize proizilazi da je vrijednost poslovno-privrednih objekata veća na rubovima urbanih područja i uz magistralne saobraćajnice, dok je posmatrano u kontekstu sarajevske regije tržišna vrijednost neznatno manja u Istočnom Sarajevu nego u Sarajevu što je vidljivo iz uporednih podataka koji egzistiraju za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.

**2.)** U mikrolokacijskom smislu stanje ponude i potražnje za ovu vrstu objekata ne postoji, dakle predmetna nekretnina se nalazi u pasivnoj tržišnoj zoni za ovu vrstu nekretnina.

**3.)** Analogno prethodnoj činjenici, ne postoji evedencija o prometovanju sličnih nekretnina.

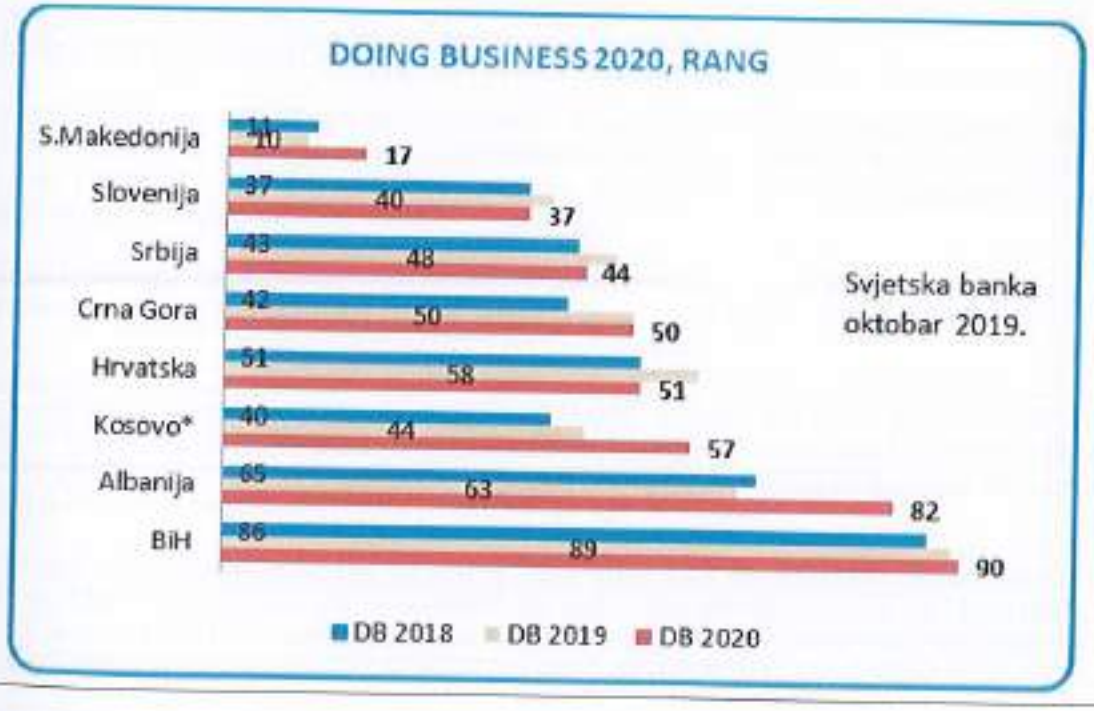
**4.)** Nekretnina je u makrolokacijskom smislu izgrađena u opštini Istočna Ilidža koja u ukupnom konceptu razvoja Istočnog Sarajeva igra važnu ulogu te istovremenu predstavlja određenu garanciju za privredni razvoj što će u ukupnom smislu imati pozitivan uticaj na razvoj tržišta, dok prijetnje kao takve nisu prepoznate, kako u mikro tako i u makro smislu.

## MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI BiH

Doing Business je izvještaj koji prati propise koji utiču na poboljšanje poslovnih aktivnosti, kao i one koji ih ograničavaju radi procjene poslovnog okruženja u privredi, koristeći deset pokazatelja, a to su: pokretanje poslovanja, izdavanje građevinskih dozvola, dobijanje priključka za električnu energiju, registrovanje nepokretnosti, dobijanje kredita, zaštita manjinskih investitora, plaćanje poreza, prekogranična trgovina, izvršenje ugovora i rješavanje problema nesolventnosti.

| Pokazatelji | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nominalni BDP (milijardi EUR) | 11.5 | 13.0 | 12.7 | 13.0 | 13.4 | 13.4 | 13.7 | 14.0 | 14.6 | 15.3 | 16.0 | 17.1 |
| BDP po glavi stanovnika (EUR) | 3,255 | 3,684 | 3,580 | 3,663 | 3,791 | 3,793 | 3,878 | 3,967 | 4,155 | 4,354 | 4,578 | 4,886 |
| Realna stopa rasta BDP-a (%) | 5.9 | 5.4 | -3.0 | 0.9 | 1.0 | -0.8 | 2.4 | 1.2 | 3.1 | 3.1 | 3.1 | 3.6 |
| Stopa rasta industrijske proizvodnje (%) | 10.0 | 9.2 | -3.3 | 1.6 | 5.6 | -5.2 | 6.7 | 0.1 | 2.6 | 4.3 | 3.1 | 1.6 |
| Prosječne neto plaće (EUR) | 322 | 385 | 404 | 408 | 417 | 422 | 423 | 424 | 424 | 428 | 435 | 449 |
| Godišnja stopa inflacije (%) | 1.5 | 7.4 | -0.4 | 2.1 | 3.7 | 2.1 | -0.1 | -0.9 | -1.0 | -1.1 | 1.3 | 1.4 |
| Godišnja stopa nezaposlenosti (%) | 29.0 | 23.4 | 24.1 | 27.2 | 27.6 | 28.0 | 27.5 | 27.5 | 27.7 | 25.4 | 20.5 | 18.4 |
| Devizne rezerve (mil EUR) | 3,425 | 3,219 | 3,176 | 3,302 | 3,294 | 3,328 | 3,614 | 4,001 | 4,400 | 4,873 | 5,398 | 5,942 |
| Pokrivenost uvoza izvozom (%) | 42.7 | 41.2 | 44.8 | 52.1 | 53.0 | 51.5 | 55.2 | 53.6 | 56.7 | 58.3 | 61.0 | 61.8 |
| Tokovi direktnih stranih ulaganja (mil EUR) | 1,329 | 684 | 180 | 307 | 357 | 307 | 208 | 415 | 326 | 316 | 389 | 401 |
| Učešće direktnih stranih ulaganja u BDP (%) | 11.6 | 5.3 | 1.4 | 2.4 | 2.7 | 2.3 | 1.5 | 3.0 | 2.2 | 2.0 | 2.5 | 2.3 |
| Depoziti stanovništva u komerc.bankama (mil EUR) | 2,622 | 2,633 | 2,793 | 3,261 | 3,805 | 3,914 | 4,276 | 4,623 | 5,044 | 5,451 | 5,763 | 6,210 |
| Broj stanovnika (sredina godine, u milionima) | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.53 | 3.53 | 3.52 | 3.51 | 3.50 | 3.50 |

BiH je pogoršala svoj ranking u odnosu na prošlogodišnj izvještaj i ostaje najslabije plasirana država našeg regiona i Evrope. Od deset setova indikatora, BiH je najbolje plasirana u okviru indikatora prekogranične trgovine (27.pozicija) gdje je ostvareno poboljšanje za 10 mjesta. U okviru registracije imovine smo na 96.poziciji, sa potrebnih sedam procedura i 35 dana. U oblasti dobijanja građevinske dozvole BiH zauzima 173.mjesto jer je potrebno proći 17 procedura i čekati 180 dana, troškovi su 20,30% vrijednosti objekta dok je indeks kvaliteta kontrole gradnje 13 (što je pozitivna ocjena obzirom na raspon indeksa Od 0-15)



## 3 Osnovni podaci o procjeni

**Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu:**

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale
Ulica i broj: Nikole Tesle br.12
Grad:Pale
Poštanski broj: 71420
Kontakt telefon: +38757226626
Republika Srpska

Zahtjev za izradu predmetne procjene je primljen od predstavnika ZP Elektrodistribucija Pale, dana 12.01.2022.god.

## 4 Analiza lokacije i tržišta

### a. Analiza lokacije

**Generalna analiza lokacije**

Poslovnii objekat se nalazi u naselju Lukavica, sa desne strane ulice cca 100 m udaljenim od objekta stadiona FK Slavija, opština Istočno Novo Sarajevo, grad Istočno Sarajevo 71123, Republika Srpska.

Mikro lokacija je na ravnom terenu direktno orijentisana na gradsku saobraćajnicu i prilazni asfaltni put i nalazi se u obuhvata užeg urbanog područja nekadašnjeg kruga kasarne Slaviše Vajnera Čiče.

Lokacija je snabdjevena elektro, vodovodnim, kanalizacionim, gasnim i PTT instalacijama iz gradske mreže te internetom.

Autobuska stanica gradskog prevoza je udaljena cca 1.000m od lokacije a nešto bliže cca 500m je udaljen TC Bingo i zgrada opštine Istočno Novo Sarajevo.

### b. Analiza tržišta

**Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji**

Opština Istočna Ilidža je od 1992-ge god. do danas udvostručila broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađehih stambeno poslovnih objekata i individualnih stambenih naselja i migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina za stanovanje stagnira u poslednje tri godine van užeg urbanog dijela.

Istovremeno je potreba za poslovnim i stambenim objektima u užem urbanom dijelu u stalnom porastu zbog atraktivnosti lokacije i konstantnog razvoja urbanog dijela grada Istočnog Sarajeva.

Uvidom u Ugovor o zakupu potpisan dana 30.01.2018.god. između AGENCIJE VIZIJA PLUS, Jovana Raškovića br.4, Istočno Novo Sarajevo po vlasniku Mlađen Milinku (zakupodavac) i ENMON doo Banja Luka, Ramići bb, Banja Luka po zastupniku Mirić Danijelu (zakupac) evidentno je da zakup na mjesečnom nivou iznosi 6.750,00KM za privredni objekat P=410m$^2$, to jest 16,46KM/m$^2$.

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: OLX ID 28244267, ulica Spasovdanska, prostor P = 138m$^2$ , cijena na upit 345.000KM to jest 2.500,00KM/m$^2$ ; OLX ID 28242546, ulica Hilendarska, prostor P = 112m$^2$, cijena na upit 313.600KM to jest 2.800,00KM/m$^2$; OLX ID 25164747 ulica Dž.Bijedića, prostor P = 43,3m$^2$, cijena 130.000KM to jest 3.000,00KM/m$^2$.

## 5 Opis imovine

### a. Opšti podaci

**a. Opis**

Zemljište je na ravnom terenu, parcele k.č.br.1540/7, 2716/235, 2716/286 i k.č.br.2829/2 su pravougaonog oblika ukupne površine P=3.725,00m² na kojoj je izgrađeni poslovni objekat koji se sastoji od kancelarija, arhive i sanitarija, sa parkingom i prilaznim asfaltnim putem na sjevernoj strani.

Predmet procjene je objekat označen u LN-u br:102/3 od 27.06.2019.god. kao "poslovna zgrada u privredi" bruto, spratnosti P+1+Pk, neto površine P=620,00m² i isti se sastoji od prizemlja neto površine P=296,00m², sprata neto površine P=264,00m² i potkrovlja neto površine P=60m².

Objekat je u konstruktivnom smislu ab konstrukcija sa ispunom od opekarskih elemenata, zanatsko završni radovi su urađeni od prosječnih materijala u skladu sa propisima iz oblasti građevinarstva i zahtjevima privrednih objekata.

Površine koje su evidentirane u Zemljišnoknjižnom izvadku, Zk uložak 102 KO Lukavica odgovaraju u potpunosti stanju na licu mjesta.

**b. List Nepokretnosti ( Prilog 1)**

Zemljišnoknjižni izvadak, Zk uložak 102, K.O. Lukavica od 14.12.2021.god.

| | | |
|---|---|---|
| k.č.br. 1540/7 | - poslovna zgrada u privredi | P = 332,00m² |
| | - zemljište uz privrednu zgradu | P = 239,00m² |
| k.č.br. 2716/235 | - gradilište | P = 85,00m² |
| k.č.br. 2716/286 | - nekategorisani put | P = 89,00m² |
| k.č.br. 2829/2 | - njiva 3.klase | P = 64,00m² |

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale, svojina 1/1

Tereti upisani u korist Ministarstva Finansija RS Poreska Uprava RS.

**c. Kopija katastarskog plana ( Prilog 2)**

Katastarska opština Lukavica
Broj Plana 266
k.č.br.11540/7 novog premjera K.O. Lukavica

**e. Provedbena dokumentacija**

Predmetni obuhvat je pokriven Regulacionim planom opštine Istočno Novo Sarajevo a urbanistička saglasnost i građevinska dozvola su izdate na osnovu lokacijskih uslova.

**f. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa**

Procjenjena imovina nije potencijalni zagađivač čovjekotve okoline, i ista je izgrađena na ne zagađenom zemljištu, a kako u bližoj tako i u široj okolini se ne nalazi bilo kakav zagađivač.
Objekat nije na bilo koji način povezan sa kulturno istorijskim naslijeđem

**b. Tehničke informacije**

| | **Slobodno stojeći privredni objekat** |
|---|---|
| Tip imovine | poslovni objekat u privredi |
| Godina izgradnje | 2004 |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije, sa opisom radova | |
| Konstrukcija | Monolitna ab |
| Temelji | Ab temeljne trake |
| Vanjski zidovi | Opekarski elementi |
| Pregradni zidovi | Opekarski elementi |
| Međuspratna konstrukcija: | Ab monolitna ploča |
| Krovna konstrukcija i pokrov: | Drvena dvovodna konstrukcija sa pokrovom od tegove, olucima i opšavom od lima |
| Fasada | Cementni malter bojen bijelo-sivo i silikatna fasadna opeka |
| Stepenište | Ab obloženo kamenom |
| Obrada zidova | mašinski malter, gletovan, bojen poludisperzivnom bojom |
| Plafoni urađeni od: | mašinski malter, gletovan, bojen poludisperzivnom bojom |
| Podovi urađeni od: | kamen, keramika, parket |
| Prozori urađeni od: | eloksirana bravarija sa termopan staklom |
| Vrata | Eloksirana bravarija |
| Sjenila | |
| Grijanje | Centralno sa kotlovnicom na čvrsto gorivo i električnu energiju |
| Ventilacaija | Pumpni sistem |
| Klimatizacija | |
| Izvori tople vode | Individualne jedinice na el. energiju |
| Opremljenost kupatila/sanitarija | Wc šolja, umivaonik, pisoar |
| Opremljenost kuhinje | |
| Priključci na elektro sistem, vodovod i kanalizacija, ptt. | Priključak na elektro, vodovodni, kanalizacioni i gasni sistem |
| Unutrašnja instalacija Voda i kanalizacija, elektro, Gas, ptt, inernet, alarm i ostalo | Instalacije za elektro, vodovodni, kanalizacioni i gasni sistem |
| Opšte stanje objekta | 4 = dobro, |
| Orjentacija / Osunčanost | Dobra, |

## 6 Procjena tržišne vrijednosti

**a. METODOLIGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU**

U mikro okruženju je potreba za poslovnim i stambenim objektima u ovom obuhvatu u stalnom porastu zbog atraktivnosti lokacije i konstantnog razvoja urbanog dijela Istočnog Sarajeva. Posebno interesovanje za kupoprodaju i iznajmljivanje stambenih objekata je konstantno te su otuda kako rihodovna tako i troškovna metoda prihvatljive.

Metodologije korišćene u procjeni su:

- prihodovna metoda.
- uporedna metoda

**b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU**

Uvidom u Ugovor o zakupu potpisan dana 30.01.2018.god. između AGENCIJE VIZIJA PLUS, Jovana Raškovića br.4, Istočno Novo Sarajevo po vlasniku Mlađen Milinku (zakupodavac) i ENMON doo Banja Luka, Ramići bb, Banja Luka po zastupniku Mirić Danijelu (zakupac) evidentno je da zakup na mjesečnom nivou iznosi 6.750,00KM to jest 16,46KM/m$^2$.

**Prihodovna metoda:**

Obzirom da vrijednost zakupa uporedne nekretnine iznosi 16,46KM/m² zbog lokacije i djelatnosti iznos od 15,00KM/m² predmetne nekretnine je krajnje fer i korektan te se prihodovnom metodom dobija:

Korektivni elementi su:

-preostali vijek korištenja objekta, G=40 godina.

-stopa kapitalizacije, $S_K$ 7% (Prema master radu sa Ekonomskog fakulteta kod mentora profesora Muharema Karamujić, stopa kapitalizacije za poslovne prostore u Kantonu Sarajevo iznosi 5,5% za Opštinu Novi Grad, te sam obzirom da je predmetna nekretnina locirana u Opštini Istočna Ilidža povećao stopu kapitalizacije za 1,5% te sam usvojio stopu kapitalizacije 7%.)

$G_P = BOP_{sopteo} = 620{,}00m^2 \times 15{,}00KM/m^2 \times 12 = 111.600{,}00$ KM

$NOP_{sopteo} = BOP_{sopteo} - OT_{sopteo}$

Fiksni operacioni troškovi: -opštinski porezi i takse cca 2%
-osiguranje cca2%

Varijabilni operacioni troškovi: -troškovi održavanja cca1%
-režijski troškovi cca2%
-rizik neplaćanja zakupnine 5%

$NOP_{sopteo} = BOP_{sopteo} - OT_{sopteo} = 111.600{,}00KM - (111.600{,}00 \times 12\%) = 103.788{,}00KM$

$$K_U = \frac{1 - \frac{1}{(1+S_K)^G}}{S_K} = \frac{1 - \frac{1}{(1+7\%)^{40}}}{7\%} = 13{,}65002018$$

$T_V = N_D \times K_U = 103.788{,}00KM \times 13{,}65002018 = 1.416.708{,}00$ KM

**Tržišni / Prodajni pristup-Uporedna metoda:**

Vrijednost objekta:

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: OLX ID 28244267, ulica Spasovdanska, prostor P = 138m² , cijena na upit 345.000KM to jest 2.500,00KM/m² ; OLX ID 28242546, ulica Hilendarska, prostor P = 112m², cijena na upit 313.600KM to jest 2.800,00KM/m²; OLX ID 25164747 ulica Dž.Bijedića, prostor P = 43,3m², cijena 130.000KM to jest 3.000,00KM/m².

Tabela uporednih nekretnina sa komparativnom matricom:

| PREDMETNA NEKRETNINA | UPOREDNE NEKRETNINE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PN m² | | UN1 | | UN2 | | UN3 | |
| Cijena KM | | 345000 | | 313600 | | 130000 | |
| Površina m² | | 138 | | 112 | | 43 | |
| Cijena KM/m² | | 2.500,00 | | 2.800,00 | | 3.023,26 | |
| Transakcija-oglašeno/prodato | 5,0% | 2.375,00 | | 2.660,00 | | 2.872,09 | |
| KOMPARATIVNA MATRICA | | | | | | | |
| Pozicija | Ponder | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno |
| Lokacija | 15% | -33,00% | 10,05% | -33,00% | 11,68% | -33,00% | 10,05% |
| Površina | 20% | -50,00% | 10,0% | -50,00% | 10,00% | -50,00% | 10,00% |
| Spratnost | 15% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% |
| Starost | 10% | 0,00% | 10,0% | 0,00% | 10,0% | 0,00% | 10,00% |
| Kvalitet | 25% | 0,00% | 25,00% | 0,00% | 25,00% | 0,00% | 25,00% |
| Dodatne karakteristike | 15% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% |
| Ponder | 100% | | 85,05% | | 86,68% | | 85,05% |
| | | | | | | | |
| Korigovana vrijednost | | | 2019,94 | | 2305,78 | | 2442,72 |
| **Prosjek** | **2.256,14 KM** | | | | | | |

Obrazloženje komparacije:

Vijednost predmetne nekretnine u odnosu na komparativnu je umanjena za 5% obzirom da su vrijednosti iz oglasa, zbog lokacije je umanjena za 5%, obzirom da je predmetna nekretnina veća te je otuda vrijednost iste umanjena za 10% a zbog stanja nekretnine obzirom da su približnih karakteristika nije bilo korekcije pa je usvojena vrijednost predmetne nekretnine iznos od 2.256,00KM/m².

620,00m² x 2.256,00KM/m² = 1.398.720,00KM

Tv = 1.398.720,00KM

**Građevinska vrijednost:**

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine za osiguranje od 1.084,00KM/m² (u ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta)

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene IV tromjesječje

| **Direktni troškovi** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pozicije | **Trošak KM/m²** | **%** | **Površina m²** | **Ukupno** |
| Priprema gradilišta | 21,68 | 2% | 620 | 13.441,60 KM |
| Temelji i podna ploča | 75,88 | 7% | | 47.045,60 KM |
| Međuspratna konstrukcija i stepenište | 162,60 | 15% | | 100.812,00 KM |
| Fasadni i pregradni zidovi | 162,60 | 15% | | 100.812,00 KM |
| Krovna konstrukcija i pokrivanje (slojevi krova) | 162,60 | 15% | | 100.812,00 KM |
| Vanjska stolarija | 54,20 | 5% | | 33.604,00 KM |
| Unutrašnja vrata | 21,68 | 2% | | 13.441,60 KM |
| Podopolagački radovi | 108,40 | 10% | | 67.208,00 KM |
| Molersko farbarski radovi/fasade | 97,56 | 9% | | 60.487,20 KM |
| Vodovod i kanalizacija i grijanje | 130,08 | 12% | | 80.649,60 KM |
| Elektroinstalacije | 54,20 | 5% | | 33.604,00 KM |
| Telekomunikacione instalacije | 10,84 | 1% | | 6.720,80 KM |
| Razni radovi | 21,68 | 2% | | 13.441,60 KM |
| Ukupno utrošeno po m² | **1.084,00** | 100% | | |
| **Ukupni direktni troškovi** | | | | **672.080,00 KM** |

| c. Swot analiza |
|---|
| **Prednosti (Strengths):** Geografski položaj – blizina EU i mediterana Prirodni resursi – sunce, vjetar, voda, pristupačnost putnih, željezničkih i zračnih komunikacija, niske cijene usluga, industrijska tradicija – metalna, tekstilna, drvna, prehrambena, i hemijska industrija.<br><br>**Slabosti (Weaknesses):** Nestabilna socijalna infrastruktura i političke institucije, nedovoljno razvijena politika zapošljavanja, nepovoljno političko okruženje, velike površine obradivog zemljišta pod minama, dugotrajan proces usvajanja evropskih standarda Nedostatak zakona i strategija.<br><br>**Prilike(Opportunities):** Zainteresovanost stranih investitora za ulaganja u neiskorištene resurse: Koridor 5C, jeftina radna snaga, ulaganje u obnovljive izvore energije.<br><br>**Prijetnje ( Threats):** Finansijska održivost projekata, razvoj političke situacije, konkurencija iz okruženja, gubitak sopstvenog tržišta, odlazak stanovništva posebno mladih. Nepostojanje mjera za poboljšanje poslovnog okruženja za domaće preduzetnike i strane ulagače. |

| d) Četiri testa HABU (highest and best use) analize | DA | NE |
|---|---|---|
| **1. Da li je upotreba fizički moguća ?**<br><br>Na osnovu obavljenog uvida u nekretninu, utvrđeno je da ne postoje fizička ograničenja koja tehnički eliminišu upotrebu nekrentine kao privredno-poslovnog objekta. | x | |
| **2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena ?**<br><br>Prema dostavljenoj dokumentaciji (Zk uložak, Kopija katastarskog plana, Upotrebna dozvola) utvrđeno je da ne postoje zakonska ograničenja za upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta. | x | |
| **3. Da li je upotreba finansijski isplativa ?**<br><br>Uvidom u okupiranost poslovnih prostora u okruženju (podaci o zakupu nekretnine), utvrdio sam da je trenutna upotreba finansijski isplativa. | x | |
| **4. Da li je upotreba maksimalno produktiva ?**<br><br>Pošto je predmetna nekretnina privredno-poslovni objekat za koji ne postoje fizička ograničenja za upotrebu, a zakonski je utvrđena takva upotreba sa stabilnim prihodom, utvrđujem da je trenutna upotreba maksimalno produktivna, te da shodno njenim karakteristikama nema alternativne upotrebe. | x | |

| e. ZAKLJUČAK: |
|---|
| Primjenom odabranih metoda dobijene su približne vrijednosti (razlika 17.988,00KM to jest<10%) ali kako je lokacija predmetne nepokretnosti atraktivna, opredjeljenja sam zbog komercijalnosti tržišta da je uporedna metoda kao primarna prihvatljiva. |

| c. UKUPNA VRIJEDNOST TRŽIŠNE PROCJENE |
|---|
| **Vrijednost izražena u KM 1.398.720,00**<br>(slovima: jedanmiliontristotinedevedesetosamhiljadasedamstotinadvadesetKM) |

| e. Utrživost procjenjene imovine | |
|---|---|
| Procjena | 2 = dobra, |
| Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaji i realizacija prodaje . | Obzirom da se predmetna nepokretnost nalazi se u obuhvatu aktivnog tržišta realizacija prodaje preuzete imovine ne bi zasigurno išla sporo. |

## 7 Prilozi

- Zemljišnoknjižni izvadak
- Kopija katastarskog plana
- Rješenje o imenovanju vještaka

| | |
|---|---|
| Datum procjene: 18.01.2022.god. | Protokol: 06-01/22 |
| Potpis | Pečat |

REPUBLIKA SRPSKA
REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
PODRUČNA JEDINICA ISTOČNO NOVO SARAJEVO
14.12.2021

Politička opština: **ISTOČNO NOVO SARAJEVO**
Katastarska opština: **LUKAVICA**

NAR i RZ BROJ: 89/21
ZK uložak: **102**

# Zemljišnoknjižni izvadak

## A

### Popisni list

| Rbr | Broj zemljišta (parcele) | OZNAKA NEKRETNINA | Površina ha | Površina a | Površina m² | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 1540/7 | KASARNA S.V.ČIČA<br>Zemlj.uz privrednu zgr. ---- 02 39<br>Posl.zgrada u privredi ---- 03 32 | ---- | 05 | 71 | Podatci preuzeti 10. i 11. novembra 2005. iz katastra |
| 2. | 2716/235 | KASARNA S.P. SELJO<br>Gradilište ---- 00 85 | ---- | 00 | 85 | Podatci preuzeti 10. i 11. novembra 2005. iz katastra |
| 3. | 2716/286 | KASARNA S.P. SELJO<br>Nekategorisani put ---- 00 89 | ---- | 00 | 89 | Podatci preuzeti 10. i 11. novembra 2005. iz katastra |
| 5. | 2829/2 | DALMATINKINO POLJE;<br>Njiva 3.klase ---- 00 64 | ---- | 00 | 64 | 089-0-DN-08-002043 |

## B

### Vlasnički list

| Rbr | UPISI | Primjedba |
|---|---|---|
| 2. | Udio: 1/1 Tip:svojina<br>MJEŠOVITI HOLDING ERS-MP A.D. TREBINJE, ZP ELEKTRODISTRIBUCIJA A.D. PALE, Adresa: UL. NIKOLE TESLE BR. 12, PALE;<br>JMB: 4400570050004<br>Primljeno: 25.07.2019. DN 33/19<br>Na osnovu Rješenja o registraciji Okružnog privrednog suda Istočno Sarajevo broj: 061-0-REG-12-000 354 od 17.09.2012. godine, Odluke o usvajanju Statuta Mješovitog holdinga Elektroprivreda Republike Srpske - Matično preduzeće a.d. Trebinje Zavisno preduzeće Elektrodistribucija a.d. Pale broj: S - 46/12 od 08.06.2012. godine, Potvrde o registraciji br. 06/1.07/0808-493-5-99/15 od 27.03.2015. godine, Ministarstvo finansija Republike Srpske - Poreska uprava.<br>Uvela: Čorija Mitjana, 25.07.2019. | |

## C

### Teretni list

| Rbr | UPISI | Iznos (KM) | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 3. | Primljeno:25.07.2019. DN 30/19<br>Na osnovu Založne izjave broj OPU-749/19 od 22.07.2019. godine obrađene i ovjerene po notaru Milanko Goljan, sa službenim sjedištem u Palama,<br>Dozvoljava se:<br>Uknjižba hipoteke na nekretnini u koloni Upisi C lista zemljišnoknjižnog uloška 102 k.o. Lukavica, na nekretninama upisanim u A listu, odnosno na k.č. 1540/7 Kasarna S.V. Čiča, zemljište uz privrednu | 376837 | |

vlasništvo Mljekovitog holdinga ERS MP a.d. Trebinje ZP Elektrodistribucija a.d. Pale sa dijelom 1/1 u KORIST Ministarstva finansija Poreska uprava Republike Srpske,

radi osiguranja poreskog duga, poreskih obaveza i pripadajućih kamata poreskog obveznika Mljekovitog holdinga ERS MP a.d. Trebinje ZP Elektrodistribucija a.d. Pale, JIB: 4400570060004, koje su utvrđene od strane Odjeljenja za kontrolu velikih poreskih obveznika, Sektora za kontrolu, istrage i obavještajne poslove Poreske uprave Republike Srpske, Rješenjem za plaćanje utvrđene poreske obaveze broj: 06/1.01/0302-456.3-7422/2018 od 18.06.2019. godine, u ukupnom iznosu od 378.837,42 KM (slovima:trisotinosedam osamstotinatridesetsedam i 42/100 konvertibilnihmaraka), uz kamatu po stopi od 0,03% dnevno, počev od 12.06.2019. godine, do dana izmirenja obaveze, i za ostale troškove koje bi Poreska uprava Republike Srpske imala u vezi sa naplatom poreskog duga-poreskih obaveza i pripadajućih kamata poreskog obveznika Mljekovitog holdinga ERS MP a.d. Trebinje ZP Elektrodistribucija a.d. Pale iz navedenog rješenja za plaćanje utvrđene poreske obaveze, uz istovremeni upis sljedećih zabilježbi:

-zabilježba pristanka na neposredno izvršenje bez odlaganja na način da je isto dopušteno protiv svakodobnog vlasnika nekretnine,

-zabilježba zabrane otuđenja ili novog opterećenja nekretnine bez pisane saglasnosti Poreske uprave Republike Srpske.

Izvela: Čorija Mitjana, 25.07.2019.

Šef područne jedinice:

* Zvjezdica pored broja parcele znači da je plombirana, tj. postoji zaključak vezan za tu parcelu

РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Катастарска општина: Лукавица

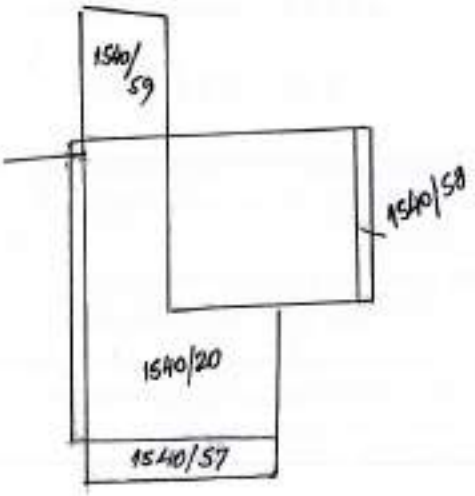
Број плана: 28С

Подручна јединица Источно Нови Сарајево

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1: 1000

С




Катастарски подаци:

| Број посједовног листа | Број парцеле | | Култура и класа | м² | Посједник |
|---|---|---|---|---|---|
| | Нови премјер | Стари премјер | | | |
| 2751 | 1540/20 | | земљиште | 697 | ЈПРТ „Електропривреда" Р.С. ЗДТ „Електрод." |
| 2751 | 1540/57 | | кућа и зграда | 146 | |
| 2751 | 1540/58 | | кућа и зграда | 46 | |
| 2751 | 1540/59 | | кућа и зграда | 191 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Мјесто и датум: Лукавица 17.01.2022г

Израдио:

Грош. Стојић Лилија

Овјерава:

Б. Шутић

Штампа: "Центар" д.о.о. Бања Лука Шифра: N4768

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-141/10
Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске" број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака, министар правде **д о н о с и**

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. **Драган (Трифко) Шојић** из Пала, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област- високоградња, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

## О б р а з л о ж е њ е

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Драган Шојић именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област-високоградња.

Узимајући у обзир напријед наведено, одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

**МИНИСТАР**
**Церард Селман**

Достављено:
-Именованом;
-А/А;

Bosnian & Herzegovinian Property Association

**Udruženje eksperata iz oblasti nekretnina u Bosni i Hercegovini**
**(Bosnian and Herzegovinian Property Association)**

*dodjeljuje (awards)*

# CERTIFIKAT (CERTIFICATE)

*kojim se potvrđuje da je (confirming that)*

## Dragan Šojić

*nakon što je ispunio sve profesionalne i obrazovne zahtjeve propisane Profesionalnim zahtjevima članstva Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja i ostalim obavezama članstva u BHPA, dobio titulu*
*(having fulfilled all the professional and educational requirements prescribed by the International Valuation Standards Council's (IVSC) Professional Membership Obligations and other related BHPA member obligations, has been awarded title of)*

# VALUATOR-PROCJENITELJ NEKRETNINA

# REAL-ESTATE VALUER

*i oznaku*
*(and the designatory letters)*

# $RV_{IVS}$

*Ova titula potvrđuje da je nosilac certifikata osposobljen raditi procjene tržišne vrijednosti nekretnina u potpunosti u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja*
*(The title confirms that the certificate holder is capable of providing real estate valuations that are fully in accordance with the International Valuation Standards)*

**Predsjednik BHPA / President of the BHPA**
Prof. Dr. Muharem Karamujić

Važi do / Valid to:
April 09, 2026

Profesionalnost u radu i poštivanje etičkih normi su esencijalni u svim našim aktivnostima.

Professionalism and the adherence to ethical standards are essential to all our activities.

Broj certifikata / Certificate Number
BHPA $RV_{IVS}$-RE/07/2026

*BHPA je punopravni član IVSC-a*
*BHPA is a full member of the IVSC*

# PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG OBJEKTA
izgrađenog na parceli označenoj kao k.č.br.137/2 KO Mesići
vlasnik MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale

**VRIJEDNOST: 234.553,00 KM**
(slovima: dvijestotinetridesetčetirihiljadepetstotinapedesettriKM)

**PODACI O IMOVINI:**

| | |
|---|---|
| **Tip imovine:** | Poslovni objekat |
| **Imovina se upotrebljava kao:** | Poslovni objekat |
| **Imovina je locirana na:** | List Nepokretnosti-Izvod broj:292/2 od 05.01.2022 god., parcela k.č.br.137/2 K.O. Mesići |
| **Adresa Imovine:** | Mesići bb, 73220 Rogatica, Republika Srpska |

**PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale |
| **Adresa** | Nikole Tesle br.12, 71423 Pale, Republika Srpska. |
| **Kontakt telefon** | +38757226626 |

**PROCJENU IZRADIO:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. sudski vještak arh-građ. struke |
| **Adresa** | Pale, Srpskih ratnika 0-9 |
| **Kontakt telefon** | +38765577001 |
| **e-mail** | dragantsojic@gmail.com |

| | |
|---|---|
| **Datum procjene:** | 20.01.2022.god. |
| **Datum uvida u predmet procjene:** | 15.01.2022.god. |
| **Procjena je urađena kao** | Inicijalna procjena |

## Sadržaj




**Tržišna vrijednost nekretnine** se definiše kao procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavca u regularnoj transakciji, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane reaguju promišljeno sa znanjem i bez prisile.

# 1 Sažetak rezultata procjene

| INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE | |
|---|---|
| Adresa i broj | Mesići bb |
| Grad | Rogatica |
| Postanski broj | 73220 |
| Kanton / RS | Republika Srpska |
| Vlasnik imovine | MH ERS ad Trebinje ZP Elektrodtistribucija Pale |
| Tip imovine | Stambeno poslovni objekat |

| INFORMACIJE O OBJEKTU | |
|---|---|
| Dimenzije | 28,00m x 10,50m |
| Spratnost | P + 1 |
| Bruto površina | 570,00m$^2$ |
| Neto površina | 484,00m$^2$ |
| Površina zemljišta | 285,00m$^2$ |
| Godina izgradnje | 1956.god. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije | |

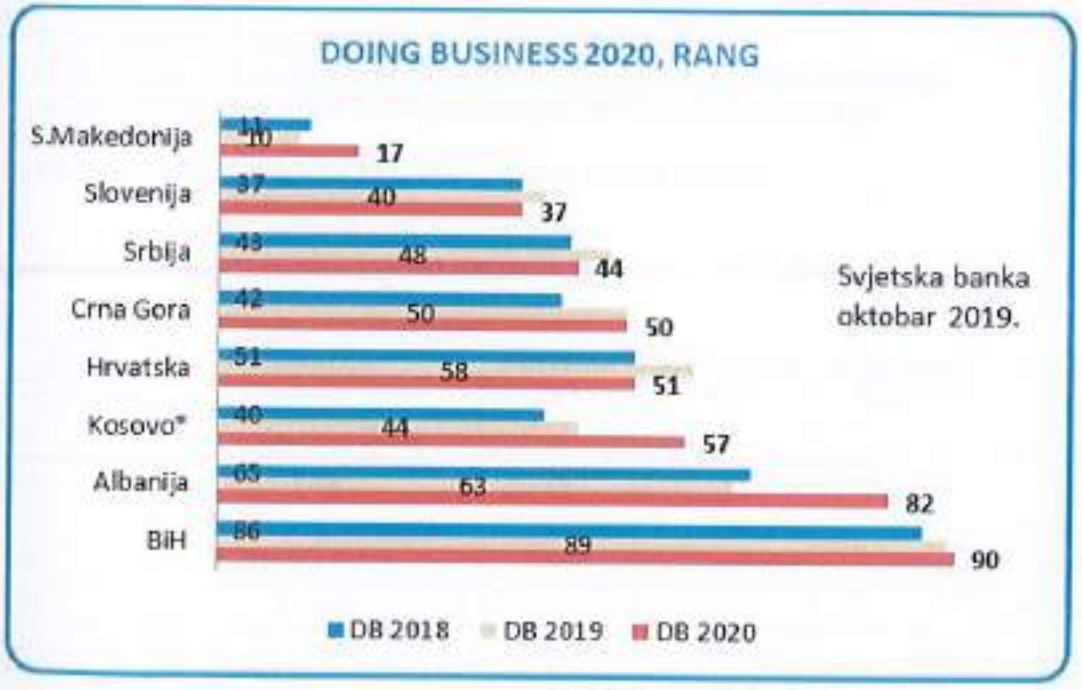
| REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE | |
|---|---|
| Datum Procjene | 20.01.2022.god. |
| Datum izlaska na teren | 15.01.2022.god. |
| Tržišna vrijednost | 234.553,00KM |
| Građevinska vrijednost | 262.328,00KM |
| Metodologija procjene | komparativna metoda<br>prihodovna metoda |
| Tip Procjene | Kompletna procjena / uvid na licu mjesta |

## MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI BiH

Doing Business je izvještaj koji prati propise koji utiču na poboljšanje poslovnih aktivnosti, kao i one koji ih ograničavaju radi procjene poslovnog okruženja u privredi, koristeći deset pokazatelja, a to su: pokretanje poslovanja, izdavanje građevinskih dozvola, dobijanje priključka za električnu energiju, registrovanje nepokretnosti, dobijanje kredita, zaštita manjinskih investitora, plaćanje poreza, prekogranična trgovina, izvršenje ugovora i rješavanje problema nesolventnosti.

| Pokazatelji | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nominalni BDP (milijardi EUR) | 11.5 | 13.0 | 12.7 | 13.0 | 13.4 | 13.4 | 13.7 | 14.0 | 14.6 | 15.3 | 16.0 | 17.1 |
| BDP po glavi stanovnika (EUR) | 3,255 | 3,684 | 3,580 | 3,663 | 3,791 | 3,793 | 3,878 | 3,967 | 4,155 | 4,354 | 4,578 | 4,886 |
| Realna stopa rasta BDP-a (%) | 5.9 | 5.4 | -3.0 | 0.9 | 1.0 | -0.8 | 2.4 | 1.2 | 3.1 | 3.1 | 3.1 | 3.6 |
| Stopa rasta industrijske proizvodnje (%) | 10.0 | 9.2 | -3.3 | 1.6 | 5.6 | -5.2 | 6.7 | 0.1 | 2.6 | 4.3 | 3.1 | 1.6 |
| Prosječne neto plaće (EUR) | 322 | 385 | 404 | 408 | 417 | 422 | 423 | 424 | 424 | 428 | 435 | 449 |
| Godišnja stopa inflacije (%) | 1.5 | 7.4 | -0.4 | 2.1 | 3.7 | 2.1 | -0.1 | -0.0 | -1.0 | -1.1 | 1.3 | 1.4 |
| Godišnja stopa nezaposlenosti (%) | 29.0 | 23.4 | 24.1 | 27.2 | 27.6 | 28.0 | 27.5 | 27.5 | 27.7 | 25.4 | 20.5 | 18.4 |
| Devizne rezerve (mil EUR) | 3,425 | 3,219 | 3,178 | 3,302 | 3,284 | 3,328 | 3,814 | 4,001 | 4,400 | 4,873 | 5,398 | 5,942 |
| Pokrivenost uvoza izvozom (%) | 42.7 | 41.2 | 44.8 | 52.1 | 53.0 | 51.5 | 55.2 | 53.6 | 56.7 | 58.3 | 61.0 | 61.8 |
| Tokovi direktnih stranih ulaganja (mil EUR) | 1,329 | 684 | 180 | 307 | 367 | 307 | 208 | 415 | 326 | 316 | 389 | 401 |
| Učešće direktnih stranih ulaganja u BDP (%) | 11.6 | 5.3 | 1.4 | 2.4 | 2.7 | 2.3 | 1.5 | 3.0 | 2.2 | 2.0 | 2.5 | 2.3 |
| Depoziti stanovništva u komerc bankama (mil EUR) | 2,622 | 2,633 | 2,793 | 3,251 | 3,605 | 3,914 | 4,276 | 4,623 | 5,044 | 5,451 | 5,763 | 6,210 |
| Broj stanovnika (sredina godine, u milionima) | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.53 | 3.53 | 3.52 | 3.51 | 3.50 | 3.50 |

BiH je pogoršala svoj ranking u odnosu na prošlogodišnj izvještaj i ostaje najslabije plasirana država našeg regiona i Evrope. Od deset setova indikatora, BiH je najbolje plasirana u okviru indikatora prekogranične trgovine (27.pozicija) gdje je ostvareno poboljšanje za 10 mjesta. U okviru registracije imovine smo na 96.poziciji, sa potrebnih sedam procedura i 35 dana. U oblasti dobijanja građevinske dozvole BiH zauzima 173.mjesto jer je potrebno proći 17 procedura i čekati 180 dana, troškovi su 20,30% vrijednosti objekta dok je indeks kvaliteta kontrole gradnje 13 (što je pozitivna ocjena obzirom na raspon indeksa 0d 0-15)



**REZIME OGRANIČAVAJUĆIH USLOVA:**

| **Za sve vrste nekretnina:** | **DA** | **NE** |
|---|---|---|
| Da li predmet procjene posjeduje ZK i PL (i/ili List nepokretnosti), odnosno Izvod iz KUU? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu građevinsku dozvolu ili rješenje o legalizaciji? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu upotrebnu dozvolu? | x | |
| | | |
| Da li predmet procjene ima obezbjeđen pristupni put (u vlasništvu klijenta ili u javnom vlasništvu)? | x | |
| Da li svi gabariti iz projektne dokumentacije i dozvola odgovaraju zatečenom stanju? | x | |
| Da li je predmet procjene izgrađen u skladu sa važećim regulacionim planom? | x | |
| Da li na predmetu procjene postoje upisani tereti i u čiju korist? | x | |
| Da li nekretnina posjeduje energentski sertifikat? | | x |
| **Dodatno za individualne stambene nekretnine (porodične kuće):** | | |
| | | |
| **Dodatno za nekretnine koje su u fazi izgradnje:** | | |
| Tekuća tržišna vrijednost na dan procjene | | |
| Vrijednost do završetka radova | | |
| Tržišna vrijednost po završetku objekta | | |

**1.) Analiza tržišta poslovnih prostora – Rogatica:**

Za potrebe analize tržišta poslovnih prostora u opštini Rogatica, napravio sam analizu prodajne cijene poslovnih prostora posmatrajući tržište u kontekstu stanja cijena u opštini Istočna Ilidža kao dijela zajednice gradskih opština grada Istočno Sarajevo.

1.
2. https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale/
3. https://www.olx.ba/artikal/43429897/poslovni-prostor-istocno-novo-sarajevo/
4. https://www.olx.ba/artikal/42688166/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/
5.
6. https://www.olx.ba/artikal/44059858/poslovni-prostor-sokolac/

Prosječna prodajna cijena poslovnih prostora - Istočno Sarajevo

| **r.b.** | **Tip nekretnine** | **Lokacija** | **Površina m²** | **Vrijednost KM** | **Vrijednost KM/m²** | **Trans.** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | stan | Istočni Stari Grad | | | | Ponuda |
| 2 | stan | Pale | 29 | 58.000 | 2.000 | Ponuda |
| 3 | stan | Istočno Novo Sarajevo | 81 | 202.500 | 2.500 | Ponuda |
| 4 | stan | Istočna Ilidža | 46 | 95.000 | 2.065 | Ponuda |
| 5 | stan | Trnovo | | | | Ponuda |
| 6 | stan | Sokolac | 280 | 295.000 | 1.053 | Ponuda |
| **Prosječna cijena** | | | | | **1.905,00KM/m²** | |

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih prostora za regiju Istočno Sarajevo (na osnovu 4 uzoraka) iznosi 1.905,00 KM/m$^2$.

Takođe kao što se vidi u prikazu iznad, prodajna cijena poslovih prostora je najviša u Istočnoj Ilidži i u Istočnom Novom Sarajevu koji inače funkcionišu kao jedno tržište dok je nešto niža cijena na području opštine Pale i opštine Sokolac a u opštini Trnovo i Istočni Stari Grad nema ponude.

Prikaz prometovanja za period 2008-2021, K.O. Rogatica (RGU RS):


**1.)** U mikrolokacijskom smislu stanje ponude i potražnje za ovu vrstu nekretnina posmatrano u kontekstu zajednica gradskih opština po izvoru sajta olx.ba nekretnine, je sledeće: u opštini Istočno Novo Sarajevo i Istočna Ilidža trenutno su u ponudi 84 nekretnine, zatim slijedi opština Pale sa 8 nekretnina a potom opština Sokolac sa 5 nekretnina, opština Trnovo sa 0 nekretnina i opština Istočni Stari Grad sa ponudom od 0 nekretnine, dakle predmetna nekretnina se nalazi u aktiivnoj tržišnoj zoni uz konstataciju da je lokacijski posmatrano veća ponuda u užem urbanom području od ponude na rubnim dijelovima grada Istočno Sarajevo.

**2.)** Koristeći kao izvor podatke objevljene na sajtu RGU Republike Srpske o evedenciji prometovanja nekretnina vremenski posmatrano opada od 2008 god. do danas tako da za posmatrani period od ukupno prometovane 239 nekretnine, ukupno je 21 nekretnina prometovano u periodu 2020-2021. god. u ukupnom iznosu od cca 1.222.000,00KM.

**3.)** Nekretnina je u mikrolokacijskom smislu izgrađena u naselju Mesići koje spada u naselja veće gustine naseljenosti, a opština Rogatica spada u red lokalnih zajednica pasivne gradnje što se ima smatrati kao budući uticaji na širenja grada te igra važnu ulogu te istovremenu predstavljaju određenu garanciju za privredni razvoj što neće u ukupnom smislu imati pozitivan uticaj na razvoj tržišta, dok prijetnje kao takve nisu prepoznate, kako u mikro tako i u makro smislu.

## 2 Osnovni podaci o procjeni

**Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu:**

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale
Ulica i broj: Nikole Tesle br.12
Grad:Pale
Poštanski broj: 71420
Kontakt telefon: +38757226626
Republika Srpska

Zahtjev za izradu predmetne procjene je primljen od predstavnika ZP Elektrodistribucija Pale, dana 13.01.2022.god.

### 2.1

**SVRHA PROCJENE**

Procjena se radi u svrhu upisa založnog prava u korist IRB RS te se u druge svrhe ne može koristiti, a dokumenti koji su korišteni prilikom izrade procjene su:

-List Nepokretnosti-Izvod broj.292/2, K.O. Mesići od 05.01.2022.god.
-Kopija katastarskog plana

Istovremeno tvrdim da sam izvršio fizički pregled imovine u prisustvu g-dina Lakić Svetimira, te da je procjena urađena na osnovu uvida na licu mjesta i pregleda raspoložive dokumentacije.

## 3 Analiza lokacije i tržišta

### 3.1 Analiza lokacije

**Generalna analiza lokacije**

Poslovni objekat se nalazi u naselju Mesići, opština Rogatica sa desne strane magistralnog puta M19, Sarajevo-Višegrad, pod pravim uglom, Republika Srpska.

Mikro lokacija je južne orijentacije smještenom na prostoru između lokalne saobraćajnice sa sjevera, i rijeke Prače sa jugo istoka.

Lokacija je snabdjevena elektro, vodovodnim, kanalizacionim i PTT instalacijama iz gradske mreže te internetom i kablovskom televizijom.

Autobuska stanica Mesići je udaljena cca 4.000m od lokacije a nešto dalje (cca 14.000m) je udaljen objekat autobuske stanice Rogatica.

### 3.2 Analiza tržišta

**Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji**

Opština Rogatica je od 1992-ge god. do danas udvostručila broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih stambeno-poslovnih objekata i migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u poslednje tri godine.

Istovremeno je potreba za poslovnim (turističko-ugostiteljskim) i privrednim objektima za primarnu preradu drveta konstantna (zbog relativno velike količine osnovne sirovine-drveta).

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: https://www.olx.ba/artikal/13251848/kuca-i-pomocni-objekat/ objekat P=300m², cijena 170.000KM to jest 567,00KM/m² ; https://www.olx.ba/artikal/10851016/kuca-u-rogatici/ objekat P=400m², cijena 150.000KM to jest 375,00KM/m²; https://www.olx.ba/artikal/40211532/kuca-sa-zemljom-rogatica/ objekat P=60m² , cijena 45.000KM to jest 750,00KM/m²

# 4 Opis imovine

## 4.1 Opšti podaci

**a. Opis**

Zemljište je na blago kosom terenu, upisana parcela k.č.br.137/2 je nepravilnog pravougaonog oblika na kojoj je izgrađen slobodno stojeći administrativno poslovni objekat, prilaznim putem na istočnoj strani iz ulice Mesići dok je sam poslovni objekat smješten na južnom dijelu parcele stim što je kolski prilaz i parking sa jugo-istočne strane.

Poslovni objekat je u naravi dvoetažni objekat sa salama i sanitarijama u prizemlju i kancelarijama na prvom spratu.

U konceptualnom smislu, te po materijalizaciji i ugrađenoj opremi kako sam objekat tako i njegove prostorne jedinice su namijenjene za administrativno poslovanje prosječnog kvaliteta.

Predmetni poslovni objekat je u konstruktivnom smislu monolitni ab skeletni sistem sa ispunama od opekarskih proizvoda i fasadom dijelom urađenu od cementnog maltera sa pokrivnom površinom P=285,00m$^2$, bruto površinom P=570,00m$^2$ i neto površinom P=484,00m$^2$.

Zanatsko završni, građevinski i konstruktivni radovi su urađeni u skladu sa propisima iz oblasti građevinarstva, kako na samom objektu tako i u kancelarijama.

Površine koje su evidentirane u Listu Nepokretnosti – Izvod u potpunosti odgovaraju stanju na licu mjesta.

**b. List Nepokretnosti ( Prilog 1)**

List Nepokretnosti - Izvod broj.292/2, K.O. Mesići od 05.01.2022.god.

- k.č.br. 137/2 poslovna zgrada u privredi P=285,00m$^2$

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale

Upisana zabilježba sudskog spora pred Okružnim sudom u Istočnom Sarajevu

**c. Provedbena dokumentacija**

Predmetni obuhvat nije pokriven regulacionim planom opštine Rogatica a urbanistička saglasnost i građevinska dozvola su izdate na osnovu izvoda iz provedbene dokumentacije - urbanističko tehničkih uslova.

**d. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog nasljeđa**

Procjenjena imovina nije potencijalni zagađivač čovjekove okoline, i ista je izgrađena na ne zagađenom zemljištu, a kako u bližoj tako i u široj okolini se ne nalazi bilo kakav zagađivač, u vrijeme gradnje u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju nije bila obaveza dobijanja ekološke dozvole.

Objekat nije pod zaštitom države niti ima bilo kakve veze sa kulturno istorijskim nasljeđem

| c. Swot analiza |
|---|
| **Prednosti (Strengths):** Geografski položaj – blizina EU i mediterana Prirodni resursi – sunce, vjetar, voda, pristupačnost putnih, željezničkih i zračnih komunikacija, niske cijene usluga, industrijska tradicija – metalna, tekstilna, drvna, prehrambena, i hemijska industrija.<br><br>**Slabosti (Weaknesses):** Nestabilna socijalna infrastruktura i političke institucije, nedovoljno razvijena politika zapošljavanja, nepovoljno političko okruženje, velike površine obradivog zemljišta pod minama, dugotrajan proces usvajanja evropskih standarda, nedostatak zakona i strategija.<br><br>**Prilike(Opportunities):** Zainteresovanost stranih investitora za ulaganja u neiskorištene resurse: Koridor 5C, jeftina radna snaga, ulaganje u obnovljive izvore energije.<br><br>**Prijetnje ( Threats):** Finansijska održivost projekata, razvoj političke situacije, konkurencija iz okruženja, gubitak sopstvenog tržišta, odlazak stanovništva posebno mladih. Nepostojanje mjera za poboljšanje poslovnog okruženja za domaće preduzetnike i strane ulagače. |

| d) Četiri testa HABU (highest and best use) analize | DA | NE |
|---|---|---|
| **1. Da li je upotreba fizički moguća ?**<br><br>Na osnovu obavljenog uvida u nekretninu, utvrđeno je da ne postoje fizička ograničenja koja tehnički eliminišu upotrebu nekrentine kao poslovnog objekta. | x | |
| **2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena ?**<br><br>Prema dostavljenoj dokumentaciji (List Nepokretnosti - Izvod) utvrđeno je da ne postoje zakonska ograničenja za upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta. | x | |
| **3. Da li je upotreba finansijski isplativa ?**<br><br>Uvidom u okupiranost poslovnih prostora u okruženju (objekat u sistemu elektroprivrede), utvrdio sam da je trenutna upotreba finansijski isplativa. | x | |
| **4. Da li je upotreba maksimalno produktiva ?**<br><br>Pošto je predmetna nekretnina poslovni objekat za koji ne postoje fizička ograničenja za upotrebu, a zakonski je utvrđena takva upotreba sa stabilnim prihodom utvrđujem da je trenutna upotreba maksimalno produktivna, te da shodno njenim karakteristikama nema alternativne upotrebe. | x | |

## 4.2 Tehničke informacije

| | **poslovni objekat** |
|---|---|
| Tip imovine | Poslovni objekat |
| Godina izgradnje | 1956. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije, sa opisom radova | |
| Konstrukcija | Monolitni ab skelet |
| Temelji | Ab temeljne trake |
| Vanjski zidovi | Opekarski elementi |
| Pregradni zidovi | Opekarski elementi |
| Međuspratna konstrukcija: | Monolitna a-b ploča |
| Krovna konstrukcija i pokrov: | Drvena dvovodna konstrukcija sa pokrovom od crijepa, olucima i opšavom od plastificiranog lima |
| Fasada | Cementni malter bojen bijelo sa soklom obrađenim pranim kulirom |
| Stepenište | Monolitno a-b, obloženo livenim teracom |
| Obrada zidova | Cementni malter bojen poludisperzivnom bojom |
| Plafoni urađeni od: | Cementni malter bojen poludisperzivnom bojom |
| Podovi urađeni od: | parket, keramika, itison |
| Prozori urađeni od: | Drvena stolarija |
| Vrata | Drvena stolarija |
| Sjenila | |
| Grijanje | Konvektori nae l.energiju |
| Ventilacaija | |
| Klimatizacija | |
| Izvori tople vode | Pojedinačni na el.energiju |
| Opremljenost kupatila/sanitarija | WC čučavac, umivaonik. |
| lift | |
| Priključci na elektro sistem, ViK, gas, PTT. | Elektro sistem, ViK, Ptt |
| Unutrašnja instalacija Voda i kanalizacija, elektro, Gas, ptt, inernet, alarm i ostalo | Elektro instalacije, ViK, Ptt i instalacije slabe struje (videonadzor...itd) |
| Opšte stanje objekta | 3 = fer, |
| Orjentacija / Osunčanost | fer, |

# 5 Procjena tržišne vrijednosti

**a. METODOLIGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU**

Opština Rogatica je od 1992-ge god. do danas udvostručilo broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih individualnih stambenih naselja, stambeno-poslovnih objekata te migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u poslednje tri godine,te su otuda kako troškovna tako i uporedna metoda prihvatijive.

Metodologije korišćene u procjeni su:

- komparativna metoda
- troškovna metoda

## b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU

**Komparativna metoda:**

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: https://www.olx.ba/artikal/13251848/kuca-i-pomocni-objekat/ objekat P=300m², cijena 170.000KM to jest 567,00KM/m²; https://www.olx.ba/artikal/10851016/kuca-u-rogatici/ objekat P=400m², cijena 150.000KM to jest 375,00KM/m²; https://www.olx.ba/artikal/40211532/kuca-sa-zemljom-rogatica/ objekat P=60m², cijena 45.000KM to jest 750,00KM/m².

Tabela uporednih nekretnina sa komparativnom matricom:

| PREDMETNA NEKRETNINA | UPOREDNE NEKRETNINE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PN m² | 484 | UN1 | | UN2 | | UN3 | |
| Cijena KM | | 170000 | | 150000 | | 45000 | |
| Površina m² | | 300 | | 400 | | 60 | |
| Cijena KM/m² | | 566,67 | | 375,00 | | 750,00 | |
| Transakcija-oglašeno/prodato | 5,0% | 538,33 | | 356,25 | | 712,50 | |
| KOMPARATIVNA MATRICA | | | | | | | |
| Pozicija | Ponder | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno |
| Lokacija | 15% | -66,00% | 5,10% | -66,00% | 11,63% | -66,00% | 5,10% |
| Površina | 20% | 50,00% | 30,0% | 0,00% | 20,00% | -50,00% | 10,00% |
| Spratnost | 15% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% |
| Starost | 10% | 0,00% | 10,0% | 0,00% | 10,0% | 0,00% | 10,00% |
| Kvalitet | 25% | 0,00% | 25,00% | 0,00% | 25,00% | 0,00% | 25,00% |
| Dodatne karakteristike | 15% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% |
| Ponder | 100% | | 100,10% | | 96,63% | | 80,10% |
| | | | | | | | |
| Korigovana vrijednost | | | 538,87 | | 344,26 | | 570,71 |
| **Prosjek** | | | | | | | 484,61 |
| **Ukupna vrijednost** | | | | | | | 234553,30 |

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na UN1, UN2 i UN3 je smanjena 5% zbog subjektivnosti oglašavanja, zbog lokacije UN1, UN2 i UN3 su umanjene za 10%. zbog veličine objekta UN3 je umanjena za 10%, komparativne nekretnine su približno iste starosti, kvaliteta gradnje i dispozicije (dodatne karakteristike) pa nije bilo korekcije tako da vrijednost 1m² predmetnog objekta iznosi 485,00KM/m².

Tv = 484,00m² x 485,00KM/m² = 234.553,00KM

Tv = 234.553,00KM

**Troškovna metoda:**

Vrijednost zemlje:

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: https://www.olx.ba/artikal/39730549/zemljiste-rogatica/ plac P=3.200m², cijena 47.000KM to jest 15,00KM/m² ; https://www.olx.ba/artikal/38587930/zemljisna-parcela-rudo-rogatica-8-000m2-5km-m2/ plac P=8000m², cijena 40.000KM to jest 5,00KM/m²; https://www.olx.ba/artikal/9373118/prodajem-zemljiste/ cijena na upit plac P=5.890m² , cijena 75.900KM to jest 11,00KM/m²

Tabela uporednih nekretnina:

| | UN1 | UN2 | UN3 | |
|---|---|---|---|---|
| Cijena KM | 47.000 | 40.000 | 75.900 | |
| Površina m² | 3.200 | 8.000 | 5.890 | |
| Cijena KM/m² | 14,68 | 5,00 | 12,88 | |
| Prosjek KM/m² | | | | 10,85 |

Komparativna tabela predmetne nekretnine:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Oglas | -5% | -5% | -5% | |
| Lokacija | -10% | -10% | -10% | |
| Veličina objekta | +5% | +5% | +5% | |
| pristupačnost | -5% | -5% | -5% | |
| Stanje nekretnine | 0% | 0% | 0% | |
| Razlika | -15% | -15% | -15% | |
| Ponderisana vrijednost | 12,48 | 4,25 | 10,95 | 9,23 |

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na komparativne je smanjena 5% zbog subjektivnosti oglašavanja, zbog pogodnosti lokacije UN1, UN2 i UN3 su umanjene za 10%, zbog veličine lokacije UN1, UN2 i UN3 su uvećanana za 5%, zbog pristupačnosti UN1, UN2 i UN3 su umanjene za 5%, zbog stanja nekretnine (opremljenost lokacije infrastrukturom) nije bilo korekcije jer su nekretnine približnih karakteristika, pa vrijednost 1m² iznosi 9,23KM/m²

Vrijednost zemlje: 285,00m² x 9,23KM/m² = 2.630,00KM

Tvz = 2.630,00KM

Vrijednost objekta:

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine od 1.084,00KM/m² i stavljena u odnos sa faktorom amortizacije 0,22 (objekat izgrađen 1956.god.).

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene IV tromjesječje

| Direktni troškovi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pozicije | Trošak KM/m² | % | Površina m² | Ukupno |
| Priprema gradilišta | 21,68 | 2% | 484 | 10.493,12 KM |
| Temelji i podna ploča | 75,88 | 7% | | 36.725,92 KM |
| Međuspratna konstrukcija i stepenište | 162,60 | 15% | | 78.698,40 KM |
| Fasadni i pregradni zidovi | 162,60 | 15% | | 78.698,40 KM |
| Krovna konstrukcija i pokrivanje (slojevi krova) | 162,60 | 15% | | 78.698,40 KM |
| Vanjska stolarija | 54,20 | 5% | | 26.232,80 KM |
| Unutrašnja vrata | 21,68 | 2% | | 10.493,12 KM |
| Podopolagački radovi | 108,40 | 10% | | 52.465,60 KM |
| Molersko farbarski radovi/fasade | 97,56 | 9% | | 47.219,04 KM |
| Vodovod i kanalizacija i grijanje | 130,08 | 12% | | 62.958,72 KM |
| Elektroinstalacije | 54,20 | 5% | | 26.232,80 KM |
| Telekomunikacione instalacije | 10,84 | 1% | | 5.246,56 KM |
| Razni radovi | 21,68 | 2% | | 10.493,12 KM |
| Ukupno utrošeno po m² | **1.084,00** | 100% | | |
| **Ukupni direktni troškovi** | | | | **524.656,00 KM** |

2.630,00KM + (524.656,00 KM x 0,50(faktor amortizacije)) = 264.958,00 KM

Tv = 264.958,00KM

Razlika vrijednosti dobijene komperativnom i prihodovnom metodom u iznosu od 30.405,00KM se može smatrati očekivanom vrijednošću a kako je predmetna lokacija umjerena otuda je komparativna metoda usvajena kao primarna i prihvatljivija za utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti i ista iznosi 234.553,00KM

**Građevinska vrijednost:**

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine za osiguranje od 1.084,00KM/m² (u ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta)

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene IV tromjesječje

524.656,00 KM x 0,50(faktor amortizacije) = 262.328,00 KM

Gv = 262.328,00KM

**e. ZAKLJUČAK:**

Primjenom odabranih metoda dobijene su različite vrijednosti (razlika 30.405,00KM to jest>10%) ali kako je lokacija predmetne nepokretnosti umjerena, opredjeljenja sam zbog komercijalnosti tržišta da je uporedna metoda kao restriktivnija prihvatljiva.

| c. UKUPNA VRIJEDNOST TRŽIŠNE PROCJENE |
|---|
| **Vrijednost izražena u KM 234.553,00**<br>(slovima: dvijestotinetridesetčetirihiljadepetstotinapedesettriKM) |

| e. Utrživost procjenjene imovine | |
|---|---|
| Procjena | 3 = fer, |
| Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaji i realizacija prodaje preuzete imovine. | Obzirom da u predmetnom obuhvatu nema posebnog interesovanja za kupoprodaju stanova i poslovnih prostora a kako sam već istakao da je predmetni poslovni prostor u obuhvatu pasivnog tržište realizacija prodaje preuzete imovine zasigurno ne bi išla brzo. |

## 6 Prilozi

- List Nepokretnosti-Izvod
- Kopija katastarskog plana
- Rješenje o imenovanju vještaka

| | |
|---|---|
| Datum procjene: 20.01.2022.god. | Protokol: 0016-01/22 |
| Potpis | Pečat |

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**
**БАЊА ЛУКА**
**ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА** Подручна јединица Рогатица

Општина: РОГАТИЦА
Катастарски срез: РОГАТИЦА
Катастарска општина: Месићи
Број: 21.37-952.4-1-8/2022
Датум: 05.01.2022

На основу члана 70. Закона о премјеру и катастру Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске", број 6/12), на захтјев Станишић Небојше за МХ-МП а.д. ТРЕБИЊЕ издаје се

# ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ - ИЗВОД
# број: 292/2

## А лист
## Подаци о земљишту

| Број парцеле | Подброј парцеле | Број зграде | План Скица | Потес или улица и кућни број | Начин коришћења | Површина | СП | Датум уписа Број уписа | Број захтева Вријеме подношења |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 134 | | 1 | 02 011 | ПАРК | Електроенергетски објекат | 1496 | 10/2019 | | |
| 136 | | | 02 007 | КАНАЛ | Електроенергетски објекат | 3176 | 4/2021 | | |
| 137 | 1 | | 02 007 | ПАРК | Електроенергетски објекат | 413 | 4/2021 | | |
| 137 | 1 | | 02 007 | ПАРК | Воћњак 4. класе | 3701 | 4/2021 | | |
| 137 | 2 | 1 | 2 7 | ПАРК | Пословни објекат у привреди | 159 | 10/2019 | | |
| 137 | 2 | 5 | 2 7 | ПАРК | Пословни објекат у привреди | 115 | 10/2019 | | |
| 137 | 2 | 6 | 2 7 | ПАРК | Пословни објекат у привреди | 285 | 10/2019 | | |
| 137 | 2 | | 2 7 | ПАРК | Ливада 5. класе | 12209 | 10/2019 | | |
| 137 | 2 | | 2 7 | ПАРК | Њива 6. класе | 172 | 10/2019 | | |
| 141 | | 1 | 2 11 | ПАРК | Електроенергетски објекат | 232 | 10/2019 | | |
| 141 | | 2 | 2 11 | ПАРК | Електроенергетски објекат | 567 | 10/2019 | | |
| 141 | | 3 | 2 11 | ПАРК | Електроенергетски објекат | 7 | 10/2019 | | |
| 141 | | | 2 11 | ПАРК | Земљиште уз привредни објекат | 5207 | 10/2019 | | |
| 1650 | | 1 | 18 039 | БРАНА ЈЕЗЕРО | Пословни објекат у привреди | 53 | 10/2019 | | |

**Укупно:** 27796

## Б лист
## Подаци о имаоцу права на земљишту

| ЈМБГ или ЈИБ | Име или назив имаоца права<br>Адреса, мјесто | Врста права | Обим права |
|---|---|---|---|
| 4400570050004 | МХЕРС-МП а.д.ТРЕБИЊЕ-ЗЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА а.д.ПАЛЕ<br>НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.12. - | Право својине | 1/1 |

## А1 лист
## Подаци о згради и посебним дијеловима зграде

| Број подуложка | Број парцеле | Подброј парцеле | Број зграде | Објекат Бр. улаза | Основ изградње<br>Начин коришћења | Посебни део зграде<br>Година изградње | Спратност<br>Површина | Упис бр.<br>Датум уписа | СЛ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 134 | | 1 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Електроенергетски објекат | 1956 | ПР<br>1498 | | 10/2019 |
| 1 | 136 | | 1 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Електроенергетски објекат | 1956 | ПР<br>3178 | | 4/2021 |
| 1 | 137 | 1 | 1 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Електроенергетски објекат | 2015 | ПР<br>413 | | 4/2021 |
| 1 | 137 | 2 | 1 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Пословни објекат у привреди | 1956 | ПР<br>159 | | 10/2019 |
| 1 | 137 | 2 | 5 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Пословни објекат у привреди | 1956 | 1<br>115 | | 10/2019 |
| 1 | 137 | 2 | 6 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Пословни објекат у привреди | 1956 | ПР<br>285 | | 10/2019 |
| 1 | 141 | | 1 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Електроенергетски објекат | 1956 | ПР<br>232 | | 10/2019 |
| 1 | 141 | | 2 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Електроенергетски објекат | 1956 | ПР<br>567 | | 10/2019 |
| 1 | 141 | | 3 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Електроенергетски објекат | 1956 | ПР<br>7 | | 10/2019 |
| 1 | 1650 | | 1 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Пословни објекат у привреди | 1956 | ПР<br>53 | | 10/2019 |

## Б1 лист
## Подаци о имаоцу права на згради и посебним дијеловима зграде

| ЈМБГ или ЈИБ | Име или назив имаоца права<br>Адреса, мјесто | Врста права | Обим права | Број подуложка |
|---|---|---|---|---|
| 4400570050004 | МХЕРС-МП а.д.ТРЕБИЊЕ-<br>НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.12. - | Право својине | 1/1 | 1 |

## В лист
## Терети и ограничења

| Редни број уписа | Број парцеле | Број зграде / Посебног дела / Подуложак | Тип терета или ограничења<br>Опис терета или ограничења на непокр. | Вриједност терета (КМ) | Број, датум и час пријема захтјева<br>Примљено |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 134 | 1 | Забиљежба<br>Забиљежба судског спора пред Окружним судом у Источном Сарајеву број: 610ПС0121119ПС2 | | 20/11/2019 |
| 1 | 136 | 1 | Забиљежба<br>Забиљежба судског спора пред Окружним судом у Источном Сарајеву број: 610ПС0121119ПС2 | | 20/11/2019 |
| 1 | 137/2 | | Забиљежба<br>Забиљежба судског спора пред Окружним судом у Источном Сарајеву број: 610ПС0121119ПС2 | | 20/11/2019 |

# В лист
## Терети и ограничења

| Редни број уписа | Број парцеле | Број зграде / Посебног дела / Подуложак | Тип терета или ограничења<br>Опис терета или ограничења на непокр. | Вриједност терета (КМ) | Број, датум и час пријема захтјева<br>Примједба |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 141 | ------- / ------- | Забиљежба<br>Забиљежба судског спора пред Окружним судом у Источном Сарајеву број: 610ПС012114 19ПС2 | | 20/11/2019 |
| 1 | 1650 | 1 / ------- / ------- | Забиљежба<br>Забиљежба судског спора пред Окружним судом у Источном Сарајеву број: 610ПС012114 19ПС2 | | 20/11/2019 |
| 1 | 137/1 | ------- / ------- | Забиљежба<br>Забиљежба судског спора пред Окружним судом у Источном Сарајеву број: 610ПС012114 19ПС2 | | 20/11/2019 |

Накнада за овај ИЗВОД је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) подтачка 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске", број 18/12), у износу од 45 КМ.

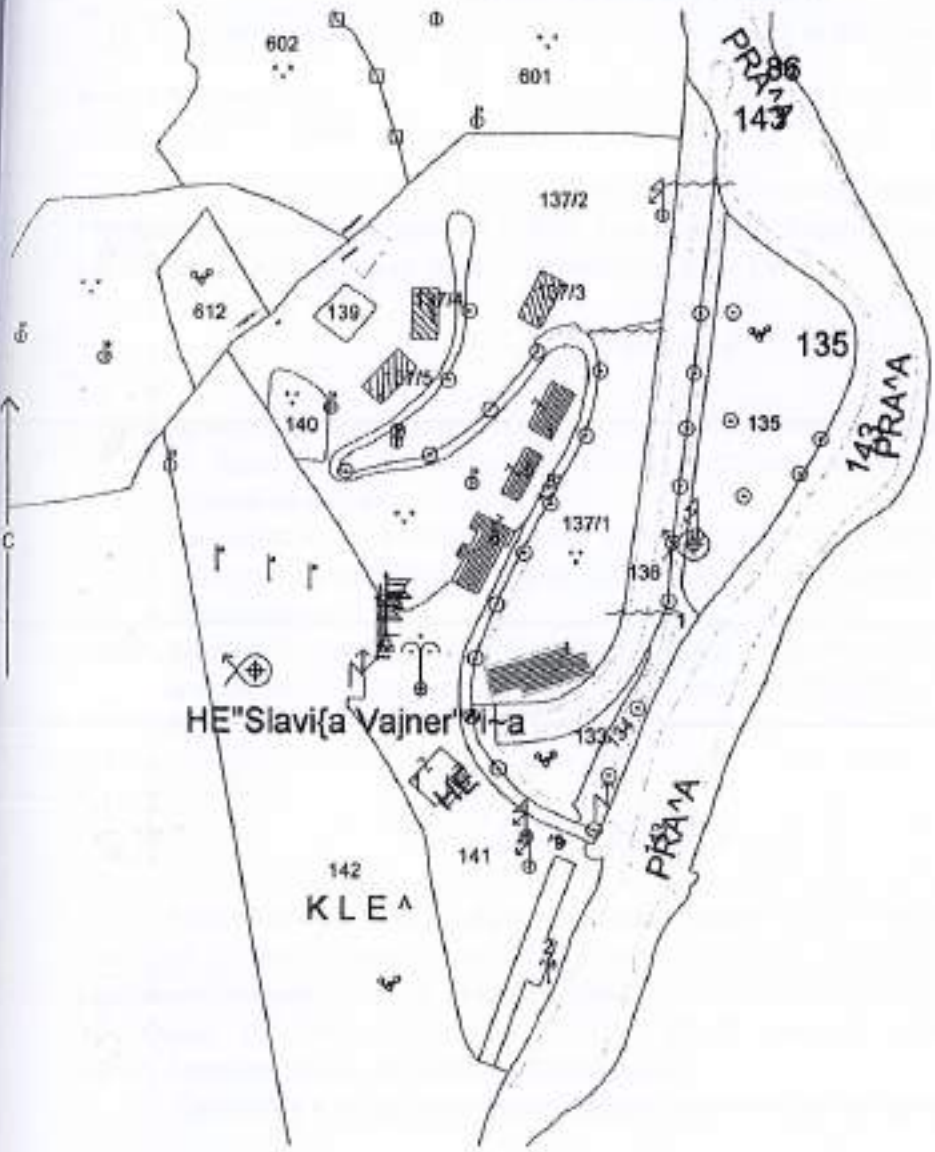
Шеф подручне јединице:

и ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Подручна јединица РОГАТИЦА

Број предмета: 21.37-952.4-2-7/2022

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1:2500




| Број листа непокретности | Број парцеле | | Култура и класа | м² | Власник |
|---|---|---|---|---|---|
| | Нови премјер | Стари премјер | | | |
| 292 | 134 | | Електроенергетски објекат | 1426 | VI, МХЕРС-МП а.д.ТРЕБИЊЕ-ЗЕЛЕКТРОДИСТР ИЗУЛИЈА а.д.ПАЛЕ |
| 292 | 135 | | Електроенергетски објекат | 3175 | VI, МХЕРС-МП а.д.ТРЕБИЊЕ-ЗЕЛЕКТРОДИСТР ИЗУЛИЈА а.д.ПАЛЕ |
| 292 | 137/1 | | Воћњак 4. класе | 3701 | VI, МХЕРС-МП а.д.ТРЕБИЊЕ-ЗЕЛЕКТРОДИСТР ИЗУЛИЈА а.д.ПАЛЕ |
| 292 | 137/1 | | Електроенергетски објекат | 413 | VI, МХЕРС-МП а.д.ТРЕБИЊЕ-ЗЕЛЕКТРОДИСТР ИЗУЛИЈА а.д.ПАЛЕ |
| 292 | 137/2 | | Њива 6. класе | 172 | VI, МХЕРС-МП а.д.ТРЕБИЊЕ-ЗЕЛЕКТРОДИСТР ИЗУЛИЈА а.д.ПАЛЕ |
| 292 | 137/2 | | Пашњак 5. класе | 12209 | VI, МХЕРС-МП а.д.ТРЕБИЊЕ-ЗЕЛЕКТРОДИСТР ИЗУЛИЈА а.д.ПАЛЕ |
| 292 | 137/2 | | Пословни објекат у природи | 169 | VI, МХЕРС-МП а.д.ТРЕБИЊЕ-ЗЕЛЕКТРОДИСТР ИЗУЛИЈА а.д.ПАЛЕ |
| 292 | 137/2 | | Пословни објекат у природи | 155 | VI, МХЕРС-МП а.д.ТРЕБИЊЕ-ЗЕЛЕКТРОДИСТР ИЗУЛИЈА а.д.ПАЛЕ |

Мјесто и датум: РОГАТИЦА, 13. 1. 2022.

Израдио:

Овјерава:

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-141/10
Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске" број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака, министар правде **д о н о с и**

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. **Драган (Трифко) Шојић** из Пала, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област- високоградња, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

## О б р а з л о ж е њ е

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Драган Шојић именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област-високоградња.

Узимајући у обзир напријед наведено, одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

МИНИСТАР
Џерард Селман

Достављено:
-Именованом;
-А/А;

Bosnian & Herzegovinian Property Association

**Udruženje eksperata iz oblasti nekretnina u Bosni i Hercegovini**
**(Bosnian and Herzegovinian Property Association)**

*dodjeljuje (awards)*

# CERTIFIKAT (CERTIFICATE)

*kojim se potvrđuje da je (confirming that)*

## Dragan Šojić

*nakon što je ispunio sve profesionalne i obrazovne zahtjeve propisane Profesionalnim zahtjevima članstva Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja i ostalim obavezama članstva u BHPA, dobio titulu*
*(having fulfilled all the professional and educational requirements prescribed by the International Valuation Standards Council's (IVSC) Professional Membership Obligations and other related BHPA member obligations, has been awarded title of)*

# VALUATOR-PROCJENITELJ NEKRETNINA

# REAL-ESTATE VALUER

*i oznaku*
*(and the designatory letters)*

# $RV_{IVS}$

*Ova titula potvrđuje da je nosilac certifikata osposobljen raditi procjene tržišne vrijednosti nekretnina u potpunosti u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja*
*(The title confirms that the certificate holder is capable of providing real estate valuations that are fully in accordance with the International Valuation Standards)*

**Predsjednik BHPA / President of the BHPA**
Prof. Dr. Muharem Karamujić

Važi do / Valid to:
April 09, 2026

Profesionalnost u radu i poštivanje etičkih normi su esencijalni u svim našim aktivnostima.

Professionalism and the adherence to ethical standards are essential to all our activities.

Broj certifikata / Certificate Number
BHPA $RV_{IVS}$-RE/07/2026

*BHPA je punopravni član IVSC-a*
*BHPA is a full member of the IVSC*

# PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG OBJEKTA izgrađenog na parceli označenoj kao k.č.br.1086 KO Pale Grad vlasnik MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale

**VRIJEDNOST: 1.144.576,00 KM**
(slovima: jedanmilionstotinučetrdesetčetirihiljadepetstotinasedamdesetšestKM)

**PODACI O IMOVINI:**

| | |
|---|---|
| **Tip imovine:** | Poslovni objekat |
| **Imovina se upotrebljava kao:** | Poslovni objekat |
| **Imovina je locirana na:** | List Nepokretnosti-Prepis br:2397/1 od 17.01.2018 god., parcela k.č.br.1086 K.O. Pale Grad |
| **Adresa Imovine:** | Trifka Grabeža bb, 71420, Pale, Republika Srpska |

**PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale |
| **Adresa** | Nikole Tesle br.12, 71423 Pale, Republika Srpska. |
| **Kontakt telefon** | +38757226626 |

**PROCJENU IZRADIO:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. sudski vještak arh-građ. struke |
| **Adresa** | Pale, Srpskih ratnika 0-9 |
| **Kontakt telefon** | +38765577001 |
| **e-mail** | dragantsojic@gmail.com |

| | |
|---|---|
| **Datum procjene:** | 18.01.2022.god. |
| **Datum uvida u predmet procjene:** | 15.01.2022.god. |
| **Procjena je urađena kao** | Inicijalna procjena |

## Sadržaj




**Tržišna vrijednost nekretnine** se definiše kao procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavca u regularnoj transakciji, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane reaguju promišljeno sa znanjem i bez prisile.

# 1 Sažetak rezultata procjene

| INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE | |
|---|---|
| Adresa i broj | Trifka Grabeža bb |
| Grad | Pale |
| Postanski broj | 71420 |
| Kanton / RS | Republika Srpska |
| Vlasnik imovine | MH ERS ad Trebinje ZP Elektrodtistribucija Pale |
| Tip imovine | Poslovni objekat |

| INFORMACIJE O OBJEKTU | |
|---|---|
| Dimenzije | 23,26m x 14,70m |
| Spratnost | P + 1 |
| Bruto površina | 684,00m$^2$ |
| Neto površina | 544,00m$^2$ |
| Površina zemljišta | 1.864,00m$^2$ |
| Godina izgradnje | 2014.god. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije | |

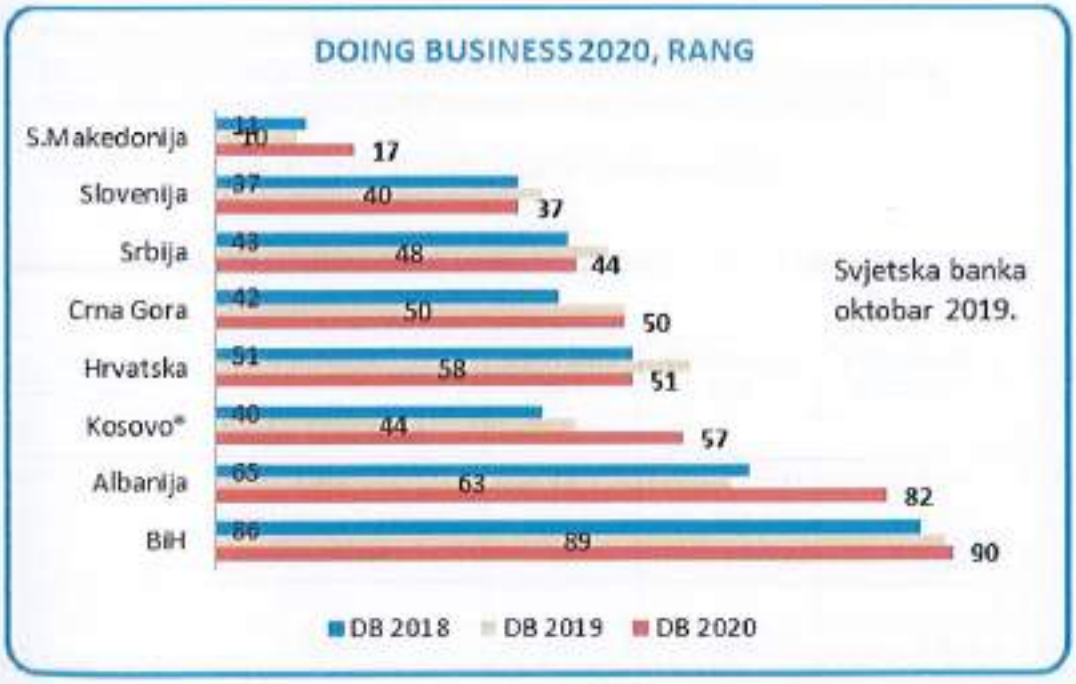
| REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE | |
|---|---|
| Datum Procjene | 18.01.2022.god. |
| Datum izlaska na teren | 15.01.2022.god. |
| Tržišna vrijednost | 1.144.576,00KM |
| Građevinska vrijednost | 589.696,00KM |
| Metodologija procjene | komparativna metoda<br>prihodovna metoda |
| Tip Procjene | Kompletna procjena / uvid na licu mjesta |

## MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI BiH

Doing Business je izvještaj koji prati propise koji utiču na poboljšanje poslovnih aktivnosti, kao i one koji ih ograničavaju radi procjene poslovnog okruženja u privredi, koristeći deset pokazatelja, a to su: pokretanje poslovanja, izdavanje građevinskih dozvola, dobijanje priključka za električnu energiju, registrovanje nepokretnosti, dobijanje kredita, zaštita manjinskih investitora, plaćanje poreza, prekogranična trgovina, izvršenje ugovora i rješavanje problema nesolventnosti.

| Pokazatelji | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nominalni BDP (milijardi EUR) | 11.5 | 13.0 | 12.7 | 13.0 | 13.4 | 13.4 | 13.7 | 14.0 | 14.6 | 15.3 | 16.0 | 17.1 |
| BDP po glavi stanovnika (EUR) | 3,255 | 3,684 | 3,590 | 3,683 | 3,791 | 3,793 | 3,878 | 3,967 | 4,155 | 4,354 | 4,578 | 4,886 |
| Realna stopa rasta BDP-a (%) | 5.9 | 5.4 | -3.0 | 0.9 | 1.0 | -0.8 | 2.4 | 1.2 | 3.1 | 3.1 | 3.1 | 3.6 |
| Stopa rasta industrijske proizvodnje (%) | 10.0 | 9.2 | -3.3 | 1.8 | 5.6 | -5.2 | 6.7 | 0.1 | 2.6 | 4.3 | 3.1 | 1.6 |
| Prosječne neto plaće (EUR) | 322 | 385 | 404 | 408 | 417 | 422 | 423 | 424 | 424 | 428 | 435 | 449 |
| Godišnja stopa inflacije (%) | 1.5 | 7.4 | -0.4 | 2.1 | 3.7 | 2.1 | -0.1 | -0.9 | -1.0 | -1.1 | 1.3 | 1.4 |
| Godišnja stopa nezaposlenosti (%) | 29.0 | 23.4 | 24.1 | 27.2 | 27.6 | 28.0 | 27.5 | 27.5 | 27.7 | 25.4 | 20.5 | 18.4 |
| Devizne rezerve (mil EUR) | 3,425 | 3,219 | 3,176 | 3,392 | 3,284 | 3,328 | 3,614 | 4,001 | 4,400 | 4,873 | 5,398 | 5,942 |
| Pokrivenost uvoza izvozom (%) | 42.7 | 41.2 | 44.8 | 52.1 | 53.0 | 51.5 | 55.2 | 53.6 | 58.7 | 58.3 | 61.0 | 61.8 |
| Tokovi direktnih stranih ulaganja (mil EUR) | 1,329 | 684 | 180 | 307 | 357 | 307 | 208 | 415 | 326 | 316 | 399 | 401 |
| Učešće direktnih stranih ulaganja u BDP (%) | 11.6 | 5.3 | 1.4 | 2.4 | 2.7 | 2.3 | 1.5 | 3.0 | 2.2 | 2.0 | 2.5 | 2.3 |
| Depoziti stanovništva u komerc.bankama (mil EUR) | 2,622 | 2,633 | 2,793 | 3,251 | 3,695 | 3,914 | 4,276 | 4,623 | 5,044 | 5,451 | 5,763 | 6,210 |
| Broj stanovnika (sredina godine, u milionima) | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.53 | 3.53 | 3.52 | 3.51 | 3.50 | 3.50 |

BiH je pogoršala svoj ranking u odnosu na prošlogodišnj izvještaj i ostaje najslabije plasirana država našeg regiona i Evrope. Od deset setova indikatora, BiH je najbolje plasirana u okviru indikatora prekogranične trgovine (27.pozicija) gdje je ostvareno poboljšanje za 10 mjesta. U okviru registracije imovine smo na 96.poziciji, sa potrebnih sedam procedura i 35 dana. U oblasti dobijanja građevinske dozvole BiH zauzima 173.mjesto jer je potrebno proći 17 procedura i čekati 180 dana, troškovi su 20,30% vrijednosti objekta dok je indeks kvaliteta kontrole gradnje 13 (što je pozitivna ocjena obzirom na raspon indeksa od 0-15)



**REZIME OGRANIČAVAJUĆIH USLOVA:**

| **Za sve vrste nekretnina:** | **DA** | **NE** |
|---|---|---|
| Da li predmet procjene posjeduje ZK i PL (i/ili List nepokretnosti), odnosno Izvod iz KUU? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu građevinsku dozvolu ili rješenje o legalizaciji? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu upotrebnu dozvolu? | x | |
| | | |
| Da li predmet procjene ima obezbjeđen pristupni put (u vlasništvu klijenta ili u javnom vlasništvu)? | x | |
| Da li svi gabariti iz projektne dokumentacije i dozvola odgovaraju zatečenom stanju? | x | |
| Da li je predmet procjene izgrađen u skladu sa važećim regulacionim planom? | x | |
| Da li na predmetu procjene postoje upisani tereti i u čiju korist? | | x |
| Da li nekretnina posjeduje energentski sertifikat? | | x |
| **Dodatno za individualne stambene nekretnine (porodične kuće):** | | |
| | | |
| **Dodatno za nekretnine koje su u fazi izgradnje:** | | |
| Tekuća tržišna vrijednost na dan procjene | | |
| Vrijednost do završetka radova | | |
| Tržišna vrijednost po završetku objekta | | |

**1.) Analiza tržišta poslovnih prostora – Istočno Novo Sarajevo:**

Za potrebe analize tržišta poslovnih prostora u opštini Istočna Ilidža, napravio sam analizu prodajne cijene poslovnih prostora posmatrajući tržište u kontekstu stanja cijena u opštini Istočna Ilidža kao dijela zajednice gradskih opština grada Istočno Sarajevo.

1.
2. https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale/
3. https://www.olx.ba/artikal/43429897/poslovni-prostor-istocno-novo-sarajevo/
4. https://www.olx.ba/artikal/42688166/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/
5.
6. https://www.olx.ba/artikal/44059858/poslovni-prostor-sokolac/

Prosječna prodajna cijena poslovnih prostora - Istočno Sarajevo

| r.b. | Tip nekretnine | Lokacija | Površina $m^2$ | Vrijednost KM | Vrijednost $KM/m^2$ | Trans. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | stan | Istočni Stari Grad | | | | Ponuda |
| 2 | stan | Pale | 29 | 58.000 | 2.000 | Ponuda |
| 3 | stan | Istočno Novo Sarajevo | 81 | 202.500 | 2.500 | Ponuda |
| 4 | stan | Istočna Ilidža | 46 | 95.000 | 2.065 | Ponuda |
| 5 | stan | Trnovo | | | | Ponuda |
| 6 | stan | Sokolac | 280 | 295.000 | 1.053 | Ponuda |
| **Prosječna cijena** | | | | | **1.905,00KM/$m^2$** | |

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih prostora za regiju Istočno Sarajevo (na osnovu 4 uzoraka) iznosi 1.905,00 KM/m².

Takođe kao što se vidi u prikazu iznad, prodajna cijena poslovih prostora je najviša u Istočnoj Ilidži i u Istočnom Novom Sarajevu koji inače funkcionišu kao jedno tržište dok je nešto niža cijena na području opštine Pale i opštine Sokolac a u opštini Trnovo i Istočni Stari Grad nema ponude.

Prikaz prometovanja za period 2008-2021, K.O. Pale Grad (RGU RS):


1.) U mikrolokacijskom smislu stanje ponude i potražnje za ovu vrstu nekretnina posmatrano u kontekstu zajednica gradskih opština po izvoru sajta olx.ba nekretnine, je sledeće: u opštini Istočno Novo Sarajevo i Istočna Ilidža trenutno su u ponudi 84 nekretnine, zatim slijedi opština Pale sa 8 nekretnina a potom opština Sokolac sa 1 nekretnina, opština Trnovo sa 0 nekretnina i opština Istočni Stari Grad sa ponudom od 0 nekretnine, dakle predmetna nekretnina se nalazi u aktiivnoj tržišnoj zoni uz konstataciju da je lokacijski posmatrano veća ponuda u užem urbanom području od ponude na rubnim dijelovima grada Istočno Sarajevo.

2.) Koristeći kao izvor podatke objevljene na sajtu RGU Republike Srpske o evedenciji prometovanja nekretnina vremenski posmatrano opada od 2008 god. do danas tako da za posmatrani period od ukupno prometovane 239 nekretnine, ukupno je 21 nekretnina prometovano u periodu 2020-2021. god. u ukupnom iznosu od cca 1.222.000,00KM.

3.) Nekretnina je u mikrolokacijskom smislu izgrađena u stambenom naselju Centar koje spada u naselja veće gustine naseljenosti, a opština Pale spada u red lokalnih zajednica intenzivne gradnje što se ima smatrati kao budući uticaji na širenja grada te igra važnu ulogu te istovremenu predstavljaju određenu garanciju za privredni razvoj što će u ukupnom smislu imati pozitivan uticaj na razvoj tržišta, dok prijetnje kao takve nisu prepoznate, kako u mikro tako i u makro smislu.

## 2 Osnovni podaci o procjeni

**Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu:**

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale
Ulica i broj: Nikole Tesle br.12
Grad:Pale
Poštanski broj: 71420
Kontakt telefon: +38757226626
Republika Srpska

Zahtjev za izradu predmetne procjene je primljen od predstavnika ZP Elektrodistribucija Pale, dana 13.01.2022.god.

### 2.1

**SVRHA PROCJENE**

Procjena se radi u svrhu upisa založnog prava u korist IRB RS te se u druge svrhe ne može koristiti, a dokumenti koji su korišteni prilikom izrade procjene su:

-List Nepokretnosti-Prepis br.2397/1 K.O. Pale Grad od 17.01.2022.god.

Istovremeno tvrdim da sam izvršio fizički pregled imovine u prisustvu g-dina Lakić Svetimira, te da je procjena urađena na osnovu uvida na licu mjesta i pregleda raspoložive dokumentacije.

## 3 Analiza lokacije i tržišta

### 3.1 Analiza lokacije

**Generalna analiza lokacije**

Administrativno poslovni objekat se nalazi u naselju Centar, opštine Pale sa lijeve strane ulice Trifka Grabeža, koja se spaja sa ulicom S.Ratnika, pod pravim uglom, grad Istočno Sarajevo, Republika Srpska.

Mikro lokacija je južne orijentacije smještenom na prostoru između saobraćajne petlje ulaz u Pale sa zapada, stambeno poslovne zgrade sa jugo istoka i ulice Trifka Grabeža sa sjevera.

Lokacija je snabdjevena elektro, vodovodnim, kanalizacionim i PTT instalacijama iz gradske mreže te internetom i kablovskom televizijom.

Autobuska stanica Pale je udaljena cca 1.200m od lokacije a nešto bliže (cca 150m) je udaljen objekat motel JET SET Pale.

### 3.2 Analiza tržišta

**Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji**

Opština Pale je od 1992-ge god. do danas udvostručila broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih stambeno-poslovnih objekata i migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u poslednje tri godine.

Istovremeno je potreba za poslovnim (turističko-ugostiteljskim) i privrednim objektima za primarnu preradu drveta konstantna (zbog relativno velike količine osnovne sirovine-drveta).

Uvidom u OLX.ba nekretnine https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale, prostor P=29m², cijena 58.000KM to jest 2.000KM/m², https://www.olx.ba/artikal/42439612/poslovni-prostor-pale-120-m2-centar-razne-namjene, prostor P=120m², cijena 155.000KM to jest 1.292KM/m² i https://www.olx.ba/artikal/ 38360595/poslovni-prostor-pale, prostor P=100m², cijena 145.500KM to jest 1.455KM/m².

# 4 Opis imovine

## 4.1 Opšti podaci

**a. Opis**

Zemljište je na blago kosom terenu, upisana parcela k.č.br.1086 je nepravilnog pravougaonog oblika na kojoj je izgrađen slobodno stojeći administrativno poslovni objekat, prilaznim putem na sjevernoj strani iz ulice Trifka Grabeža dok je sam poslovni objekat smješten na južnom dijelu parcele stim što je kolski prilaz i parking sa sjeverne strane iz ulice Trivka Grabeža.

Administrativno poslovni objekat je u naravi jednospratnica sa kancelarijama i sanitarijama u prizemlju i kancelarijama na prvom spratu.

U konceptualnom smislu, te po materijalizaciji i ugrađenoj opremi kako sam objekat tako i njegove prostorne jedinice su namijenjene za administrativno poslovanje prosječnog kvaliteta.

Predmetni poslovni objekat je u konstruktivnom smislu monolitni ab skeletni sistem sa ispunama od opekarskih proizvoda i fasadom dijelom urađenu od cementnog maltera a dijelom obloženu alkobodom sa pokrivnom površinom P=342,00m², bruto površinom P=684,00m² i neto površinom P=544,00m².

Zanatsko završni radovi su urađeni u skladu sa propisima iz oblasti građevinarstva, u poslovnom prostoru su, izvedeni građevinski, zanatskozavršni radovi i ugrađena oprema izvedeni od visokokvalitetnih materijala.

Površine koje su evidentirane u izvodu iz knjige uloženih ugovora u potpunosti ne odgovaraju stanju na licu mjesta jer osim uknjiženog dijela, u dijelu prizemlja i potkrovlja je evidentirano vanknjižno vlasništvo.

**b. Posjedovni List ( Prilog 1)**

List Nepokretnosti-Prepis br.2397/1, K.O. Pale Grad od 17.01.2022.god.

Parcela k.č.br. 1054/37, predmetni poslovni prostor u naravi poseban dio administrativno-poslovnog objekta, na etaži:
- II sprata P=215,00m²
- III sprata P=657,00m²
- IV sprata P=586,00m²

Ukupne površine.....1.458,00m²

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale

Tereti nisu upisani

**c. Provedbena dokumentacija**

Predmetni obuhvat je pokriven regulacionim planom opštine Pale a urbanistička saglasnost i građevinska dozvola su izdate na osnovu izvoda iz provedbene dokumentacije- urbanističko tehničkih uslova.

**d. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa**

Procjenjena imovina nije potencijalni zagađivač čovjekove okoline, i ista je izgrađena na ne zagađenom zemljištu, a kako u bližoj tako i u široj okolini se ne nalazi bilo kakav zagađivač, u vrijeme gradnje u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju nije bila obaveza dobijanja ekološke dozvole.

Objekat nije pod zaštitom države niti ima bilo kakve veze sa kulturno istorijskim naslijedem

| c. Swot analiza |
|---|
| **Prednosti (Strengths):** Geografski položaj – blizina EU i mediterana Prirodni resursi – sunce, vjetar, voda, pristupačnost putnih, željezničkih i zračnih komunikacija, niske cijene usluga, industrijska tradicija – metalna, tekstilna, drvna, prehrambena, i hemijska industrija.<br><br>**Slabosti (Weaknesses):** Nestabilna socijalna infrastruktura i političke institucije, nedovoljno razvijena politika zapošljavanja, nepovoljno političko okruženje, velike površine obradivog zemljišta pod minama, dugotrajan proces usvajanja evropskih standarda, nedostatak zakona i strategija.<br><br>**Prilike(Opportunities):** Zainteresovanost stranih investitora za ulaganja u neiskorištene resurse: Koridor 5C, jeftina radna snaga, ulaganje u obnovljive izvore energije.<br><br>**Prijetnje ( Threats):** Finansijska održivost projekata, razvoj političke situacije, konkurencija iz okruženja, gubitak sopstvenog tržišta, odlazak stanovništva posebno mladih. Nepostojanje mjera za poboljšanje poslovnog okruženja za domaće preduzetnike i strane ulagače. |

| d) Četiri testa HABU (highest and best use) analize | DA | NE |
|---|---|---|
| **1. Da li je upotreba fizički moguća ?**<br><br>Na osnovu obavljenog uvida u nekretninu, utvrđeno je da ne postoje fizička ograničenja koja tehnički eliminišu upotrebu nekrentine kao poslovnog objekta. | x | |
| **2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena ?**<br><br>Prema dostavljenoj dokumentaciji (List Nepokretnosti-Prepis) utvrđeno je da ne postoje zakonska ograničenja za upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta. | x | |
| **3. Da li je upotreba finansijski isplativa ?**<br><br>Uvidom u okupiranost poslovnih prostora u okruženju (podaci o zakupu nekretnine), utvrdio sam da je trenutna upotreba finansijski isplativa. | x | |
| **4. Da li je upotreba maksimalno produktiva ?**<br><br>Pošto je predmetna nekretnina poslovni objekat za koji ne postoje fizička ograničenja za upotrebu, a zakonski je utvrđena takva upotreba sa stabilnim prihodom utvrđujem da je trenutna upotreba maksimalno produktivna, te da shodno njenim karakteristikama nema alternativne upotrebe. | x | |

## 4.2 Tehničke informacije

| | **poslovni prostor** |
|---|---|
| Tip imovine | Poslovni objekat |
| Godina izgradnje | 2014. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije, sa opisom radova | |
| Konstrukcija | Monolitni ab skelet |
| Temelji | Ab temeljne trake |
| Vanjski zidovi | Opekarski elementi |
| Pregradni zidovi | Opekarski elementi |
| Međuspratna konstrukcija: | Monolitna a-b ploča |
| Krovna konstrukcija i pokrov: | Drvena dvovodna konstrukcija sa pokrovom, olucima i opšavom od plastificiranog lima |
| Fasada | Termoizolacija sa cementnim malterom jednim dijelom a drugim dijelom obložea alkobondom |
| Stepenište | Monolitno a-b, obloženo keramikom |
| Obrada zidova | Mašinski malter gletovan i bojen poludisperzivnom bojom |
| Plafoni urađeni od: | Amstrong spušteni strop |
| Podovi urađeni od: | parket, keramika, kamen |
| Prozori urađeni od: | Eloksirana bravarija |
| Vrata | Eloksirana bravarija |
| Sjenila | |
| Grijanje | Centralna kotlovnica |
| Ventilacaija | |
| Klimatizacija | |
| Izvori tople vode | Pojedinačni na el.energiju |
| Opremljenost kupatila/sanitarija | WC školjka, pisoar, umivaonik. |
| lift | |
| Priključci na elektro sistem, ViK, gas, PTT. | Elektro sistem, ViK, Ptt |
| Unutrašnja instalacija Voda i kanalizacija, elektro, Gas, ptt, inernet, alarm i ostalo | Elektro instalacije, ViK, Ptt i instalacije slabe struje (videonadzor...itd) |
| Opšte stanje objekta | 2 = dobro, |
| Orjentacija / Osunčanost | dobra, |

# 5 Procjena tržišne vrijednosti

**a. METODOLIGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU**

Opština Pale je od 1992-ge god. do danas udvostručilo broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih individualnih stambenih naselja, stambeno-poslovnih objekata te migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u poslednje tri godine,te su otuda kako prihodovna tako i uporedna metoda prihvatljive.

Metodologije korišćene u procjeni su:

- komparativna metoda
- prihodovna metoda

## b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU

**Komparativna metoda:**

Uvidom u OLX.ba nekretnine https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale, prostor P=29m², cijena 58.000KM to jest 2.000KM/m², https://www.olx.ba/artikal/42439612/poslovni-prostor-pale-120-m2-centar-razne-namjene, prostor P=120m², cijena 155.000KM to jest 1.292KM/m² i https://www.olx.ba/artikal/ 38360595/poslovni-prostor-pale, prostor P=100m², cijena 145.500KM to jest 1.455KM/m².

Uporedna tabela sa komparativnom matricom:

| PREDMETNA NEKRETNINA | | UPOREDNE NEKRETNINE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PN m² | | UN1 | | UN2 | | UN3 | |
| Cijena KM | | 58000 | | 155000 | | 145500 | |
| Površina m² | | 29 | | 120 | | 100 | |
| Cijena KM/m² | | 2.000,00 | | 1.291,67 | | 1.455,00 | |
| Transakcija-oglašeno/prodato | 5,0% | 1.900,00 | | 1.227,08 | | 1.382,25 | |
| KOMPARATIVNA MATRICA | | | | | | | |
| Pozicija | Ponder | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno |
| Lokacija | 15% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 31,43% | 66,00% | 24,90% |
| Površina | 20% | -25,00% | 15,0% | -25,00% | 15,00% | -50,00% | 10,00% |
| Spratnost | 15% | 33,00% | 19,95% | 33,00% | 19,95% | 33,00% | 19,95% |
| atraktivnost | 10% | 100,00% | 20,0% | 100,00% | 20,0% | 100,00% | 20,00% |
| Kvalitet | 25% | 40,00% | 35,00% | 40,00% | 35,00% | 40,00% | 35,00% |
| Dodatne karakteristike | 15% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 24,90% |
| Ponder | 100% | | 139,75% | | 146,28% | | 134,75% |
| | | | | | | | |
| Korigovana vrijednost | | | 2655,25 | | 1795,03 | | 1862,58 |
| **Prosjek** | | | | | | | **2.104,29 KM** |

Obrazloženje komparacije:

Vijednost predmetne nekretnine u odnosu na komparativnu je umanjena za 5% obzirom da su vrijednosti iz oglasa, zbog lokacije su UN1, UN2 i UN3 uvećane za 10%, obzirom da je predmetna nekretnina veća te je otuda vrijednost iste umanjena za 5%, zbog atraktivnosti PN je uvećana za 10% a zbog kvaliteta gradnje je uvećana za 5%. Zbog dispozicije i atraktivnosti projekta UN1, UN2 i UN3 su uvećane za 10% pa je usvojena vrijednost predmetne nekretnine iznos od 2.104,00KM/m².

544,00m² x 2.104,00KM/m² = 1.144.576,00KM

Tv = 1.144.576,00KM

**Prihodovna / metoda kapitalizacije prihoda:**

Uporedne vrijednosti zakupa:

Uvidom u Ugovor o zakupu prostora zaključen br.59/17 od 04.05.2017.god. potpisanog između CAFFE PLATO kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 23KM/m² na mjesečnom nivou, Uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora br.62/17 od 04.05.2017.god. potpisanog između CM KOSMETIC MARKET doo Vitez kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 17,50KM/m² na mjesečnom nivou i uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 10.09.2019.god. potpisanog između JU Turistička organizacija SO Pale kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 23KM/m² na mjesečnom nivou uz napomenu da su uporedni zakupi aktivni na današnj dan, te se prihodovnom metodom dobija:

Tabela zakupa uporednih nekretnina sa komparativnom matricom:

| PREDMETNA NEKRETNINA | UPOREDNE NEKRETNINE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PN m² | | UN1 | | UN2 | | UN3 | |
| Cijena KM | | 1886 | | 6380 | | 460 | |
| Površina m² | | 82 | | 365 | | 20 | |
| Cijena KM/m² | | 23,00 | | 17,48 | | 23,00 | |
| Transakcija-oglašeno/prodato | 5,0% | 21,85 | | 16,61 | | 21,85 | |
| KOMPARATIVNA MATRICA | | | | | | | |
| Pozicija | Ponder | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno |
| Lokacija | 15% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% |
| Površina | 20% | -50,00% | 10,0% | -50,00% | 10,00% | -50,00% | 10,00% |
| Spratnost | 15% | -33,00% | 10,05% | -33,00% | 10,05% | -33,00% | 10,05% |
| atraktivnost | 10% | -50,00% | 5,0% | -50,00% | 5,0% | -50,00% | 5,00% |
| Kvalitet | 25% | 40,00% | 35,00% | 40,00% | 35,00% | 40,00% | 35,00% |
| Dodatne karakteristike | 15% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% |
| Ponder | 100% | | 90,05% | | 90,05% | | 90,05% |
| | | | | | | | |
| Korigovana vrijednost | | | 19,68 | | 14,95 | | 19,68 |
| **Prosjek** | | | | | | | **18,10 KM** |

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na UN1, UN2 i UN3 nije korigovana zbog lokacije dok su UN1, UN2 i UN3 umanjena za 10% dok su zbog spratnosti i atraktivnosti smanjene za cca 5%, u pogledu kvaliteta gradnje i dodatnih karakteristika nekretnine su kompatibilne pa nije bilo korekcije tako da je usvojena vrijednost zakupa poslovnog prostora iznos 18,10KM/m². U skladu sa domenom procjene tržišne vrijednosti pretpostavio sam da PN funkcioniše na nivou SOPTEO, te da je faktor prilagodbe 1, tj da su prihodi PN jednaki $BOP_{sopteo}$ te je vrijednost procijenjene nekretnine iznos od:

$BOP_{sopteo}$ = 18,10KM/m² x 544,00m² x 12 x 1 x 0,95 = 413.918,00KM

$NOP_{sopteo} = BOP_{sopteo} - OT_{sopteo}$

Fiksni operacioni troškovi: -opštinski porezi i takse cca 2%
-osiguranje cca2%

Varijabilni operacioni troškovi: -troškovi održavanja cca1%
-režijski troškovi cca2%

$NOP_{sopteo} = BOP_{sopteo} - OT_{sopteo} = 112.248,00KM - (112.248,00 \times 7\%) = 104.392,00KM$

$BOP_{sopteo}$ – Bruto Operativni Prihod Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora
$NOP_{sopteo}$ – Neto Operativni Prihod Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora
$OT_{sopteo}$ – Operativni Troškovi Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora

Korektivni elementi su: -preostali vijek korištenja objekta, G=60 godina.
-stopa kapitalizacije zbog odlične lokacije (promenada centar), usvojena $S_K$ 9% (preporuka bankarskog sektora od 9% do 11%)

$$K_U = \frac{1 - \frac{1}{(1+Sk)^G}}{S_K} = \frac{1 - \frac{1}{(1+9\%)^{60}}}{9\%} = 11.04799102$$

$T_V = N_O \times K_U = 104.392,00 \times 11.04799102 = 1.153.316,00$ KM

Tv = 1.153.316,00KM

Razlika vrijednosti dobijene komperativnom i prihodovnom metodom u iznosu od 8.740,00KM se može smatrati realnom vrijednošću a kako je predmetna lokacija atraktivna otuda je prihodovna metoda usvajena kao primarna i restriktivnija prihvatljivija za utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti i ista iznosi 1.144.576,00KM

**Građevinska vrijednost:**

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine za osiguranje od 1.084,00KM/m² (u ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta)

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene_IV_tromjesjecje

| Direktni troškovi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pozicije | Trošak KM/m² | % | Površina m² | Ukupno |
| Priprema gradilišta | 21,68 | 2% | 544 | 11.793,92 KM |
| Temelji i podna ploča | 75,88 | 7% | | 41.278,72 KM |
| Međuspratna konstrukcija i stepenište | 162,60 | 15% | | 88.454,40 KM |
| Fasadni i pregradni zidovi | 162,60 | 15% | | 88.454,40 KM |
| Krovna konstrukcija i pokrivanje (slojevi krova) | 162,60 | 15% | | 88.454,40 KM |
| Vanjska stolarija | 54,20 | 5% | | 29.484,80 KM |
| Unutrašnja vrata | 21,68 | 2% | | 11.793,92 KM |
| Podopolagački radovi | 108,40 | 10% | | 58.969,60 KM |
| Molersko farbarski radovi/fasade | 97,56 | 9% | | 53.072,64 KM |
| Vodovod i kanalizacija i grijanje | 130,08 | 12% | | 70.763,52 KM |
| Elektroinstalacije | 54,20 | 5% | | 29.484,80 KM |
| Telekomunikacione instalacije | 10,84 | 1% | | 5.896,96 KM |
| Razni radovi | 21,68 | 2% | | 11.793,92 KM |
| Ukupno utrošeno po m² | **1.084,00** | 100% | | |
| **Ukupni direktni troškovi** | | | | **589.696,00 KM** |

Gv = 589.696,00KM

| e. ZAKLJUČAK: |
|---|
| Primjenom odabranih metoda dobijene su približne vrijednosti (razlika 8.740,00KM to jest<10%) ali kako je lokacija predmetne nepokretnosti atraktivna, opredjeljenja sam zbog komercijalnosti tržišta da je uporedna metoda kao primarna prihvatljiva. |

| c. UKUPNA VRIJEDNOST TRŽIŠNE PROCJENE |
|---|
| **Vrijednost izražena u KM 1.144.576,00**<br>(slovima: jedanmilionstotinučetrdesetčetirihiljadepetstotinasedamdesetšestKM) |

| e. Utrživost procjenjene imovine | |
|---|---|
| Procjena | 2 = dobra, |
| Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaji i realizacija prodaje preuzete imovine. | Obzirom da u predmetnom obuhvatu nema posebnog interesovanja za kupoprodaju stanova i poslovnih prostora a kako sam već istakao da je predmetni poslovni prostor u obuhvatu aktivnog tržište realizacija prodaje preuzete imovine zasigurno ne bi išla sporo. |

## 6 Prilozi

- Izvod iz knjige uloženih ugovora
- Rješenje o imenovanju vještaka

| | |
|---|---|
| Datum procjene: 18.01.2022.god. | Protokol: 008-01/22 |
| Potpis | Pečat |

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**
**БАЊА ЛУКА**

**ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА**
Подручна јединица Пале

Општина: ПАЛЕ
Катастарски срез: САРАЈЕВО
Катастарска општина: Пале Град
Број: 21.34-952.1-1-35/2022
Датум: 17.01.2022

На основу члана 32. Закона о премјеру и катастру непокретности ("Службени гласник Републике Српске", број 34/06, 110/08 и 61/10), на захтјев ЗП ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ПАЛЕ издаје се

# ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ - ПРЕПИС
## број: 2397/1

Лист

Лист корисника на земљишту

| Матични број | Индикације корисника | Сједиште или пребивалиште или адреса | Дио посједа |
|---|---|---|---|
| 0000001814788 | МХ "ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА" РС ЗП "ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА" А.Д. ПАЛЕ | НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 12 ПАЛЕ | 1/1 |

Лист земљишта

| Број парцеле: главни | Број парцеле: подброј | Број зграде | План Скица | Потез или улица и кућни број | Начин коришћења | Површина м2 | Приход | СП Примједба |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 474 | | | 11 39 | ТРАФО СТАНИЦА | Остало неплод.земљ. | 5 | 0.00 | |
| 945 | 4 | | 17 68 | ТРАФО СТАНИЦА | Остало неплод.земљ. | 13 | 0.00 | |
| 1085 | | 1 | 18 60А | ЗЛОКОС | Посл.зграда у привреди | 193 | 0.00 | 174/2019 |
| 1086 | | 2 | 18 60А | ЗЛОКОС | Посл.зграда у привреди | 342 | 0.00 | 174/2019 |
| 1085 | | 3 | 18 60А | ЗЛОКОС | Помоћна згр.у привреди | 278 | 0.00 | 174/2019 |
| 1088 | | | 18 60А | ЗЛОКОС | Земљ.уз привредну згр. | 1864 | 0.00 | 174/2019 |
| 1171 | | | 23 76-76А | ТРАФО СТАНИЦА | Остало неплод.земљ. | 5 | 0.00 | |
| 1438 | | 1 | 22 108 | ТРАФО СТАНИЦА | Електроенерг. објекат | 23 | 0.00 | |
| 1740 | 11 | | 24 113А | ТРАФО СТАНИЦА | Електроенерг. објекат | 13 | 0.00 | |
| 1740 | 11 | | 24 113А | ТРАФО СТАНИЦА | Остало неплод.земљ. | 11 | 0.00 | |
| 1907 | 3 | | 25 124 | ТРАФО СТАНИЦА | Остало неплод.земљ. | 23 | 0.00 | |
| 3926 | | 1 | 48 211 | ТРАФО СТАНИЦА | Електроенерг. објекат | 69 | 0.00 | |
| 3926 | | | 48 211 | ТРАФО СТАНИЦА | Остало неплод.земљ. | 300 | 0.00 | |
| 4612 | 2 | | 25 121 | ТРАФО СТАНИЦА | Остало неплод.земљ. | 9 | 0.00 | |
| | | | | | Укупно: | 3148 | 0.00 | |

**Подаци о кориснику на згради**

| Матични број | Индикације корисника<br>Сједиште или пребивалиште или адреса | Дио посједа | Број подул. | Примједба |
|---|---|---|---|---|
| 0000001814788 | МХ "ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА" РС ЗП<br>НИКОЛЕ ТЕСЛЕ 12 ПАЛЕ | VI | 1 | |

**Подаци о згради и посебним дијеловима зграде**

| Број подул. | Број парцеле | | Број зграде | Објекат Бр. улаза | ПДЗ Год. изг. | Начин коришћења Врста објекта и основ изградње | Површина м2 Спратност | СП |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | основни | подброј | | | | | | |
| 1 | 1086 | | 1 | | 1970 | Посл.зграда у привреди | 193 | 174/2019 |
| 1 | 1086 | | 2 | | 2013 | Посл.зграда у привреди<br>СТАЛНИ СА ДОЗВОЛОМ | 342<br>1 | 174/2019 |
| 1 | 1086 | | 3 | | | Помоћна згр.у привреди | 278<br>ПР | 174/2019 |
| 1 | 1438 | | 1 | | | Електроенерг.објекат | 23 | |
| 1 | 1740 | 11 | | | | Електроенерг.објекат | 13 | |
| 1 | 3926 | | | | | Електроенерг.објекат | 69 | |

Накнада за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и члана 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и вршење услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске", број 34/98 и 72/05), у износу од 30 КМ.

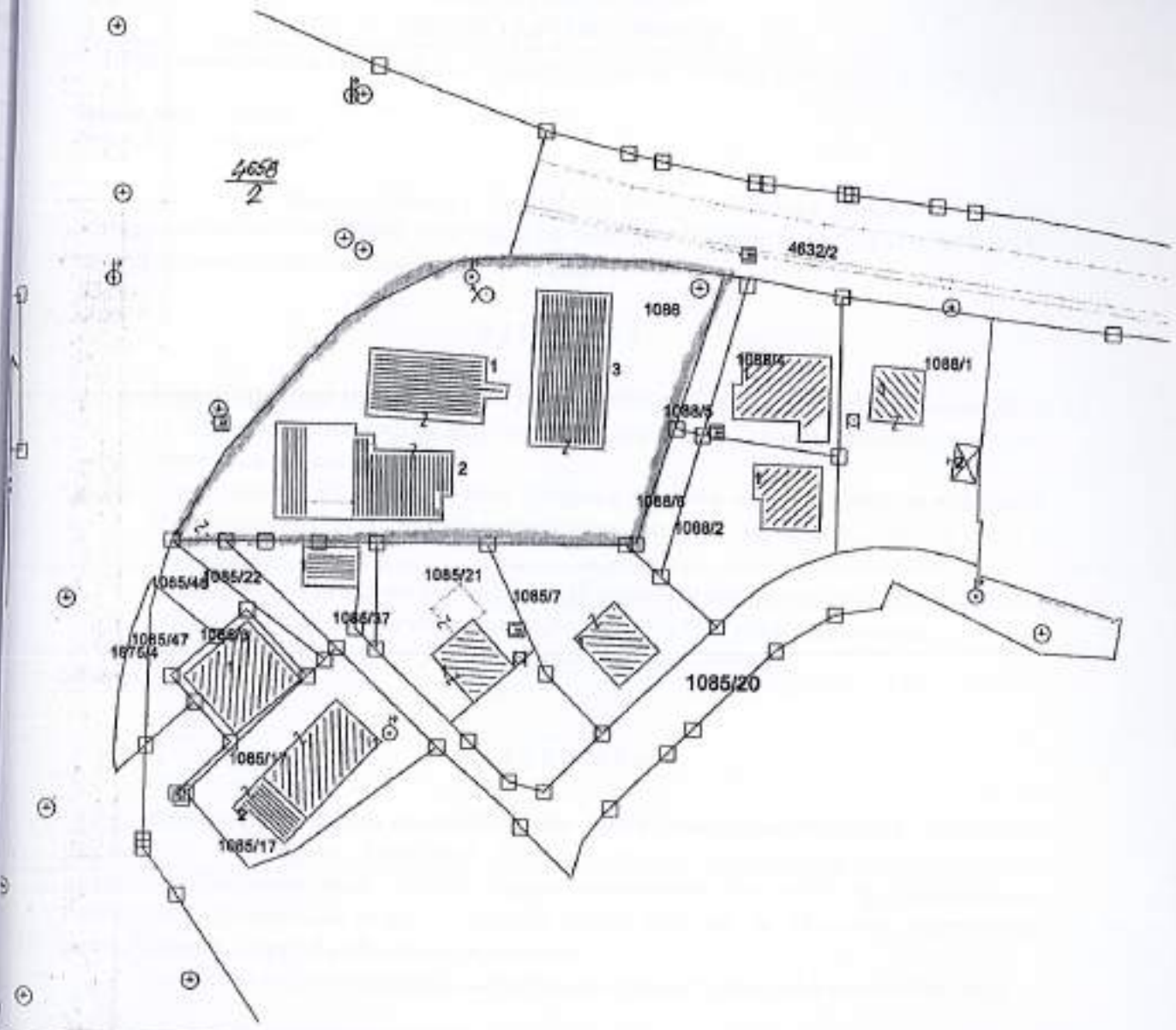
Шеф подручне јединице:

РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Подручна јединица ПАЛЕ

Катастарска општина: Пале Град
Број предмета: 21.34-952.1-2-6/2022

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1:1000




| Број листа непокретности | Број парцеле | | Култура и класа | $M^2$ | Власник |
|---|---|---|---|---|---|
| | Нови премјер | Стари премјер | | | |
| 2397 | 1086 | 601/1 и 640 | Земљ. уз привредну згр. | 1864 | 1/1 МХ "ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА" РС ЈП "ЕЛЕКТРОМАТЕРИЈАЛИ" А.Д. ПАЛЕ |
| 2397 | 1086 | 601/2 и 640 | Пословна зграда у привреди | 195 | 1/1 МХ "ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА" РС ЈП "ЕЛЕКТРОМАТЕРИЈАЛИ" А.Д. ПАЛЕ |
| 2397 | 1086 | 602/1 | Пословна зграда у привреди | 342 | 1/1 МХ "ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА" РС ЈП "ЕЛЕКТРОМАТЕРИЈАЛИ" А.Д. ПАЛЕ |
| 2397 | 1086 | 603 | Помоћна згр. у привреди | 279 | 1/1 МХ "ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА" РС ЈП "ЕЛЕКТРОМАТЕРИЈАЛИ" А.Д. ПАЛЕ |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Мјесто и датум: ПАЛЕ, 5. 1. 2022.

Израдио:

Овјерава:

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-141/10
Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске" број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака, министар правде **д о н о с и**

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. **Драган (Трифко) Шојић** из Пала, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област- високоградња, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

## О б р а з л о ж е њ е

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Драган Шојић именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област-високоградња.

Узимајући у обзир напријед наведено, одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

**МИНИСТАР**
**Џерард Селман**

Достављено:
-Именованом;
-А/А;

Bosnian & Herzegovinian Property Association

**Udruženje eksperata iz oblasti nekretnina u Bosni i Hercegovini**
**(Bosnian and Herzegovinian Property Association)**

*dodjeljuje (awards)*

# CERTIFIKAT (CERTIFICATE)

*kojim se potvrđuje da je (confirming that)*

## Dragan Šojić

*nakon što je ispunio sve profesionalne i obrazovne zahtjeve propisane Profesionalnim zahtjevima članstva Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja i ostalim obavezama članstva u BHPA, dobio titulu*
*(having fulfilled all the professional and educational requirements prescribed by the International Valuation Standards Council's (IVSC) Professional Membership Obligations and other related BHPA member obligations, has been awarded title of)*

# VALUATOR-PROCJENITELJ NEKRETNINA

# REAL-ESTATE VALUER

*i oznaku*
*(and the designatory letters)*

# RV$_{IVS}$

*Ova titula potvrđuje da je nositac certifikata osposobljen raditi procjene tržišne vrijednosti nekretnina u potpunosti u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja*
*(The title confirms that the certificate holder is capable of providing real estate valuations that are fully in accordance with the International Valuation Standards)*

REAL ESTATE VALUER
PROCJENITELJ NEKRETNINA
RV IVS

**Predsjednik BHPA / President of the BHPA**
Prof. Dr. Muharem Karamujić

Važi do / Valid to:
April 09, 2026

Profesionalnost u radu i poštivanje etičkih normi su esencijalni u svim našim aktivnostima.

Professionalism and the adherence to ethical standards are essential to all our activities.

Broj certifikata / Certificate Number
BHPA RV$_{IVS}$-RE/07/2026

*BHPA je punopravni član IVSC-a*
*BHPA is a full member of the IVSC*

# PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG OBJEKTA
izgrađenog na parceli označenoj kao k.č.br.1343/1 KO Rogatica I
vlasnik MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale

**VRIJEDNOST: 415.568,00 KM**
(slovima: četiristotinepetnaesthiljadapetstotinašezdesetosamKM)

**PODACI O IMOVINI:**

| | |
|---|---|
| **Tip imovine:** | Poslovni objekat |
| **Imovina se upotrebljava kao:** | Poslovni objekat |
| **Imovina je locirana na:** | List Nepokretnosti-Izvod broj:944/4 od 05.01.2022 god., parcela k.č.br.1343/1 K.O. Rogatica I |
| **Adresa Imovine:** | Srpske sloge bb, 73220 Rogatica, Republika Srpska |

**PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale |
| **Adresa** | Nikole Tesle br.12, 71423 Pale, Republika Srpska. |
| **Kontakt telefon** | +38757226626 |

**PROCJENU IZRADIO:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. sudski vještak arh-grad. struke |
| **Adresa** | Pale, Srpskih ratnika 0-9 |
| **Kontakt telefon** | +38765577001 |
| **e-mail** | dragantsojic@gmail.com |

| | |
|---|---|
| **Datum procjene:** | 20.01.2022.god. |
| **Datum uvida u predmet procjene:** | 15.01.2022.god. |
| **Procjena je urađena kao** | Inicijalna procjena |

## Sadržaj




**Tržišna vrijednost nekretnine** se definiše kao procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavca u regularnoj transakciji, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane reaguju promišljeno sa znanjem i bez prisile.

# 1 Sažetak rezultata procjene

| INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE | |
|---|---|
| Adresa i broj | Srpske sloge bb |
| Grad | Rogatica |
| Postanski broj | 73220 |
| Kanton / RS | Republika Srpska |
| Vlasnik imovine | MH ERS ad Trebinje ZP Elektrodtistribucija Pale |
| Tip imovine | Stambeno poslovni objekat |

| INFORMACIJE O OBJEKTU | |
|---|---|
| Dimenzije | 21,00m x 10,00m |
| Spratnost | Su +P + 1 |
| Bruto površina | 603,00m² |
| Neto površina | 512,00m² |
| Površina zemljišta | 201,00m² |
| Godina izgradnje | 2020.god. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije | |

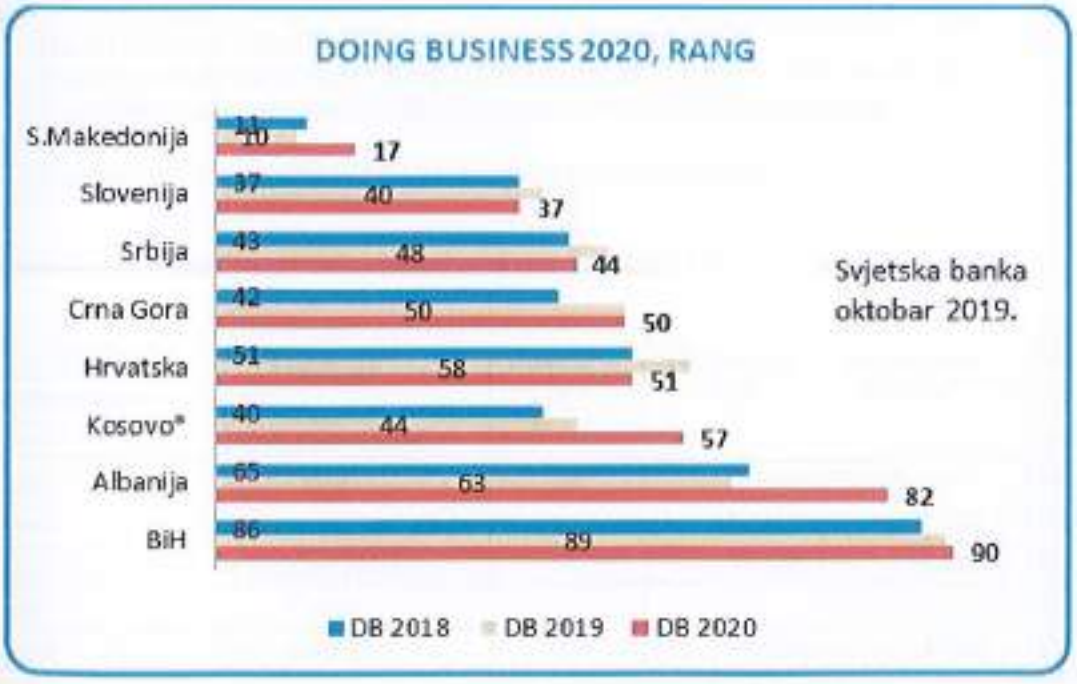
| REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE | |
|---|---|
| Datum Procjene | 20.01.2022.god. |
| Datum izlaska na teren | 15.01.2022.god. |
| Tržišna vrijednost | 415.568,00KM |
| Građevinska vrijednost | 540.577,00KM |
| Metodologija procjene | komparativna metoda<br>prihodovna metoda |
| Tip Procjene | Kompletna procjena / uvid na licu mjesta |

## MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI BiH

Doing Business je izvještaj koji prati propise koji utiču na poboljšanje poslovnih aktivnosti, kao i one koji ih ograničavaju radi procjene poslovnog okruženja u privredi, koristeći deset pokazatelja, a to su: pokretanje poslovanja, izdavanje građevinskih dozvola, dobijanje priključka za električnu energiju, registrovanje nepokretnosti, dobijanje kredita, zaštita manjinskih investitora, plaćanje poreza, prekogranična trgovina, izvršenje ugovora i rješavanje problema nesolventnosti.

| Pokazatelji | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nominalni BDP (milijardi EUR) | 11.5 | 13.0 | 12.7 | 13.0 | 13.4 | 13.4 | 13.7 | 14.0 | 14.6 | 15.3 | 16.0 | 17.1 |
| BDP po glavi stanovnika (EUR) | 3,255 | 3,684 | 3,580 | 3,663 | 3,791 | 3,793 | 3,878 | 3,967 | 4,155 | 4,354 | 4,578 | 4,886 |
| Realna stopa rasta BDP-a (%) | 5.9 | 5.4 | -3.0 | 0.9 | 1.0 | -0.8 | 2.4 | 1.2 | 3.1 | 3.1 | 3.1 | 3.6 |
| Stopa rasta industrijske proizvodnje (%) | 10.0 | 9.2 | -3.3 | 1.6 | 5.6 | -5.2 | 6.7 | 0.1 | 2.6 | 4.3 | 3.1 | 1.6 |
| Prosječne neto plaće (EUR) | 322 | 385 | 404 | 408 | 417 | 422 | 423 | 424 | 424 | 428 | 435 | 449 |
| Godišnja stopa inflacije (%) | 1.5 | 7.4 | -0.4 | 2.1 | 3.7 | 2.1 | -0.1 | -0.9 | -1.0 | -1.1 | 1.3 | 1.4 |
| Godišnja stopa nezaposlenosti (%) | 29.0 | 23.4 | 24.1 | 27.2 | 27.6 | 28.0 | 27.5 | 27.5 | 27.7 | 25.4 | 20.5 | 18.4 |
| Devizne rezerve (mil EUR) | 3,425 | 3,219 | 3,176 | 3,302 | 3,284 | 3,328 | 3,614 | 4,001 | 4,400 | 4,873 | 5,398 | 5,942 |
| Pokrivenost uvoza izvozom (%) | 42.7 | 41.2 | 44.8 | 52.1 | 53.0 | 51.5 | 55.2 | 53.6 | 56.7 | 58.3 | 61.0 | 61.8 |
| Tokovi direktnih stranih ulaganja (mil EUR) | 1,329 | 684 | 180 | 307 | 357 | 307 | 208 | 415 | 326 | 316 | 399 | 401 |
| Učešće direktnih stranih ulaganja u BDP (%) | 11.6 | 5.3 | 1.4 | 2.4 | 2.7 | 2.3 | 1.5 | 3.0 | 2.2 | 2.0 | 2.5 | 2.3 |
| Depoziti stanovništva u komerc.bankama (mil EUR) | 2,622 | 2,633 | 2,793 | 3,251 | 3,606 | 3,914 | 4,276 | 4,623 | 5,044 | 5,451 | 5,763 | 6,210 |
| Broj stanovnika (sredina godine, u milionima) | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.53 | 3.53 | 3.52 | 3.51 | 3.50 | 3.50 |

BiH je pogoršala svoj ranking u odnosu na prošlogodišnj izvještaj i ostaje najslabije plasirana država našeg regiona i Evrope. Od deset setova indikatora, BiH je najbolje plasirana u okviru indikatora prekogranične trgovine (27.pozicija) gdje je ostvareno poboljšanje za 10 mjesta. U okviru registracije imovine smo na 96.poziciji, sa potrebnih sedam procedura i 35 dana. U oblasti dobijanja građevinske dozvole BiH zauzima 173.mjesto jer je potrebno proći 17 procedura i čekati 180 dana, troškovi su 20,30% vrijednosti objekta dok je indeks kvaliteta kontrole gradnje 13 (što je pozitivna ocjena obzirom na raspon indeksa 0d 0-15)



**REZIME OGRANIČAVAJUĆIH USLOVA:**

| **Za sve vrste nekretnina:** | **DA** | **NE** |
|---|---|---|
| Da li predmet procjene posjeduje ZK i PL (i/ili List nepokretnosti), odnosno Izvod iz KUU? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu građevinsku dozvolu ili rješenje o legalizaciji? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu upotrebnu dozvolu? | x | |
| | | |
| Da li predmet procjene ima obezbjeđen pristupni put (u vlasništvu klijenta ili u javnom vlasništvu)? | x | |
| Da li svi gabariti iz projektne dokumentacije i dozvola odgovaraju zatečenom stanju? | x | |
| Da li je predmet procjene izgrađen u skladu sa važećim regulacionim planom? | x | |
| Da li na predmetu procjene postoje upisani tereti i u čiju korist? | | x |
| Da li nekretnina posjeduje energentski sertifikat? | | x |
| **Dodatno za individualne stambene nekretnine (porodične kuće):** | | |
| | | |
| **Dodatno za nekretnine koje su u fazi izgradnje:** | | |
| Tekuća tržišna vrijednost na dan procjene | | |
| Vrijednost do završetka radova | | |
| Tržišna vrijednost po završetku objekta | | |

**1.) Analiza tržišta poslovnih prostora – Rogatica:**

Za potrebe analize tržišta poslovnih prostora u opštini Rogatica, napravio sam analizu prodajne cijene poslovnih prostora posmatrajući tržište u kontekstu stanja cijena u opštini Istočna Ilidža kao dijela zajednice gradskih opština grada Istočno Sarajevo.

1.
2. https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale/
3. https://www.olx.ba/artikal/43429897/poslovni-prostor-istocno-novo-sarajevo/
4. https://www.olx.ba/artikal/42688166/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/
5.
6. https://www.olx.ba/artikal/44059858/poslovni-prostor-sokolac/

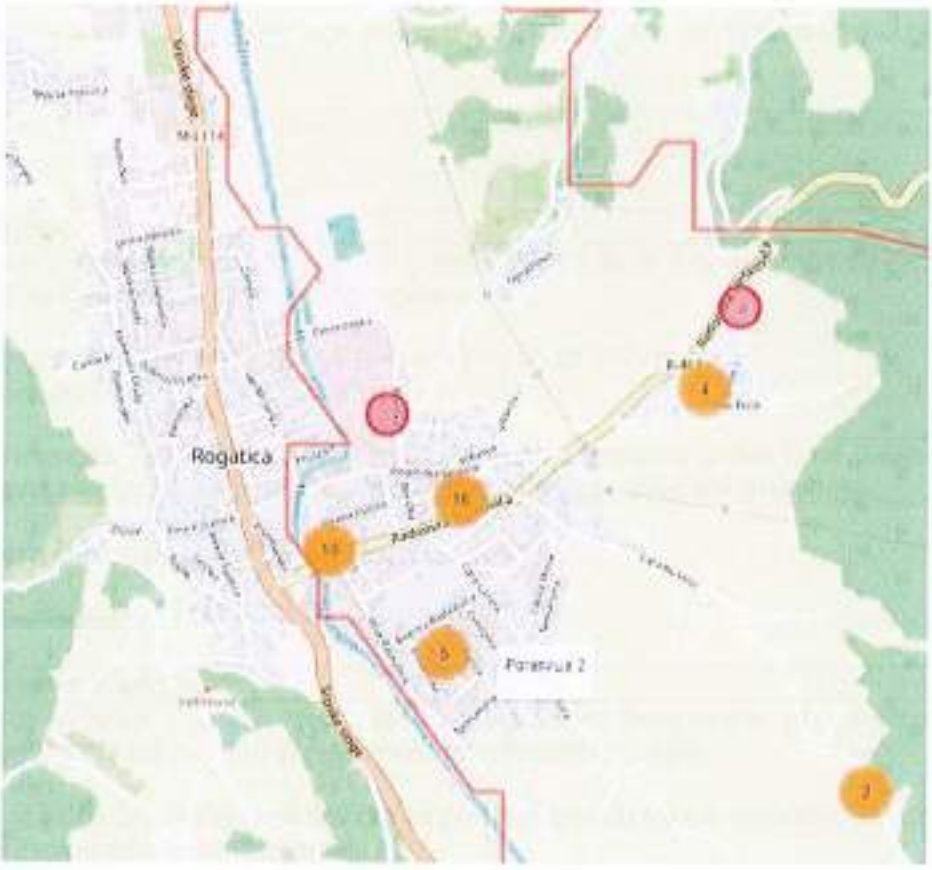
Prosječna prodajna cijena poslovnih prostora - Istočno Sarajevo

| r.b. | Tip nekretnine | Lokacija | Površina $m^2$ | Vrijednost KM | Vrijednost $KM/m^2$ | Trans. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | stan | Istočni Stari Grad | | | | Ponuda |
| 2 | stan | Pale | 29 | 58.000 | 2.000 | Ponuda |
| 3 | stan | Istočno Novo Sarajevo | 81 | 202.500 | 2.500 | Ponuda |
| 4 | stan | Istočna Ilidža | 46 | 95.000 | 2.065 | Ponuda |
| 5 | stan | Trnovo | | | | Ponuda |
| 6 | stan | Sokolac | 280 | 295.000 | 1.053 | Ponuda |
| **Prosječna cijena** | | | | | **1.905,00KM/$m^2$** | |

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih prostora za regiju Istočno Sarajevo (na osnovu 4 uzoraka) iznosi 1.905,00 KM/m².

Takođe kao što se vidi u prikazu iznad, prodajna cijena poslovih prostora je najviša u Istočnoj Ilidži i u Istočnom Novom Sarajevu koji inače funkcionišu kao jedno tržište dok je nešto niža cijena na području opštine Pale i opštine Sokolac a u opštini Trnovo i Istočni Stari Grad nema ponude.

Prikaz prometovanja za period 2008-2021, K.O. Rogatica (RGU RS):




1.) U mikrolokacijskom smislu stanje ponude i potražnje za ovu vrstu nekretnina posmatrano u kontekstu zajednica gradskih opština po izvoru sajta olx.ba nekretnine, je sledeće: u opštini Istočno Novo Sarajevo i Istočna Ilidža trenutno su u ponudi 84 nekretnine, zatim slijedi opština Pale sa 8 nekretnina a potom opština Sokolac sa 5 nekretnina, opština Trnovo sa 0 nekretnina i opština Istočni Stari Grad sa ponudom od 0 nekretnine, dakle predmetna nekretnina se nalazi u aktiivnoj tržišnoj zoni uz konstataciju da je lokacijski posmatrano veća ponuda u užem urbanom području od ponude na rubnim dijelovima grada Istočno Sarajevo.

2.) Koristeći kao izvor podatke objevljene na sajtu RGU Republike Srpske o evedenciji prometovanja nekretnina vremenski posmatrano opada od 2008 god. do danas tako da za posmatrani period od ukupno prometovane 239 nekretnine, ukupno je 21 nekretnina prometovano u periodu 2020-2021. god. u ukupnom iznosu od cca 1.222.000,00KM.

3.) Nekretnina je u mikrolokacijskom smislu izgrađena u naselju Mesići koje spada u naselja veće gustine naseljenosti, a opština Rogatica spada u red lokalnih zajednica pasivne gradnje što se ima smatrati kao budući uticaji na širenja grada te igra važnu ulogu te istovremenu predstavljaju određenu garanciju za privredni razvoj što neće u ukupnom smislu imati pozitivan uticaj na razvoj tržišta, dok prijetnje kao takve nisu prepoznate, kako u mikro tako i u makro smislu.

## 2 Osnovni podaci o procjeni

**Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu:**

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale
Ulica i broj: Nikole Tesle br.12
Grad:Pale
Poštanski broj: 71420
Kontakt telefon: +38757226626
Republika Srpska

Zahtjev za izradu predmetne procjene je primljen od predstavnika ZP Elektrodistribucija Pale, dana 13.01.2022.god.

### 2.1

**SVRHA PROCJENE**

Procjena se radi u svrhu upisa založnog prava u korist IRB RS te se u druge svrhe ne može koristiti, a dokumenti koji su korišteni prilikom izrade procjene su:

-List Nepokretnosti-Izvod broj.944/4, K.O. Rogatica I od 05.01.2022.god.
-Kopija katastarskog plana

Istovremeno tvrdim da sam izvršio fizički pregled imovine u prisustvu g-dina Lakić Svetimira, te da je procjena urađena na osnovu uvida na licu mjesta i pregleda raspoložive dokumentacije.

## 3 Analiza lokacije i tržišta

### 3.1 Analiza lokacije

**Generalna analiza lokacije**

Poslovni objekat se nalazi u naselju Mesići, opština Rogatica sa lijeve strane glavne ulice Srpske sloge, koja je u naravi magistralni put M19 Sarajevo-Višegrad, Republika Srpska.

Mikro lokacija je južne orijentacije smještenom na prostoru između glavne saobraćajnice sa jugo-istoka, i Tržnog centra Zvorničanka sa sjevero-istoka.

Lokacija je snabdjevena elektro, vodovodnim, kanalizacionim i PTT instalacijama iz gradske mreže te internetom i kablovskom televizijom.

Tržni centar Zvorničanka je izgrađen tik uz lokaciju predmetnog objekta a nešto dalje (cca 100m) je udaljen objekat autobuske stanice Rogatica.

### 3.2 Analiza tržišta

**Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji**

Opština Rogatica je od 1992-ge god. do danas udvostručila broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih stambeno-poslovnih objekata i migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u poslednje tri godine.

Istovremeno je potreba za poslovnim (turističko-ugostiteljskim) i privrednim objektima za primarnu preradu drveta konstantna (zbog relativno velike količine osnovne sirovine-drveta).

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: https://www.olx.ba/artikal/13251848/kuca-i-pomocni-objekat/ objekat P=300m², cijena 170.000KM to jest 567,00KM/m² ; https://www.olx.ba/artikal/10851016/kuca-u-rogatici/ objekat P=400m², cijena 150.000KM to jest 375,00KM/m²; https://www.olx.ba/artikal/40211532/kuca-sa-zemljom-rogatica/ objekat P=60m², cijena 45.000KM to jest 750,00KM/m²

# 4 Opis imovine

## 4.1 Opšti podaci

**a. Opis**

Zemljište je na blago kosom terenu, upisana parcela k.č.br.1343/1 je nepravilnog pravougaonog oblika na kojoj je izgrađen slobodno stojeći poslovni objekat označen kao "broj zgrade 2", sa prilaznim putem na jugo-istočnoj strani iz ulice Srpske sloge dok je sam poslovni objekat smješten na južnom dijelu parcele stim što je kolski prilaz i parking sa sjevero-istočne strane.

Poslovni objekat je u naravi trooetažni objekat sa salom i garažom u suterenu, šalter salom i kancelarijama u prizemlju i kancelarijama na prvom spratu.

U konceptualnom smislu, te po materijalizaciji i ugrađenoj opremi kako sam objekat tako i njegove prostorne jedinice su namijenjene za administrativno poslovanje prosječnog kvaliteta.

Predmetni poslovni objekat je u konstruktivnom smislu monolitni ab skeletni sistem sa ispunama od opekarskih proizvoda i fasadom urađenom alkobondom u sivoj boji sa pokrivnom površinom P=201,00m², bruto površinom P=603,00m² i neto površinom P=512,00m².

Zanatsko završni, građevinski i konstruktivni radovi su urađeni u skladu sa propisima iz oblasti građevinarstva, kako na samom objektu tako i u kancelarijama.

Površine koje su evidentirane u Listu Nepokretnosti – Izvod u potpunosti odgovaraju stanju na licu mjesta.

**b. List Nepokretnosti ( Prilog 1)**

List Nepokretnosti - Izvod broj.944/4, K.O. Rogatica I od 05.01.2022.god.

- k.č.br. 1343/1 broj zgrade 2, poslovna zgrada u vaprivredi P=201,00m²

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale

Hipoteka nije upisana

**c. Provedbena dokumentacija**

Predmetni obuhvat je pokriven regulacionim planom opštine Rogatica a urbanistička saglasnost i građevinska dozvola su izdate na osnovu izvoda iz provedbene dokumentacije - urbanističko tehničkih uslova.

**d. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa**

Procjenjena imovina nije potencijalni zagađivač čovjekove okoline, i ista je izgrađena na ne zagađenom zemljištu, a kako u bližoj tako i u široj okolini se ne nalazi bilo kakav zagađivač, u vrijeme gradnje u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju nije bila obaveza dobijanja ekološke dozvole.

Objekat nije pod zaštitom države niti ima bilo kakve veze sa kulturno istorijskim naslijeđem

## c. Swot analiza

**Prednosti (Strengths):** Geografski položaj – blizina EU i mediterana Prirodni resursi – sunce, vjetar, voda, pristupačnost putnih, željezničkih i zračnih komunikacija, niske cijene usluga, industrijska tradicija – metalna, tekstilna, drvna, prehrambena, i hemijska industrija.

**Slabosti (Weaknesses):** Nestabilna socijalna infrastruktura i političke institucije, nedovoljno razvijena politika zapošljavanja, nepovoljno političko okruženje, velike površine obradivog zemljišta pod minama, dugotrajan proces usvajanja evropskih standarda, nedostatak zakona i strategija.

**Prilike(Opportunities):** Zainteresovanost stranih investitora za ulaganja u neiskorištene resurse: Koridor 5C, jeftina radna snaga, ulaganje u obnovljive izvore energije.

**Prijetnje ( Threats):** Finansijska održivost projekata, razvoj političke situacije, konkurencija iz okruženja, gubitak sopstvenog tržišta, odlazak stanovništva posebno mladih. Nepostojanje mjera za poboljšanje poslovnog okruženja za domaće preduzetnike i strane ulagače.

| d) Četiri testa HABU (highest and best use) analize | DA | NE |
|---|---|---|
| **1. Da li je upotreba fizički moguća ?**<br><br>Na osnovu obavljenog uvida u nekretninu, utvrđeno je da ne postoje fizička ograničenja koja tehnički eliminišu upotrebu nekrentine kao poslovnog objekta. | x | |
| **2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena ?**<br><br>Prema dostavljenoj dokumentaciji (List Nepokretnosti - Izvod) utvrđeno je da ne postoje zakonska ograničenja za upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta. | x | |
| **3. Da li je upotreba finansijski isplativa ?**<br><br>Uvidom u okupiranost poslovnih prostora u okruženju (objekat u sistemu elektroprivrede), utvrdio sam da je trenutna upotreba finansijski isplativa. | x | |
| **4. Da li je upotreba maksimalno produktiva ?**<br><br>Pošto je predmetna nekretnina poslovni objekat za koji ne postoje fizička ograničenja za upotrebu, a zakonski je utvrđena takva upotreba sa stabilnim prihodom utvrđujem da je trenutna upotreba maksimalno produktivna, te da shodno njenim karakteristikama nema alternativne upotrebe. | x | |

## 4.2 Tehničke informacije

| | **poslovni objekat** |
|---|---|
| Tip imovine | Poslovni objekat |
| Godina izgradnje | 2020. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije, sa opisom radova | |
| Konstrukcija | Monolitni ab skelet |
| Temelji | Ab temeljne trake |
| Vanjski zidovi | Opekarski elementi |
| Pregradni zidovi | Opekarski elementi |
| Međuspratna konstrukcija: | Monolitna a-b ploča |
| Krovna konstrukcija i pokrov: | Ravna ab ploča sa elementima ravnog neprohodnog krova sa olucima i opšavom od plastificiranog lima |
| Fasada | Alkobond bojen sivo |
| Stepenište | Monolitno a-b, obloženo keramikom |
| Obrada zidova | mašinski malter bojen poludisperzivnom bojom |
| Plafoni urađeni od: | mašinski malter i spušteni strop amstrong bojen poludisperzivnom bojom |
| Podovi urađeni od: | parket, keramika, kamen |
| Prozori urađeni od: | Al bravarija |
| Vrata | Al bravarija |
| Sjenila | |
| Grijanje | Konvektori na l.energiju |
| Ventilacaija | |
| Klimatizacija | |
| Izvori tople vode | Pojedinačni na el.energiju |
| Opremljenost kupatila/sanitarija | WC šolja, umivaonik. |
| lift | |
| Priključci na elektro sistem, ViK, gas, PTT. | Elektro sistem, ViK, Ptt |
| Unutrašnja instalacija Voda i kanalizacija, elektro, Gas, ptt, inernet, alarm i ostalo | Elektro instalacije, ViK, Ptt i instalacije slabe struje (videonadzor...itd) |
| Opšte stanje objekta | 2 = dobro, |
| Orjentacija / Osunčanost | dobra, |

# 5 Procjena tržišne vrijednosti

**a. METODOLIGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU**

Opština Rogatica je od 1992-ge god. do danas udvostručilo broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih individualnih stambenih naselja, stambeno-poslovnih objekata te migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u poslednje tri godine,te su otuda kako troškovna tako i uporedna metoda prihvatljive.

Metodologije korišćene u procjeni su:

- komparativna metoda
- troškovna metoda

## b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU

**Komparativna metoda:**

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: https://www.olx.ba/artikal/13251848/kuca-i-pomocni-objekat/ objekat P=300m², cijena 170.000KM to jest 567,00KM/m²; https://www.olx.ba/artikal/10851016/kuca-u-rogatici/ objekat P=400m², cijena 150.000KM to jest 375,00KM/m²; https://www.olx.ba/artikal/40211532/kuca-sa-zemljom-rogatica/ objekat P=60m², cijena 45.000KM to jest 750,00KM/m².

Tabela uporednih nekretnina sa komparativnom matricom:

| PREDMETNA NEKRETNINA | UPOREDNE NEKRETNINE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PN m² | 512 | UN1 | | UN2 | | UN3 | |
| Cijena KM | | 170000 | | 150000 | | 45000 | |
| Površina m² | | 300 | | 400 | | 60 | |
| Cijena KM/m² | | 566,67 | | 375,00 | | 750,00 | |
| Transakcija-oglašeno/prodato | 5,0% | 538,33 | | 356,25 | | 712,50 | |
| KOMPARATIVNA MATRICA | | | | | | | |
| Pozicija | Ponder | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno |
| Lokacija | 15% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 31,43% | 66,00% | 24,90% |
| Površina | 20% | 0,00% | 20,0% | 0,00% | 20,00% | -50,00% | 10,00% |
| Spratnost | 15% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% | 0,00% | 15,00% |
| Starost | 10% | 50,00% | 15,0% | 50,00% | 15,0% | 50,00% | 15,00% |
| Kvalitet | 25% | 99,00% | 49,75% | 99,00% | 49,75% | 99,00% | 49,75% |
| Dodatne karakteristike | 15% | 99,00% | 29,85% | 99,00% | 29,85% | 99,00% | 29,85% |
| Ponder | 100% | | 154,50% | | 161,03% | | 144,50% |
| | | | | | | | |
| Korigovana vrijednost | | | 831,73 | | 573,68 | | 1029,56 |
| **Prosjek** | | | | | | | 811,66 |
| **Ukupna vrijednost** | | | | | | | 415568,41 |

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na UN1, UN2 i UN3 je smanjena 5% zbog subjektivnosti oglašavanja, zbog lokacije UN1, UN2 i UN3 su uvećanene za 10%. zbog veličine objekta UN3 je umanjena za 10%, obzirom da je predmetna nekretnina novogradnja UN1, UN2 i UN3 su uvećane za 5%, zbog kvaliteta gradnje i dispozicije (dodatne karakteristike) UN1, UN2 i UN3 su uvećane za 25% odnosno 15% tako da vrijednost 1m² predmetnog objekta iznosi 812,00KM/m².

$$Tv = 512{,}00m^2 \times 812{,}00KM/m^2 = 415.568{,}00KM$$

$$Tv = 415.568{,}00KM$$

**Troškovna metoda:**

Vrijednost zemlje:

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: https://www.olx.ba/artikal/39730549/zemljiste-rogatica/ plac P=3.200m², cijena 47.000KM to jest 15,00KM/m² ; https://www.olx.ba/artikal/38587930/zemljisna-parcela-rudo-rogatica-8-000m2-5km-m2/ plac P=8000m², cijena 40.000KM to jest 5,00KM/m²; https://www.olx.ba/artikal/9373118/prodajem-zemljiste/ cijena na upit plac P=5.890m² , cijena 75.900KM to jest 11,00KM/m²

Tabela uporednih nekretnina:

| | UN1 | UN2 | UN3 | |
|---|---|---|---|---|
| Cijena KM | 47.000 | 40.000 | 75.900 | |
| Površina m² | 3.200 | 8.000 | 5.890 | |
| Cijena KM/m² | 14,68 | 5,00 | 12,88 | |
| Prosjek KM/m² | | | | 10,85 |

Komparativna tabela predmetne nekretnine:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Oglas | -5% | -5% | -5% | |
| Lokacija | +10% | +10% | +10% | |
| Veličina objekta | +5% | +5% | +5% | |
| pristupačnost | +5% | +5% | +5% | |
| Stanje nekretnine | 0% | 0% | 0% | |
| Razlika | +25% | +25% | +25% | |
| Ponderisana vrijednost | 18,35 | 6,25 | 16,10 | 13,56 |

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na komparativne je smanjena 5% zbog subjektivnosti oglašavanja, zbog pogodnosti lokacije UN1, UN2 i UN3 su uvećane za 10%, zbog veličine lokacije UN1, UN2 i UN3 su uvećane za 5%, zbog pristupačnosti UN1, UN2 i UN3 su uvećane za 5%, zbog stanja nekretnine (opremljenost lokacije infrastrukturom) nije bilo korekcije jer su nekretnine približnih karakteristika, pa vrijednost 1m² iznosi 13,56KM/m²

Vrijednost zemlje: 201,00m² x 13,56KM/m² = 2.725,00KM

Tvz = 2.725,00KM

Vrijednost objekta:

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine od 1.084,00KM/m² i stavljena u odnos sa faktorom amortizacije 0,26 (objekat izgrađen 2020.god.).

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene IV tromjesječje

| Direktni troškovi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pozicije | Trošak KM/m² | % | Površina m² | Ukupno |
| Priprema gradilišta | 21,68 | 2% | 512 | 11.100,16 KM |
| Temelji i podna ploča | 75,88 | 7% | | 38.850,56 KM |
| Međuspratna konstrukcija i stepenište | 162,60 | 15% | | 83.251,20 KM |
| Fasadni i pregradni zidovi | 162,60 | 15% | | 83.251,20 KM |
| Krovna konstrukcija i pokrivanje (slojevi krova) | 162,60 | 15% | | 83.251,20 KM |
| Vanjska stolarija | 54,20 | 5% | | 27.750,40 KM |
| Unutrašnja vrata | 21,68 | 2% | | 11.100,16 KM |
| Podopolagački radovi | 108,40 | 10% | | 55.500,80 KM |
| Molersko farbarski radovi/fasade | 97,56 | 9% | | 49.950,72 KM |
| Vodovod i kanalizacija i grijanje | 130,08 | 12% | | 66.600,96 KM |
| Elektroinstalacije | 54,20 | 5% | | 27.750,40 KM |
| Telekomunikacione instalacije | 10,84 | 1% | | 5.550,08 KM |
| Razni radovi | 21,68 | 2% | | 11.100,16 KM |
| Ukupno utrošeno po m² | **1.084,00** | 100% | | |
| **Ukupni direktni troškovi** | | | | **555.008,00 KM** |

2.725,00KM + (555.008,00 KM x 0,974(faktor amortizacije)) = 543.302,00 KM

Tv = 543.302,00KM

Razlika vrijednosti dobijene komperativnom i prihodovnom metodom u iznosu od 127.734,00KM se može smatrati očekivanom vrijednošću a kako je predmetna lokacija umjerena otuda je komparativna metoda usvajena kao primarna i prihvatljivija za utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti i ista iznosi 415.568,00KM

**Građevinska vrijednost:**

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine za osiguranje od 1.084,00KM/m² (u ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta)

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene IV tromjesječje

555.008,00 KM x 0,974(faktor amortizacije) = 540.577,00 KM

Gv = 540.577,00KM

**e. ZAKLJUČAK:**

Primjenom odabranih metoda dobijene su različite vrijednosti (razlika 127.734,00KM to jest>10%) ali kako je lokacija predmetne nepokretnosti umjerena, opredjeljenja sam zbog komercijalnosti tržišta da je uporedna metoda kao restriktivnija prihvatljiva.

| c. UKUPNA VRIJEDNOST TRŽIŠNE PROCJENE |
|---|
| **Vrijednost izražena u KM 415.568,00**<br>(slovima: četiristotinepetnaesthiljadapetstotinašezdesetosamKM) |

| e. Utrživost procjenjene imovine | |
|---|---|
| Procjena | 3 = fer, |
| Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaji i realizacija prodaje preuzete imovine. | Obzirom da u predmetnom obuhvatu nema posebnog interesovanja za kupoprodaju stanova i poslovnih prostora a kako sam već istakao da je predmetni poslovni prostor u obuhvatu pasivnog tržište realizacija prodaje preuzete imovine zasigurno ne bi išla brzo. |

## 6 Prilozi

- List Nepokretnosti-Izvod
- Kopija katastarskog plana
- Rješenje o imenovanju vještaka

| | |
|---|---|
| Datum procjene: 20.01.2022.god. | Protokol: 0017-01/22 |
| Potpis | Pečat |

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**
**БАЊА ЛУКА**
**ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА** Подручна јединица Рогатица

Општина: РОГАТИЦА
Катастарски срез: РОГАТИЦА
Катастарска општина: Рогатица 1
Број: 21.37-952.4-1-9/2022
Датум: 05.01.2022

На основу члана 70. Закона о премјеру и катастру Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске", број 6/12), на захтјев Станишић Небојше за МХ-МП а.д. ТРЕБИЊЕ издаје се

# ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ - ИЗВОД
## број: 944/4

### А лист
### Подаци о земљишту

| Број парцеле | Подброј парцеле | Број зграде | План Скица | Потез или улиця и кућни број | Начин коришћења | Површина | СП | Датум уписа Број уписа | Број захтева Вријеме подношења |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1343 | 1 | 1 | 18 66 | СРПСКЕ СЛОГЕ | Пословни објекат у привреди | 1106 | 284/202 | | |
| 1343 | 1 | 2 | 18 66 | СРПСКЕ СЛОГЕ | Пословни објекат у привреди | 201 | 284/202 | | |
| 1343 | 1 | | | СРПСКЕ СЛОГЕ | Земљиште уз привредни објекат | 1332 | 284/202 | | |
| 1349 | 1 | 1 | 18 63 | СРПСКЕ СЛОГЕ | Пословни објекат у привреди | 90 | | | |
| 1349 | 1 | | 18 63 | СРПСКЕ СЛОГЕ | Земљиште уз привредни објекат | 1107 | | | |

**Укупно:** 3836

### Б лист
### Подаци о имаоцу права на земљишту

| ЈМБГ или ЈИБ | Име или назив имаоца права Адреса, мјесто | Врста права | Обим права |
|---|---|---|---|
| 4400570050004 | МХЕРС-МП а.д.ТРЕБИЊЕ-ЗП ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА а.д.ПАЛЕ НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.12. - | Право својине | 1/1 |

### А1 лист
### Подаци о згради и посебним дијеловима зграде

| Број подулошка | Број парцеле | Подброј парцеле | Број зграде | Објекат Бр. улаза | Основ изградње Начин коришћења | Посебни део зграде Година изградње | Спратност Површина | Упис бр. Датум уписа | СП |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1343 | 1 | 1 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Пословни објекат у привреди | 2019 | 1<br>1106 | | 284/2020 |

| Број полуложка | Број парцеле | Подброј парцеле | Број зграде | Објекат Бр. улаза | Основ изградње<br>Начин коришћења | Посебни део зграде<br>Година изградње | Сратност<br>Површина | Упис бр.<br>Датум уписа | СП |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1343 | 1 | 2 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Пословни објекат у привреди | 2019 | 1<br>201 | | 264/2020 |
| 1 | 1349 | 1 | 1 | 1 | Објекат са одобрењем за грађење<br>Пословни објекат у привреди | 1952 | 1<br>90 | | |

## Б1 лист

## Подаци о имаоцу права на згради и посебним дијеловима зграде

| ЈМБГ или ЈИБ | Име или назив имаоца права<br>Адреса, мјесто | Врста права | Обим права | Број полуложка |
|---|---|---|---|---|
| 4400570050004 | МХЕРС-МП а.д. ТРЕБИЊЕ-<br>НИКОЛЕ ТЕСЛЕ БР.12. - | Право сводине | 1/1 | 1 |

## В лист

## Терети и ограничења

| Редни број уписа | Број парцеле | Број зграде / Посебног дела / Подуложак | Тип терета или ограничења<br>Опис терета или ограничења на непокр. | Вриједност терета (КМ) | Број, датум и час пријема захтјева |
|---|---|---|---|---|---|
| Нема терета и ограничења | | | | | |

Накнада за овај ИЗВОД је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) подтачка 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске", број 18/12), у износу од 30 КМ.

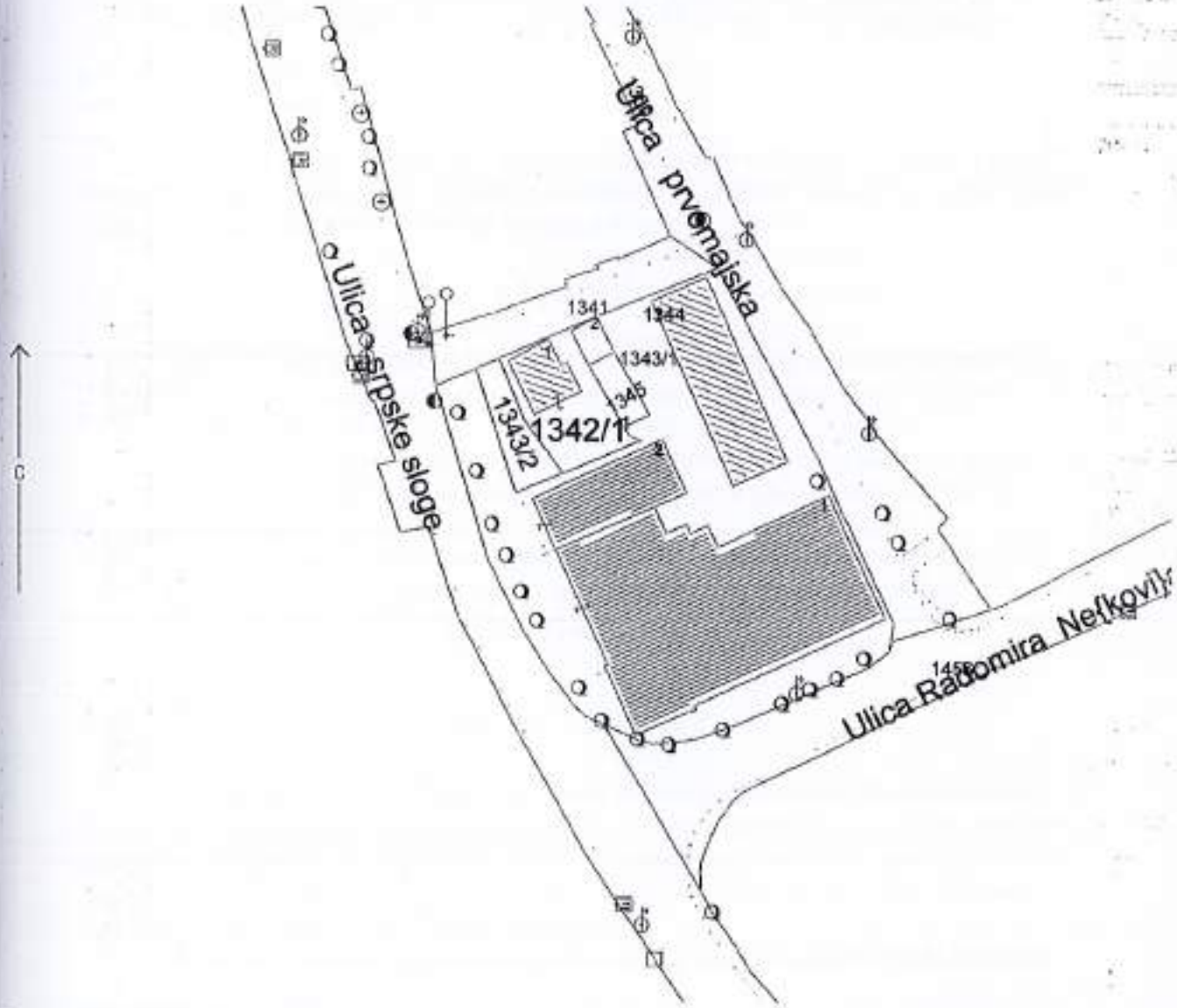
Шеф подручне јединице:

И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Подручна јединица РОГАТИЦА

Број предмета: 21.37-952.4-2-5/2022

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1:1000




| Број листа непокретности | Број парцеле | | Култура и класа | м² | Власник |
|---|---|---|---|---|---|
| | Нови премјер | Стари премјер | | | |
| 944 | 1343/1 | | Земљиште уз евиденцијски објекат | 1332 | VI. МХЕРС-МП д.д. ТРЕБИЊЕ-ЭПЕЛЕКТРОДИСТР ИБУЛИЈА д.д. ПАЛЕ |
| 944 | 1343/1 | | Пословни објекат у евиденцији | 1106 | VI. МХЕРС-МП д.д. ТРЕБИЊЕ-ЭПЕЛЕКТРОДИСТР ИБУЛИЈА д.д. ПАЛЕ |
| 944 | 1343/1 | | Пословни објекат у евиденцији | 201 | VI. МХЕРС-МП д.д. ТРЕБИЊЕ-ЭПЕЛЕКТРОДИСТР ИБУЛИЈА д.д. ПАЛЕ |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Мјесто и датум: РОГАТИЦА, 12. 1. 2022.

Израдио:

Овјерава:

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-141/10
Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске" број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака, министар правде **д о н о с и**

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. **Драган (Трифко) Шојић** из Пала, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област- високоградња, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

## О б р а з л о ж е њ е

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Драган Шојић именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област-високоградња.

Узимајући у обзир напријед наведено, одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

МИНИСТАР
Џерард Селман

Достављено:
-Именованом;
-А/А;

Bosnian & Herzegovinian Property Association

**Udruženje eksperata iz oblasti nekretnina u Bosni i Hercegovini**
**(Bosnian and Herzegovinian Property Association)**

*dodjeljuje (awards)*

# CERTIFIKAT (CERTIFICATE)

*kojim se potvrđuje da je (confirming that)*

## Dragan Šojić

*nakon što je ispunio sve profesionalne i obrazovne zahtjeve propisane Profesionalnim zahtjevima članstva Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja i ostalim obavezama članstva u BHPA, dobio titulu*
*(having fulfilled all the professional and educational requirements prescribed by the International Valuation Standards Council's (IVSC) Professional Membership Obligations and other related BHPA member obligations, has been awarded title of)*

## VALUATOR-PROCJENITELJ NEKRETNINA

## REAL-ESTATE VALUER

*i oznaku*
*(and the designatory letters)*

## $RV_{IVS}$

*Ova titula potvrđuje da je nosilac certifikata osposobljen raditi procjene tržišne vrijednosti nekretnina u potpunosti u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja*
*(The title confirms that the certificate holder is capable of providing real estate valuations that are fully in accordance with the International Valuation Standards)*

**Predsjednik BHPA / President of the BHPA**
Prof. Dr. Muharem Karamujić

Važi do / Valid to:
April 09, 2026

Profesionalnost u radu i poštivanje etičkih normi su esencijalni u svim našim aktivnostima.

Professionalism and the adherence to ethical standards are essential to all our activities.

Broj certifikata / Certificate Number
BHPA $RV_{IVS}$-RE/07/2026

*BHPA je punopravni član IVSC-a*
*BHPA is a full member of the IVSC*

# PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG OBJEKTA izgrađenog na parceli označenoj kao k.č.br. 832/17 KO Sokolac vlasnik MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale

**VRIJEDNOST: 440.611,00 KM**
(slovima: četiristotinečetrdesethiljadašeststotinajedanaestKM)

**PODACI O IMOVINI:**

| | |
|---|---|
| **Tip imovine:** | Stambeno poslovni objekat |
| **Imovina se upotrebljava kao:** | Stambeno poslovni objekat |
| **Imovina je locirana na:** | List Nepokretnosti-Izvod broj:316 od 13.12.2021 god., parcela k.č.br.832/17 K.O. Sokolac |
| **Adresa Imovine:** | Cara Lazara bb, 71350 Sokolac, Republika Srpska |

**PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale |
| **Adresa** | Nikole Tesle br.12, 71423 Pale, Republika Srpska. |
| **Kontakt telefon** | +38757226626 |

**PROCJENU IZRADIO:**

| | |
|---|---|
| **Ime i Prezime** | ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. sudski vještak arh-građ. struke |
| **Adresa** | Pale, Srpskih ratnika 0-9 |
| **Kontakt telefon** | +38765577001 |
| **e-mail** | dragantsojic@gmail.com |

| | |
|---|---|
| **Datum procjene:** | 18.01.2022.god. |
| **Datum uvida u predmet procjene:** | 15.01.2022.god. |
| **Procjena je urađena kao** | Inicijalna procjena |

## Sadržaj




**Tržišna vrijednost nekretnine** se definiše kao procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavca u regularnoj transakciji, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane reaguju promišljeno sa znanjem i bez prisile.

## 1 Sažetak rezultata procjene

| INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE | |
|---|---|
| Adresa i broj | Cara Lazara bb |
| Grad | Sokolac |
| Postanski broj | 71350 |
| Kanton / RS | Republika Srpska |
| Vlasnik imovine | MH ERS ad Trebinje ZP Elektrodtistribucija Pale |
| Tip imovine | Stambeno poslovni objekat |

| INFORMACIJE O OBJEKTU | |
|---|---|
| Dimenzije | 23,26m x 14,70m |
| Spratnost | P + 2 |
| Bruto površina | 444,00m$^2$ |
| Neto površina | 423,00m$^2$ |
| Površina zemljišta | 311,00m$^2$ |
| Godina izgradnje | 1998.god. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije | |

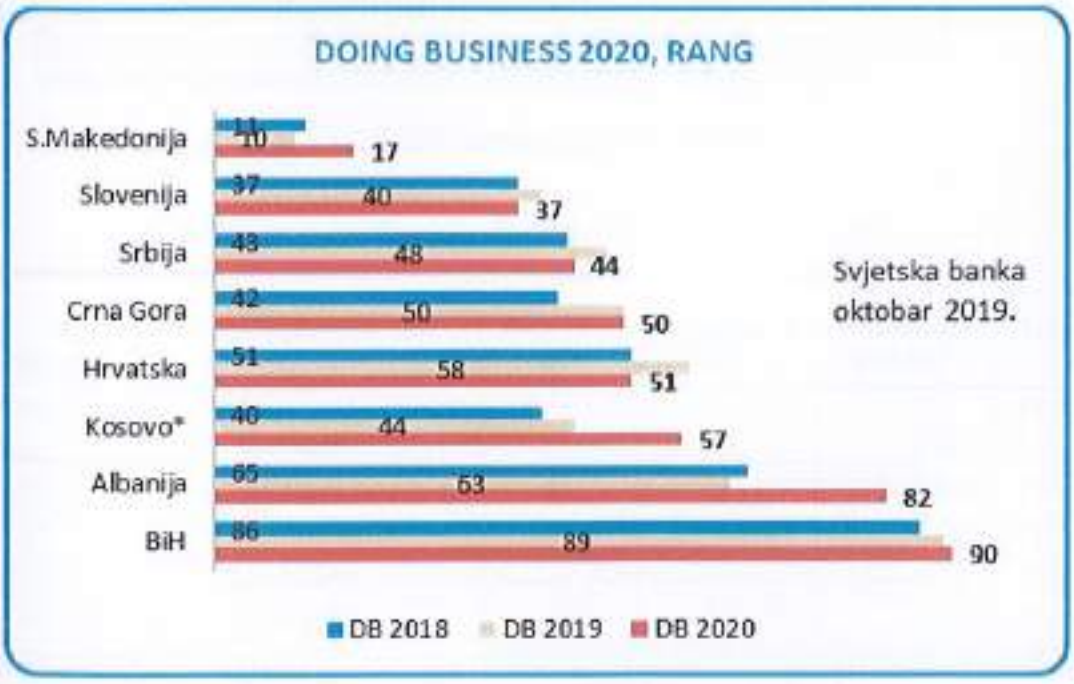
| REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE | |
|---|---|
| Datum Procjene | 18.01.2022.god. |
| Datum izlaska na teren | 15.01.2022.god. |
| Tržišna vrijednost | 440.611,00KM |
| Građevinska vrijednost | 357.654,00KM |
| Metodologija procjene | komparativna metoda<br>prihodovna metoda |
| Tip Procjene | Kompletna procjena / uvid na licu mjesta |

## MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI BiH

Doing Business je izvještaj koji prati propise koji utiču na poboljšanje poslovnih aktivnosti, kao i one koji ih ograničavaju radi procjene poslovnog okruženja u privredi, koristeći deset pokazatelja, a to su: pokretanje poslovanja, izdavanje građevinskih dozvola, dobijanje priključka za električnu energiju, registrovanje nepokretnosti, dobijanje kredita, zaštita manjinskih investitora, plaćanje poreza, prekogranična trgovina, izvršenje ugovora i rješavanje problema nesolventnosti.

| Pokazatelji | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nominalni BDP (milijardi EUR) | 11.5 | 13.0 | 12.7 | 13.0 | 13.4 | 13.4 | 13.7 | 14.0 | 14.6 | 15.3 | 16.0 | 17.1 |
| BDP po glavi stanovnika (EUR) | 3,256 | 3,684 | 3,580 | 3,663 | 3,791 | 3,793 | 3,878 | 3,967 | 4,155 | 4,354 | 4,578 | 4,886 |
| Realna stopa rasta BDP-a (%) | 5.9 | 5.4 | -3.0 | 0.9 | 1.0 | -0.8 | 2.4 | 1.2 | 3.1 | 3.1 | 3.1 | 3.6 |
| Stopa rasta industrijske proizvodnje (%) | 10.0 | 9.2 | -3.3 | 1.6 | 5.6 | -5.2 | 6.7 | 0.1 | 2.6 | 4.3 | 3.1 | 1.6 |
| Prosječne neto plaće (EUR) | 322 | 385 | 404 | 408 | 417 | 422 | 423 | 424 | 424 | 428 | 435 | 440 |
| Godišnja stopa inflacije (%) | 1.5 | 7.4 | -0.4 | 2.1 | 3.7 | 2.1 | -0.1 | -0.9 | -1.0 | -1.1 | 1.3 | 1.4 |
| Godišnja stopa nezaposlenosti (%) | 29.0 | 23.4 | 24.1 | 27.2 | 27.6 | 28.0 | 27.5 | 27.5 | 27.7 | 25.4 | 20.5 | 18.4 |
| Devizne rezerve (mil EUR) | 3,425 | 3,219 | 3,176 | 3,302 | 3,284 | 3,328 | 3,614 | 4,001 | 4,400 | 4,873 | 5,398 | 5,942 |
| Pokrivenost uvoza izvozom (%) | 42.7 | 41.2 | 44.9 | 52.1 | 53.0 | 51.5 | 55.2 | 53.6 | 56.7 | 58.3 | 61.0 | 61.8 |
| Tokovi direktnih stranih ulaganja (mil EUR) | 1,329 | 684 | 180 | 307 | 357 | 307 | 208 | 415 | 326 | 316 | 399 | 401 |
| Učešće direktnih stranih ulaganja u BDP (%) | 11.6 | 5.3 | 1.4 | 2.4 | 2.7 | 2.3 | 1.5 | 3.0 | 2.2 | 2.0 | 2.5 | 2.3 |
| Depoziti stanovništva u komerc.bankama (mil EUR) | 2,622 | 2,633 | 2,793 | 3,261 | 3,605 | 3,914 | 4,276 | 4,623 | 5,044 | 5,461 | 5,763 | 6,210 |
| Broj stanovnika (sredina godine, u milionima) | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.54 | 3.53 | 3.53 | 3.52 | 3.51 | 3.50 | 3.50 |

BiH je pogoršala svoj ranking u odnosu na prošlogodišnj izvještaj i ostaje najslabije plasirana država našeg regiona i Evrope. Od deset setova indikatora, BiH je najbolje plasirana u okviru indikatora prekogranične trgovine (27.pozicija) gdje je ostvareno poboljšanje za 10 mjesta. U okviru registracije imovine smo na 96.poziciji, sa potrebnih sedam procedura i 35 dana. U oblasti dobijanja građevinske dozvole BiH zauzima 173.mjesto jer je potrebno proći 17 procedura i čekati 180 dana, troškovi su 20,30% vrijednosti objekta dok je indeks kvaliteta kontrole gradnje 13 (što je pozitivna ocjena obzirom na raspon indeksa Od 0-15)



**REZIME OGRANIČAVAJUĆIH USLOVA:**

| **Za sve vrste nekretnina:** | **DA** | **NE** |
|---|---|---|
| Da li predmet procjene posjeduje ZK i PL (i/ili List nepokretnosti), odnosno Izvod iz KUU? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu građevinsku dozvolu ili rješenje o legalizaciji? | x | |
| Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu upotrebnu dozvolu? | x | |
| | | |
| Da li predmet procjene ima obezbjeđen pristupni put (u vlasništvu klijenta ili u javnom vlasništvu)? | x | |
| Da li svi gabariti iz projektne dokumentacije i dozvola odgovaraju zatečenom stanju? | x | |
| Da li je predmet procjene izgrađen u skladu sa važećim regulacionim planom? | x | |
| Da li na predmetu procjene postoje upisani tereti i u čiju korist? | | x |
| Da li nekretnina posjeduje energentski sertifikat? | | x |
| **Dodatno za individualne stambene nekretnine (porodične kuće):** | | |
| | | |
| **Dodatno za nekretnine koje su u fazi izgradnje:** | | |
| Tekuća tržišna vrijednost na dan procjene | | |
| Vrijednost do završetka radova | | |
| Tržišna vrijednost po završetku objekta | | |

**1.) Analiza tržišta poslovnih prostora – Istočno Novo Sarajevo:**

Za potrebe analize tržišta poslovnih prostora u opštini Istočna Ilidža, napravio sam analizu prodajne cijene poslovnih prostora posmatrajući tržište u kontekstu stanja cijena u opštini Istočna Ilidža kao dijela zajednice gradskih opština grada Istočno Sarajevo.

1.
2. https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale/
3. https://www.olx.ba/artikal/43429897/poslovni-prostor-istocno-novo-sarajevo/
4. https://www.olx.ba/artikal/42688166/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/
5.
6. https://www.olx.ba/artikal/44059858/poslovni-prostor-sokolac/

Prosječna prodajna cijena poslovnih prostora - Istočno Sarajevo

| r.b. | Tip nekretnine | Lokacija | Površina $m^2$ | Vrijednost KM | Vrijednost $KM/m^2$ | Trans. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | stan | Istočni Stari Grad | | | | Ponuda |
| 2 | stan | Pale | 29 | 58.000 | 2.000 | Ponuda |
| 3 | stan | Istočno Novo Sarajevo | 81 | 202.500 | 2.500 | Ponuda |
| 4 | stan | Istočna Ilidža | 46 | 95.000 | 2.065 | Ponuda |
| 5 | stan | Trnovo | | | | Ponuda |
| 6 | stan | Sokolac | 280 | 295.000 | 1.053 | Ponuda |
| **Prosječna cijena** | | | | | **1.905,00KM/m²** | |

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih prostora za regiju Istočno Sarajevo (na osnovu 4 uzoraka) iznosi 1.905,00 KM/m².

Takođe kao što se vidi u prikazu iznad, prodajna cijena poslovih prostora je najviša u Istočnoj Ilidži i u Istočnom Novom Sarajevu koji inače funkcionišu kao jedno tržište dok je nešto niža cijena na području opštine Pale i opštine Sokolac a u opštini Trnovo i Istočni Stari Grad nema ponude.

Prikaz prometovanja za period 2008-2021, K.O. Sokolac (RGU RS):


**1.)** U mikrolokacijskom smislu stanje ponude i potražnje za ovu vrstu nekretnina posmatrano u kontekstu zajednica gradskih opština po izvoru sajta olx.ba nekretnine, je sledeće: u opštini Istočno Novo Sarajevo i Istočna Ilidža trenutno su u ponudi 84 nekretnine, zatim slijedi opština Pale sa 8 nekretnina a potom opština Sokolac sa 5 nekretnina, opština Trnovo sa 0 nekretnina i opština Istočni Stari Grad sa ponudom od 0 nekretnine, dakle predmetna nekretnina se nalazi u aktiivnoj tržišnoj zoni uz konstataciju da je lokacijski posmatrano veća ponuda u užem urbanom području od ponude na rubnim dijelovima grada Istočno Sarajevo.

**2.)** Koristeći kao izvor podatke objevljene na sajtu RGU Republike Srpske o evedenciji prometovanja nekretnina vremenski posmatrano opada od 2008 god. do danas tako da za posmatrani period od ukupno prometovane 239 nekretnine, ukupno je 21 nekretnina prometovano u periodu 2020-2021. god. u ukupnom iznosu od cca 1.222.000,00KM.

**3.)** Nekretnina je u mikrolokacijskom smislu izgrađena u stambenom naselju Centar koje spada u naselja veće gustine naseljenosti, a opština Sokolac spada u red lokalnih zajednica pasivne gradnje što se ima smatrati kao budući uticaji na širenja grada te igra važnu ulogu te istovremenu predstavljaju određenu garanciju za privredni razvoj što neće u ukupnom smislu imati pozitivan uticaj na razvoj tržišta, dok prijetnje kao takve nisu prepoznate, kako u mikro tako i u makro smislu.

## 2 Osnovni podaci o procjeni

**Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu:**

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale
Ulica i broj: Nikole Tesle br.12
Grad:Pale
Poštanski broj: 71420
Kontakt telefon: +38757226626
Republika Srpska

Zahtjev za izradu predmetne procjene je primljen od predstavnika ZP Elektrodistribucija Pale, dana 13.01.2022.god.

### 2.1

**SVRHA PROCJENE**

Procjena se radi u svrhu upisa založnog prava u korist IRB RS te se u druge svrhe ne može koristiti, a dokumenti koji su korišteni prilikom izrade procjene su:

-List Nepokretnosti-Izvod broj.316, K.O. Sokolac od 13.12.2021.god.
-Kopija katastarskog plana

Istovremeno tvrdim da sam izvršio fizički pregled imovine u prisustvu g-dina Lakić Svetimira, te da je procjena urađena na osnovu uvida na licu mjesta i pregleda raspoložive dokumentacije.

## 3 Analiza lokacije i tržišta

### 3.1 Analiza lokacije

**Generalna analiza lokacije**

Stambeno poslovni objekat se nalazi u naselju Centar, opštine Sokolac sa desne strane ulice Cara Lazara, koja se spaja sa ulicom Radomira Neškovića, pod pravim uglom, grad Istočno Sarajevo, Republika Srpska.

Mikro lokacija je južne orijentacije smještenom na prostoru između saobraćajne Cara Lazara sa sjevera, stambeno poslovne zgrade sa jugo istoka i ulice Radomira Neškovića sa zapada.

Lokacija je snabdjevena elektro, vodovodnim, kanalizacionim i PTT instalacijama iz gradske mreže te internetom i kablovskom televizijom.

Autobuska stanica Sokolac je udaljena cca 800m od lokacije a nešto bliže (cca 150m) je udaljen objekat UniCredit banke poslovnica Sokolac.

### 3.2 Analiza tržišta

**Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji**

Opština Sokolac je od 1992-ge god. do danas udvostručila broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih stambeno-poslovnih objekata i migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u poslednje tri godine.

Istovremeno je potreba za poslovnim (turističko-ugostiteljskim) i privrednim objektima za primarnu preradu drveta konstantna (zbog relativno velike količine osnovne sirovine-drveta).

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: OLX ID 43287394, Sokolac grad, kuća P=545m$^2$ , cijena na upit 490.000KM to jest 898,00KM/m$^2$ ; OLX ID 27251530, Sokolac grad, kuća P=420m$^2$, cijena 290.000KM to jest 690,00KM/m$^2$; OLX ID 20248062, Sokolac, kuća P=140m$^2$ , cijena 85.000KM to jest 607,00KM/m$^2$

# 4 Opis imovine

## 4.1 Opšti podaci

**a. Opis**

Zemljište je na blago kosom terenu, upisana parcela k.č.br.832/17 je nepravilnog pravougaonog oblika na kojoj je izgrađen slobodno stojeći administrativno poslovni objekat, prilaznim putem na sjevernoj strani iz ulice Cara Lazara dok je sam stambeno poslovni objekat smješten na južnom dijelu parcele stim što je kolski prilaz i parking sa sjeverne strane.

Stambeno poslovni objekat je u naravi dvospratnica sa kancelarijama i sanitarijama u prizemlju i kancelarijama na prvom spratu i stan una drugom spratu.

U konceptualnom smislu, te po materijalizaciji i ugrađenoj opremi kako sam objekat tako i njegove prostorne jedinice su namijenjene za administrativno poslovanje prosječnog kvaliteta.

Predmetni poslovni objekat je u konstruktivnom smislu monolitni ab skeletni sistem sa ispunama od opekarskih proizvoda i fasadom dijelom urađenu od cementnog maltera a dijelom obloženu opekom sa pokrivnom površinom P=311,00m$^2$, bruto površinom P=444,00m$^2$ i neto površinom P=423,00m$^2$.

Zanatsko završni radovi su urađeni u skladu sa propisima iz oblasti građevinarstva, u poslovnom prostoru su, izvedeni građevinski, zanatskozavršni radovi i ugrađena oprema izvedeni od prosječnih materijala.

Površine koje su evidentirane u Listu Nepokretnosti – Izvod u potpunosti odgovaraju stanju na licu mjesta.

**b. List Nepokretnosti ( Prilog 1)**

List Nepokretnosti - Izvod broj.316, K.O. Sokolac od 13.12.2021.god.

| | |
|---|---|
| - stambeno poslovna zgrada | P=311,00m$^2$ |
| - poslovni prostor u privredi | P=117,00m$^2$ |
| - pomoćne prostorije | P= 47,00m$^2$ |
| - poslovni prostor u privredi | P=199,00m$^2$ |
| - dvosoban stan | P= 60,00m$^2$ |

MH ERS-MP ad Trebinje ZP Elektrodistribucija Pale

Tereti nisu upisani

**c. Provedbena dokumentacija**

Predmetni obuhvat je pokriven regulacionim planom opštine Sokolac a urbanistička saglasnost i građevinska dozvola su izdate na osnovu izvoda iz provedbene dokumentacije- urbanističko tehničkih uslova.

**d. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa**

Procjenjena imovina nije potencijalni zagađivač čovjekove okoline, i ista je izgrađena na ne zagađenom zemljištu, a kako u bližoj tako i u široj okolini se ne nalazi bilo kakav zagađivač, u vrijeme gradnje u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju nije bila obaveza dobijanja ekološke dozvole.

Objekat nije pod zaštitom države niti ima bilo kakve veze sa kulturno istorijskim naslijeđem

| c. Swot analiza |
|---|
| **Prednosti (Strengths):** Geografski položaj – blizina EU i mediterana Prirodni resursi – sunce, vjetar, voda, pristupačnost putnih, željezničkih i zračnih komunikacija, niske cijene usluga, industrijska tradicija – metalna, tekstilna, drvna, prehrambena, i hemijska industrija.<br><br>**Slabosti (Weaknesses):** Nestabilna socijalna infrastruktura i političke institucije, nedovoljno razvijena politika zapošljavanja, nepovoljno političko okruženje, velike površine obradivog zemljišta pod minama, dugotrajan proces usvajanja evropskih standarda, nedostatak zakona i strategija.<br><br>**Prilike(Opportunities):** Zainteresovanost stranih investitora za ulaganja u neiskorištene resurse: Koridor 5C, jeftina radna snaga, ulaganje u obnovljive izvore energije.<br><br>**Prijetnje ( Threats):** Finansijska održivost projekata, razvoj političke situacije, konkurencija iz okruženja, gubitak sopstvenog tržišta, odlazak stanovništva posebno mladih. Nepostojanje mjera za poboljšanje poslovnog okruženja za domaće preduzetnike i strane ulagače. |

| d) Četiri testa HABU (highest and best use) analize | DA | NE |
|---|---|---|
| **1. Da li je upotreba fizički moguća ?**<br><br>Na osnovu obavljenog uvida u nekretninu, utvrđeno je da ne postoje fizička ograničenja koja tehnički eliminišu upotrebu nekrentine kao poslovnog objekta. | x | |
| **2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena ?**<br><br>Prema dostavljenoj dokumentaciji (List Nepokretnosti - Izvod) utvrđeno je da ne postoje zakonska ograničenja za upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta. | x | |
| **3. Da li je upotreba finansijski isplativa ?**<br><br>Uvidom u okupiranost poslovnih prostora u okruženju (podaci o zakupu nekretnine), utvrdio sam da je trenutna upotreba finansijski isplativa. | x | |
| **4. Da li je upotreba maksimalno produktiva ?**<br><br>Pošto je predmetna nekretnina poslovni objekat za koji ne postoje fizička ograničenja za upotrebu, a zakonski je utvrđena takva upotreba sa stabilnim prihodom utvrđujem da je trenutna upotreba maksimalno produktivna, te da shodno njenim karakteristikama nema alternativne upotrebe. | x | |

## 4.2 Tehničke informacije

| | **poslovni prostor** |
|---|---|
| Tip imovine | Stambeno poslovni objekat |
| Godina izgradnje | 1998. |
| Godina rekonstrukcije / adaptacije, sa opisom radova | |
| Konstrukcija | Monolitni ab skelet |
| Temelji | Ab temeljne trake |
| Vanjski zidovi | Opekarski elementi |
| Pregradni zidovi | Opekarski elementi |
| Međuspratna konstrukcija: | Monolitna a-b ploča |
| Krovna konstrukcija i pokrov: | Drvena dvovodna konstrukcija sa pokrovom od crijepa, olucima i opšavom od plastificiranog lima |
| Fasada | Termoizolacija sa cementnim malterom jednim dijelom a drugim dijelom obložea fasadnom žutom opekom |
| Stepenište | Monolitno a-b, obloženo keramikom |
| Obrada zidova | Mašinski malter gletovan i bojen poludisperzivnom bojom |
| Plafoni urađeni od: | Amstrong spušteni strop i mašinski malter |
| Podovi urađeni od: | parket, keramika, kamen |
| Prozori urađeni od: | Eloksirana bravarija |
| Vrata | Eloksirana bravarija |
| Sjenila | |
| Grijanje | Centralna kotlovnica |
| Ventilacaija | |
| Klimatizacija | |
| Izvori tople vode | Pojedinačni na el.energiju |
| Opremljenost kupatila/sanitarija | WC školjka, pisoar, umivaonik. |
| lift | |
| Priključci na elektro sistem, ViK, gas, PTT. | Elektro sistem, ViK, Ptt |
| Unutrašnja instalacija Voda i kanalizacija, elektro, Gas, ptt, inernet, alarm i ostalo | Elektro instalacije, ViK, Ptt i instalacije slabe struje (videonadzor...itd) |
| Opšte stanje objekta | 2 = dobro, |
| Orjentacija / Osunčanost | dobra, |

# 5 Procjena tržišne vrijednosti

**a. METODOLIGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU**

Opština Sokolac je od 1992-ge god. do danas udvostručilo broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih individualnih stambenih naselja, stambeno-poslovnih objekata te migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u poslednje tri godine,te su otuda kako troškovna tako i uporedna metoda prihvatljive.

Metodologije korišćene u procjeni su:

- komparativna metoda
- troškovna metoda

## b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU

**Komparativna metoda:**

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: OLX ID 43287394, Sokolac grad, kuća P=545m$^2$ , cijena na upit 490.000KM to jest 898,00KM/m$^2$ ; OLX ID 27251530, Sokolac grad, kuća P=420m$^2$, cijena 290.000KM to jest 690,00KM/m$^2$; OLX ID 20248062, Sokolac, kuća P=140m$^2$ , cijena 85.000KM to jest 607,00KM/m$^2$.

Tabela uporednih nekretnina sa komparativnom matricom:

| PREDMETNA NEKRETNINA | UPOREDNE NEKRETNINE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PN m$^2$ | 423 | UN1 | | UN2 | | UN3 | |
| Cijena KM | | 490000 | | 290000 | | 85000 | |
| Površina m$^2$ | | 545 | | 420 | | 140 | |
| Cijena KM/m$^2$ | | 899,08 | | 690,48 | | 607,14 | |
| Transakcija-oglašeno/prodato | 5,0% | 854,13 | | 655,95 | | 576,79 | |
| KOMPARATIVNA MATRICA | | | | | | | |
| Pozicija | Ponder | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno | Korekcija | Ukupno |
| Lokacija | 15% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 31,43% | 66,00% | 24,90% |
| Površina | 20% | 50,00% | 30,0% | 0,00% | 20,00% | -20,00% | 16,00% |
| Spratnost | 15% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 24,90% |
| Starost | 10% | 0,00% | 10,0% | 0,00% | 10,0% | 0,00% | 10,00% |
| Kvalitet | 25% | 60,00% | 40,00% | 60,00% | 40,00% | 60,00% | 40,00% |
| Dodatne karakteristike | 15% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 24,90% | 66,00% | 24,90% |
| Ponder | 100% | | 154,70% | | 151,23% | | 140,70% |
| | | | | | | | |
| Korigovana vrijednost | | | 1321,34 | | 992,02 | | 811,54 |
| **Prosjek** | | | | | | | 1041,63 |
| **Ukupna vrijednost** | | | | | | | 440610,51 |

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na UN1, UN2 i UN3 je smanjena 5% zbog subjektivnosti oglašavanja, zbog lokacije UN1, UN2 i UN3 su uvećane za 10%. zbog veličine objekta UN1 je uvećana za 10% dok je UN3 je umanjena za 5%, komparativne nekretnine su približno iste starosti tako da nije bilo korekcije dok su zbog kvaliteta gradnje UN1, UN2 i UN3 uvećan za 15% a zbog dispozicije (dodatne karakteristike) su UN1, UN2 i UN3 uvećane za 10% tako da vrijednost 1m$^2$ predmetnog objekta iznosi 1.042,00KM/m$^2$.

Tv = 423,00m$^2$ x 1.042,00KM/m$^2$ = 440.611,00KM

Tv = 440.611,00KM

**Troškovna metoda:**

Vrijednost zemlje:

Uvidom na web sajt Nekretnine.ba kao uporedne sam uzeo: OLX ID 5860993, Sokolac grad, plac P=600m², cijena na upit 8.000KM to jest 13,00KM/m² ; OLX ID 17236522 , Sokolac grad, plac P=750m², cijena 6.000KM to jest 8,00KM/m²; OLX ID 29256101, Sokolac, plac P=585m² , cijena 5.900KM to jest 11,00KM/m²

Tabela uporednih nekretnina:

| | UN1 | UN2 | UN3 | |
|---|---|---|---|---|
| Cijena KM | 8.000 | 6.000 | 5.900 | |
| Površina m² | 600 | 750 | 585 | |
| Cijena KM/m² | 13,00 | 8,00 | 11,00 | |
| Prosjek KM/m² | | | | 10,66 |

Komparativna tabela predmetne nekretnine:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Oglas | -5% | -5% | -5% | |
| Lokacija | +15% | +15% | +15% | |
| Veličina objekta | +5% | +5% | +5% | |
| pristupačnost | +5% | +5% | +5% | |
| Stanje nekretnine | +10% | +10% | +10% | |
| Razlika | +45% | +45% | +45% | |
| Ponderisana vrijednost | 18,85 | 11,60 | 15,95 | 15,46 |

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na komparativne je smanjena 5% zbog subjektivnosti oglašavanja, zbog pogodnosti lokacije UN1, UN2 i UN3 su uvećanana za 15%, zbog veličine lokacije UN1, UN2 i UN3 su uvećanana za 5%, zbog pristupačnosti UN1, UN2 i UN3 su uvećanana za 5%, zbog stanja nekretnine (opremljenost lokacije infrastrukturom) UN1, UN2 i UN3 su uvećanana za 10%, pa vrijednost 1m² iznosi 15,46KM/m²

Vrijednost zemlje: 311,00m² x 15,46KM/m² = 4.808,00KM

Tvz = 4.808,00KM

Vrijednost objekta:

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine od 1.084,00KM/m² i stavljena u odnos sa faktorom amortizacije 0,22 (objekat izgrađen 1998.god.).

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene IV tromjesječje

| Direktni troškovi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pozicije | Trošak KM/m² | % | Površina m² | Ukupno |
| Priprema gradilišta | 21,68 | 2% | 423 | 9.170,64 KM |
| Temelji i podna ploča | 75,88 | 7% | | 32.097,24 KM |
| Međuspratna konstrukcija i stepenište | 162,60 | 15% | | 68.779,80 KM |
| Fasadni i pregradni zidovi | 162,60 | 15% | | 68.779,80 KM |
| Krovna konstrukcija i pokrivanje (slojevi krova) | 162,60 | 15% | | 68.779,80 KM |
| Vanjska stolarija | 54,20 | 5% | | 22.926,60 KM |
| Unutrašnja vrata | 21,68 | 2% | | 9.170,64 KM |
| Podopolagački radovi | 108,40 | 10% | | 45.853,20 KM |
| Molersko farbarski radovi/fasade | 97,56 | 9% | | 41.267,88 KM |
| Vodovod i kanalizacija i grijanje | 130,08 | 12% | | 55.023,84 KM |
| Elektroinstalacije | 54,20 | 5% | | 22.926,60 KM |
| Telekomunikacione instalacije | 10,84 | 1% | | 4.585,32 KM |
| Razni radovi | 21,68 | 2% | | 9.170,64 KM |
| Ukupno utrošeno po m² | **1.084,00** | 100% | | |
| **Ukupni direktni troškovi** | | | | **458.532,00 KM** |

4.808,00KM + (458.532,00 KM x 0,78(faktor amortizacije)) = 362.462,00 KM

Tv = 362.462,00KM

Razlika vrijednosti dobijene komperativnom i prihodovnom metodom u iznosu od 78.148,00KM se može smatrati očekivanom vrijednošću a kako je predmetna lokacija atraktivna otuda je prihodovna metoda usvajena kao primarna i prihvatljivija za utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti i ista iznosi 440.611,00KM

**Građevinska vrijednost:**

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine za osiguranje od 1.084,00KM/m² (u ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta)

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene IV tromjesječje

458.532,00 KM x 0,78(faktor amortizacije) = 357.654,00 KM

Gv = 357.654,00KM

**e. ZAKLJUČAK:**

Primjenom odabranih metoda dobijene su različite vrijednosti (razlika 78.148,00KM to jest>10%) ali kako je lokacija predmetne nepokretnosti atraktivna, opredjeljenja sam zbog komercijalnosti tržišta da je uporedna metoda kao primarna prihvatljiva.

| c. UKUPNA VRIJEDNOST TRŽIŠNE PROCJENE |
|---|
| **Vrijednost izražena u KM 440.611,00**<br>(slovima: četiristotinečetrdesethiljadašestotinajedanaestKM) |

| e. Utrživost procjenjene imovine | |
|---|---|
| Procjena | 3 = fer, |
| Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaji i realizacija prodaje preuzete imovine. | Obzirom da u predmetnom obuhvatu nema posebnog interesovanja za kupoprodaju stanova i poslovnih prostora a kako sam već istakao da je predmetni poslovni prostor u obuhvatu aktivnog tržište realizacija prodaje preuzete imovine zasigurno ne bi išla sporo. |

## 6 Prilozi

- List Nepokretnosti-Izvod
- Kopija katastarskog plana
- Rješenje o imenovanju vještaka

| | |
|---|---|
| Datum procjene: 18.01.2022.god. | Protokol: 009-01/22 |
| Potpis | Pečat |

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**
**БАЊА ЛУКА**
**ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА СОКОЛАЦ**

Општина: Соколац
Катастарски серз: Соколац
Катастарска општина: Соколац
Број: 21.39/952.4-1-1491/2021
Датум: 13.12.2021

На основу члана 70. Закона о премјеру и катастру Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске" број 6/12), на захтјев издаје се

# ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ - ИЗВОД
# број: 316

## А лист
### Подаци о земљишту

| Број парцеле | Подброј парцеле | Број зграде | План Скица | Потес или улица и кућни број | Начин коришћења | Површина | СП | Датум уписа Број уписа | Број захтјева Вријеме подношења |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 832 | 17 | 1 | 9<br>46 | Нишани | Колективни стамбено-пословни објекат | 311 | | | |

**Укупно:** 311

## Б лист
### Подаци о имаоцу права на земљишту

| ЈМБГ или ЈИБ | Име или назив имаоца права Адреса, мјесто | Врста права | Обим права |
|---|---|---|---|
| | НОСИОЦИ ПРАВА ЗАЈЕДНИЧКЕ СВОЈИНЕ | Заједничка својина | |

## А1 лист
### Подаци о згради и посебним дјеловима зграде

| Број подлошка | Број парцеле | Подброј парцеле | Број зграде | Објекат Бр. улаза | Основ изградње Начин коришћења | Посебан део зграде Година изградње | Спратност Површина | Упис бр. Датум уписа | СП |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 832 | 17 | 1 | 1 | Грађевинска дозвола<br>Стамбено-пословна | 1998 | 2<br>311 | | |
| 2 | 832 | 17 | 1 | | Пословни простор у привреди | 1 | ПР<br>117 | | |
| 2 | 832 | 17 | 1 | | Помоћне просторије | 2 | ПР<br>47 | | |
| 2 | 832 | 17 | 1 | | Пословни простор у привреди | 3 | 1<br>199 | | |
| 2 | 832 | 17 | 1 | | Двособан стан | 6 | 2<br>60 | | |

## Б1 лист

### Подаци о имаоцу права на згради и посебним дијеловима зграде

| ЈМБГ или ЈИБ | Име или назив имаоца права<br>Адреса, мјесто | Врста права | Обим права | Број подулошка |
|---|---|---|---|---|
| | НОСИОЦИ ПРАВА ЗАЈЕДНИЧКЕ СВОЈИНЕ | Заједничка својина | | 1 |
| 4400570050004 | М П *Е Р С* А Д Т Р Е Б И Њ Е З П ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА АД ПАЛЕ<br>Пале, 12 | Својина | 1/1 | 2 |

## В лист

### Терети и ограничења

| Редни број уписа | Број парцеле | Број зграде | Посебан део зграде | Подулошак | Вриједност терета | Број, датум и час пријема захтјева<br>Промјена |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Тип терета или ограничења / Опис терета или ограничења на непокр. | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Накнада за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) података 2. Одлуке о висини накнада за коришћење података премјера премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске, број 18/12"), у износу од 30 КМ.

Остале непокретности на захтјев странке изостављене као НЕПОТРЕБНЕ.

Шеф подручне јединице

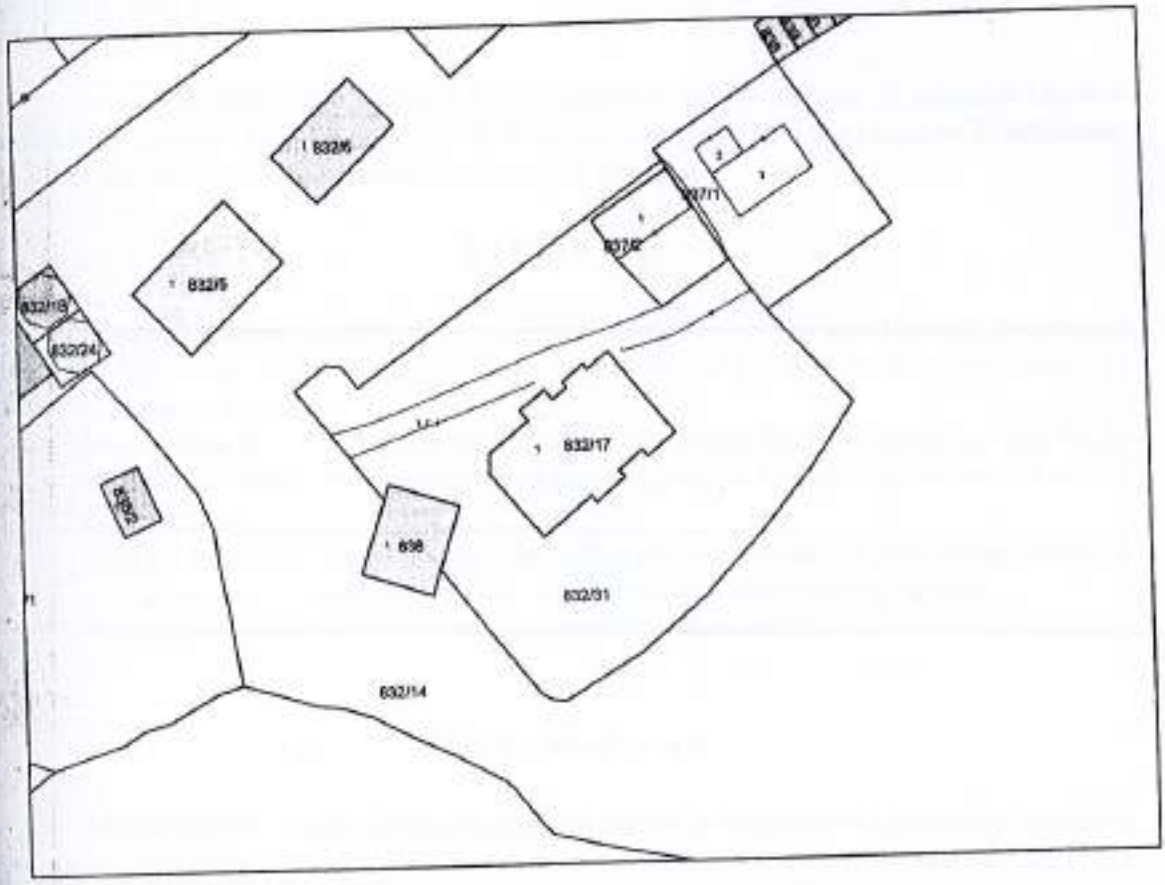
УБЛИКА СРПСКА
УБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
ОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
А ЛУКА
ЈРУЧНА ЈЕДИНИЦА СОКОЛАЦ

Катастарска општина: Соколац
Број плана: 9
Номенклатура листа: -
Размјера плана 1:1000

Бр: 21.39/952.4-2-2/2022-3
Дн: 12.01.2022

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1:1000




Подаци о носиоцима права

| ЕОН | Назив | Адреса | Право | Удио |
|---|---|---|---|---|
| 1 | НОСИОЦИ ПРАВА ЗАЈЕДНИЧКЕ СВОЈИНЕ | Соколац, Цара Лазара | Заједничка својина | 0/1 |

Подаци о парцели

| ЕОН | Парцела | Начин коришћења | Назив | Површина [m2] |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 832/17 | Колективни стамбено-пословни објекат | Нишани | 311 |

Руководилац
Александар Грујић

Шеф подручне јединице
Жељка Вукојичић, дипл. правник

**РЕПУБЛИКА СРПСКА**
**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-141/10
Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске" број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака, министар правде **д о н о с и**

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. **Драган (Трифко) Шојић** из Пала, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област- високоградња, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

## О б р а з л о ж е њ е

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Драган Шојић именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област-високоградња.

Узимајући у обзир напријед наведено, одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

МИНИСТАР
Џерард Селман

Достављено:
-Именованом;
-А/А;

Bosnian & Herzegovinian Property Association

**Udruženje eksperata iz oblasti nekretnina u Bosni i Hercegovini**
**(Bosnian and Herzegovinian Property Association)**

*dodjeljuje (awards)*

# CERTIFIKAT (CERTIFICATE)

*kojim se potvrđuje da je (confirming that)*

## Dragan Šojić

*nakon što je ispunio sve profesionalne i obrazovne zahtjeve propisane Profesionalnim zahtjevima članstva Vijeća za međunarodne standarde vrednovanja i ostalim obavezama članstva u BHPA, dobio titulu*
*(having fulfilled all the professional and educational requirements prescribed by the International Valuation Standards Council's (IVSC) Professional Membership Obligations and other related BHPA member obligations, has been awarded title of)*

# VALUATOR-PROCJENITELJ NEKRETNINA

# REAL-ESTATE VALUER

*i oznaku*
*(and the designatory letters)*

# $RV_{IVS}$

*Ova titula potvrđuje da je nositelj certifikata osposobljen raditi procjene tržišne vrijednosti nekretnina u potpunosti u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja*
*(The title confirms that the certificate holder is capable of providing real estate valuations that are fully in accordance with the International Valuation Standards)*

**Predsjednik BHPA / President of the BHPA**
Prof. Dr. Muharem Karamujić

Važi do / Valid to:
April 09, 2026

Profesionalnost u radu i poštivanje etičkih normi su esencijalni u svim našim aktivnostima.

Professionalism and the adherence to ethical standards are essential to all our activities.

Broj certifikata / Certificate Number
BHPA $RV_{IVS}$-RE/07/2026

*BHPA je punopravni član IVSC-a*
*BHPA is a full member of the IVSC*