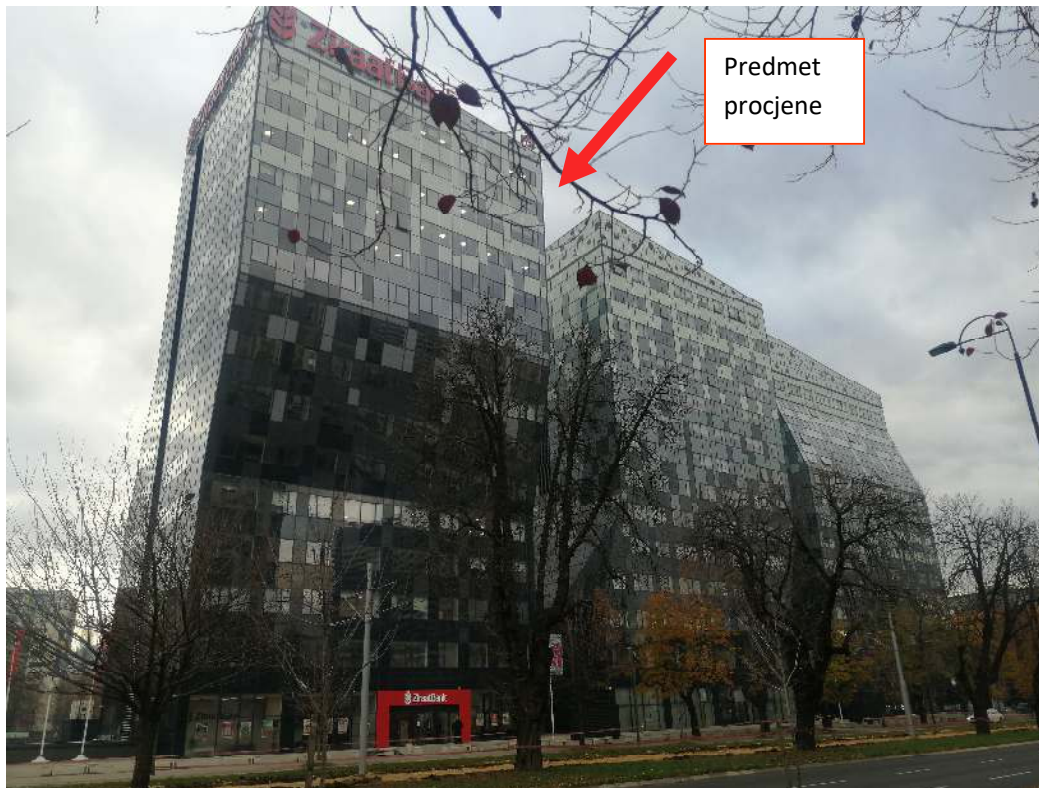


IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE:	35.725.000,00 KM
--	------------------

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

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

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

DATUM PROCJENE: 28.12.2022.god.

PROCJENU URADILA: externi procjenitelj: Jelena Obradović Balavac,

Sudski vještak arhitektonske struke

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

SADRŽAJ:

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

1. REZIME PROCJENE

OPCI PODACI	
Naručilatelj procjene	„ZIRAAT GYO“ d.o.o. Sarajevo, JIB 4202753750009
Datum izrade procjene	28.12.2022. godine
Datum posjete nekretnini	05.12.2022. godine
Svrha procjene	Interne potrebe naručilatelja za provjeru vrijednosti nekretnina u vlasništvu.
IDENTIFIKACIJA	
Katastarska općina	KO SP Sarajevo Mahala LIII
z.k. broj	ZK br. 4348,4133-4153, 4059-4079, 3940-3979,4349
k.č. br.	2249/E30; 2249/EZ1U1J274-22249/EZ1U1J294; 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220; 2249/EZ1U1J81- 2249/EZ1U1J120; 2249/E31
Opis nekretnine (Oznaka nekretnine, pravni osnov)	Poslovni objekat sa pratećim parking mjestima i tehničkim prostorima
Vlasnik	„ZIRAAT GYO“ d.o.o. Sarajevo
PODACI O NEKRETNINI	
Adresa nekretnine	Ulica Zmaja od Bosne 47C
Država	BiH
Grad	Sarajevo
Zona	Poslovna extra zona Općine Novo Sarajevo
OPIS NEKRETNINE	
Tip nekretnine	Poslovni objekat
Namjena	Uredski prostor
Godina izgradnje	2015,2016
Površina	10.097,88 m ²
Spratnost	-2S+Pr+14
Opće stanje / korištenje objekta	Odlično/ kancelarijsko poslovanje, najam, uprava
Najbolja i najisplativija upotreba	Poslovni objekat
UKUPNO NEKRETNINA tržišna vrijednost	
35.725.000,00 KM	
METODOLOGIJA PROCJENE	Prihodovni pristup, Komparativni pristup
ELABORAT IZRADILA	PEČAT
	Sudski vještak/procjenitelj: Jelena Obradović Balavac, REV

2. PROCJENA

2.1. OBIM DJELATNOSTI

Potvrda uputstva

Na osnovu zahtjeva naručitelja „ZIRAAT GYO“ d.o.o. Sarajevo, JIB 4202753750009, izvršena je posjeta nekretnine 05.12.2022. godine. Na osnovu dostavljene dokumentacije od strane naručioca, uvida na terenu izvršena je procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:

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

Ziraat Gyo (request of expertise report) 



Burak Caglar <burak.caglar@ziraatbank.ba>
to me, Muamer

Nov 30, 2022, 10:07 AM (6 days ago)

Dear Mrs. Jelena,

I request the renewal of the appraisal report for our bank's building. I would like to inform that we must finish to until end of the year.
You can find necessary documents on file.

Best Regards,

Svrha procjene

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

Efektivni datum procjene je:

31.12.2021.god.

Izvori informacija

Od klijenta su dostavljeni slijedeći dokumenti:

ZK izvaci, ORIGINALI:

ZK-a od **02.12.2022**, zk uložak.ul.br. 4348, izdatog od strane Općinskog suda u Sarajevu – NOVI ZK

Stara dokumentacija:

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

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

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

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

Od klijenta je tražena nova dokumentacija ali ista nije dostavljena.

Provjereni su također i podaci Izvod iz katastarskog plana na osnovu uvida u podatke sa www.katastar.ba parcela 3429, 10.12.2022. god.

Općina NOVO SARAJEVO, Katastarska općina NOVO_SARAJEVO_I, Parcela 3429 | Podaci ažurni sa: 10-12-2022 21:40:01

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA					
Naziv			Adresa		Udio
BUTMIR DOO			/		1/1
"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
Q	3429	ZMAJA OD BOSNE	6839	Poslovna zgrada u vanprivredi	713
				Garaža	2340
				Stambeno-poslovna zgrada	714
				Poslovna zgrada u vanprivredi	713
				Dvorište	2359
				Ukupna površina (m²)	6839

Ugovori o najmu 4 etaže Finshark, HiQ Development doo Sarajevo

Ugovori o najmu 8. I 9. etaže Endava doo Sarajevo

Ugovori o najmu između Ziraat GYO I ZiraatBank BH dd Saajevo

Djelokrug rada

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

Procjena je bazirana na evropskim standardima procjene EVS 2020 izdatih od strane Evropskog udruženja procjenitelja TEGOVA, Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

Tržišna vrijednost:

Definicija tržišne vrijednosti i zakupnine u skladu sa standardima primjenjenim od strane TEGOVA, European Valuation Standards (EVS), 2020

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

Tržišna zakupnina:

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

Opšte napomene

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

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

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

Procjenitelj je uradio fizičku inspekciju nekretnine. Detaljna ispitivanja i mjerenja nisu predmet narudžbe naručioca procjene. Mjerenja na licu mjesta nisu vršena. Procjenitelj je uzeo podatke iz dostavljenih dokumenata od strane

naručioca. Politički i ekonomski rizici, mogu negativno da utiču na vrijednost ili prihod od nekretnine iz ovog izvještaja. Prihodi od nekretnina mogu varirati kao i cijene što mogu značajno fluktuirati. Informacije iz prošlosti ne moraju biti pokazatelj za buduće performanse.

Posebne napomene

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

Povjerljivost

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

2.2. MAKROLOKACIJA

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



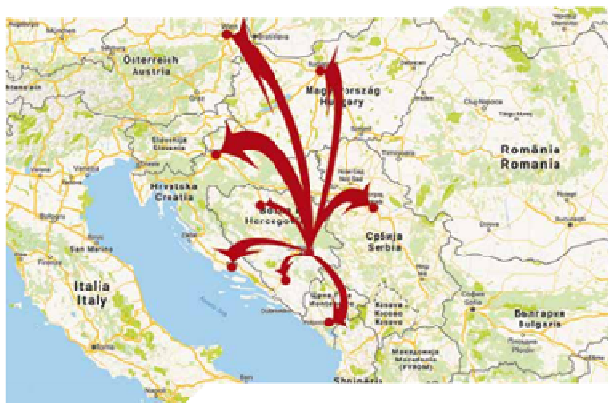
Bosna i Hercegovina je složena država, koja se prema Općem okvirnom sporazumu za mir u Bosni i Hercegovini sastoji od entiteta Federacije Bosne i Hercegovine (51% teritorije) i Republike Srpske (49% teritorije). Oblast Brčkog, koje je bilo predmet spora i međunarodne arbitraže, proglašeno je distriktom, tako da se država Bosna i Hercegovina sastoji od dva entiteta i Distrikta Brčko. Federacija Bosne i Hercegovine je entitet koji se sastoji od deset kantona (koji se dalje administrativno dijele na općine) a to su Unsko-sanski, Posavski, Tuzlanski, Zeničko-dobojski, Bosansko-podrinjski, Srednjobosanski, Hercegovačko-neretvanski, Zapadno-hercegovački, Sarajevski i Livanjski kanton (Kanton 10). Republika Srpska je entitet koji se administrativno dijeli na regije (Banja Luka, Dobo, Bijeljina, Pale i Trebinje), a regije se dalje dijele na opštine.

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

Komunikacije

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

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



Udaljenost od
glavnih centara
u zemlji i inostranstvu

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

Udaljenost od
ključnih saobraćajnica

Željeznički terminal Sarajevo	1 km
Autoput 5C	9 km

Udaljenost od
ključnih luka

Riječna luka Brčko	183 km
Luka Ploče (HR)	197 km
Luka Bar (MNE)	287 km

Udaljenost od
ključnih aerodroma

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

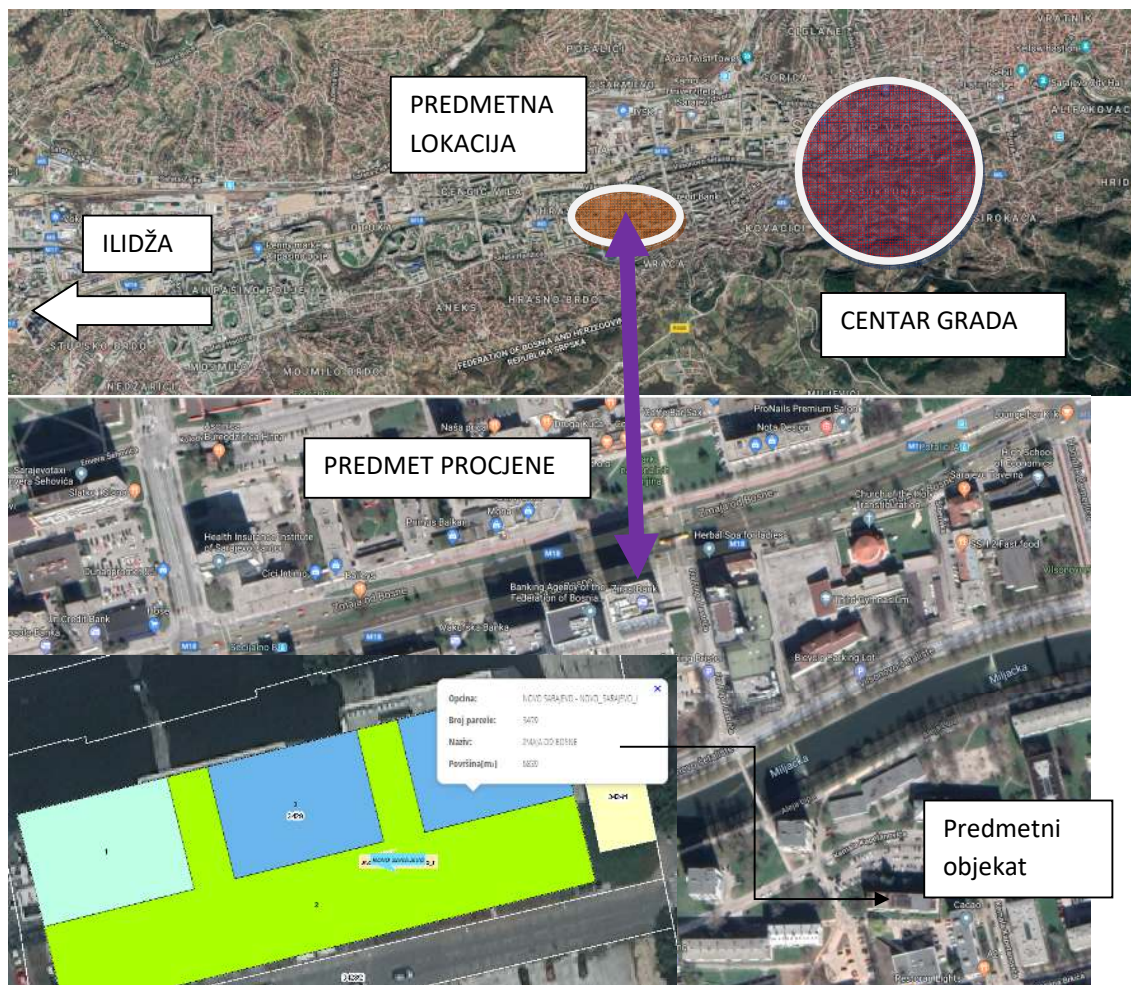
2.3. OPIS PREDMETA PROCJENE

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

LOKACIJA NEKRETNINE	Ulica Zmaja od Bosne 47C ,Općina Novo Sarajevo, BiH
KO I KČ	k.č. 2249/E30; 2249/EZ1U1J274-22249/EZ1U1J294; 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220; 2249/EZ1U1J81- 2249/EZ1U1J120; 2249/E31 KO SP Sarajevo Mahala LIII
POVRŠINA OBJEKTA	neto korisna površina 9009m2+19m2+265m2+267,19m2+511,85m2
SADAŠNJI STEPEN IZGRAĐENOSTI	Izgrađen, u upotrebi

MIKROLOKACIJA:

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



DISPOZICIONO RJEŠENJE:

Objekat S2C predstavlja jedan od tri nadzemna objekta projekta S2, koji su spojeni podzemnom garažom. Objekat je spratnosti P+14 sa podzemnom garažom. (dvije etaže-predmet procjene).

Objekat je gabarita 23*31m i lomi se po vertikali u pravcu sjevera sa odmakom od 4m. (od 5-8 sprata).

Postoje dva jezgra - ab stepeništa protupožarna, kao komunikacije, te tri lifta. Svaki sprat predstavlja organizacionu cjelinu, sa komunikacionim cjelinama, predprostorima, hodnicima i otvorenim office mjestima. Prizemlje ima dva ulaza. U istom je organizovana filijala banke, te ulazna partija sa recepcijom.

1.etaža predstavlja radni prostor korporativni, koji je djelomično galerijski, zračni.

2. etaža predstavlja sigurnosni sprat sa sefovima, nadzornom sobom i drugim sigurnosnim kancelarijama. Isti je bez otvora ojačan posebnim ab pločama.

3., 4., 5. i 6. etaža su open space uredski prostori sa otvorenim i zatvorenim kancelarijama i pratećim prostorima

7. etaža predstavlja restoran sa kafeterijom i pratećim dijelovima, kuhinjom, šankom i sl.

8.-12.etaža su organizacione jedinice banke sa zatvorenim i otvorenim kancelarijskim mjestima, salama za sastanke.

13. etaža je konferencijski dio sa 4 sale, te prostora za molitvu

14. etaža predstavlja prostor direkcije banke sa pratećim prostorima i kancelarijama

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

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

Etaže 4., 8. i 9. su pod najmom. 4.se trenutno koristi, renta za potrebe IT firme i adaptirana je u svrhu iste.
8. i 9. su u fazi pripreme za najam.

BILANS POVRŠINA:

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

UKUPNO OBJEKAT NETO 9009m² (ZK)

Ukupno površina za izdavanje (cca -5%ukupne površine korisne):		cca 8500m ²
Prizemlje	560m ²	
Ostali spratovi	7940m ²	

TEHNIČKI PROSTOR PODSTANICA 19m² (ZK)

OTVORENA GARAŽNA MJESTA (21) 265m²

12,5*20+15m²

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

12,63*13+12,5*7+15,5m²

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

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

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

OPIS KONSTRUKCIJE:

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

OBRADA VANJSKIH FASADNIH I UNUTRAŠNJIH POVRŠINA:

Vanjska fasada kontinuirana obješena aluminjska fasada tip SCHUCO FW50+, sastavljena od punih parapeta i transparentnih ploha. Zatvorene plohe parapeta i zidova su obložene kaljenim staklom emajliranim u 4 nijanse. Transparentne plohe su podijeljene na fiksne i otvarajuće po sistemu SEN-Klapp Schuco AWS 102-Typ C. Izuzetak su prozori na 5-8 etaži u kosini koji se otvaraju po sistemu leptir sa dopuštenim otvaranjem 20cm. Unutrašnji zidovi su rađeni od YTONG blokova 10, 12, 15 debljine u zavisnosti od potreba protivpožarnosti. Plafoni su spuštjeni tipa ARMSTRONG 60*60 i 60*120 cm. Podnu oblogu prostora čini plivajući pod sa oblogom od keramičkih pločica u restoranu 7 etaža i prizemlju, te predprostorima, sanitarijama i stepeništima. U radnom dijelu podovi su podignuti 15cm izvedeni po sistemu NESITE pokriveni itisonom. Vrata svakog sektora su protivpožarna. Vrata na sanitarijama, ostavama i pomoćnim prostorijama su bravarske pozicije sa krilima obrađenim HPL laminatom. Unutrašnje pregrade su staklene u zavisnosti od namjene (prozirna, satinato, sa reklamama i sl.)

UGRAĐENE INSTALACIJE:

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

2.4. PRAVNI OPIS, DOKUMENTACIJA

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

Upisan je u slijedećoj dokumentaciji:

Vlasništvo

Vanjski parking 01C-21C

ZK ulošci br:

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

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

4133,4134,4135,4136,4137,4138,4139,4140,4141,4142,4143,4144,4145,4146,4147,4148,4149,4150,4151,4152,4153 nalaze se slijedeće parcele:

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

Posebni dio vanjskog parkinga prve faze stambeno-poslovne građevine S2, parking mjesta

01C,02C,03C,04C,05C,06C,07C,08C,09C,10C,11C,12C,13C,14C,15C,16C,17C,18C,19C,20C,21C, površine 12,5m².

UKUPNO: **12,5m²**

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

ZIRAAT GYO d.o.o. Adresa: Zmaja od Bosne 47C/IV

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

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

Parking na etaži -1 C101-C121

ZK ulošci br:

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

- U "A" Popisnom listu u katastarskoj općini **SP SARAJEVO-MAHALA LIII** u ZK ulošcima **4059,4060,4061,4062,4063,4064,4065,4066,4067,4068,4069,4070,4071,4072,4073,4074,4075,4076,4077,4078,4079** nalaze se slijedeće parcele:

k.č.2249/EZ1U1J200 – C101, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J201 – C102, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J202 – C103, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J203 – C104, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J204 – C105, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J205 – C106, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J206 – C107, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J207 – C108, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J208 – C109, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J209 – C110, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 15,50m²
k.č.2249/EZ1U1J210 – C111, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J211 – C112, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J212 – C113, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J213 – C114, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J214 – C115, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J215 – C116, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J216 – C117, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J217 – C118, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J218 – C119, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J219 – C120, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J220 – C121, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -1, površine 12,50m²

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

ZIRAAT GYO d.o.o. Adresa: Zmaja od Bosne 47C/IV

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

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

Parking na etaži -2 C201-C240

ZK ulošci br:

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

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

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

nalaze se slijedeće parcele:

k.č.2249/EZ1U1J81 – C201, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 13,50m²
k.č.2249/EZ1U1J82 – C202, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 13,00m²
k.č.2249/EZ1U1J83 – C203, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J84 – C204, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J85 – C205, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J86 – C206, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J87 – C207, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J88 – C208, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J89 – C209, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J90 – C210, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J91 – C211, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J92 – C212, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 16,00m²
k.č.2249/EZ1U1J93 – C213, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 20,25m²
k.č.2249/EZ1U1J94 – C214, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,75m²

k.č.2249/EZ1U1J95 – C215, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,75m²
k.č.2249/EZ1U1J96 – C216, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J97 – C217, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J98 – C218, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J99 – C219, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J100 – C220, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J101 – C221, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J102 – C222, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J103 – C223, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J104 – C224, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J105 – C225, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 18,88m²
k.č.2249/EZ1U1J106 – C226, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 18,88m²
k.č.2249/EZ1U1J107 – C227, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 15,50m²
k.č.2249/EZ1U1J108 – C228, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 15,50m²
k.č.2249/EZ1U1J109 – C229, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 15,50m²
k.č.2249/EZ1U1J110 – C230, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J111 – C231, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J112 – C232, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J113 – C233, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J114 – C234, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J115 – C235, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J116 – C236, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J117 – C237, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J118 – C238, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,63m²
k.č.2249/EZ1U1J119 – C239, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m²
k.č.2249/EZ1U1J120 – C240, parking mjesto u dijelu podzemne etaže -2, površine 12,50m²
- U "B" Vlasničkom listu upisan je vlasnik i to tip vlasništva je «vlasništvo» sa udjelom 1/1:

ZIRAAT GYO d.o.o. Adresa: Zmaja od Bosne 47C/IV

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

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

Objekat

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

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

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

POSLOVNI OBJEKAT 9009m²

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

ZIRAAT GYO d.o.o. Adresa: Zmaja od Bosne 47C/IV

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

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

Podstanica

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

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

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

PODSTANICA 19m²

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

ZIRAAT GYO d.o.o. Adresa: Zmaja od Bosne 47C/IV

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

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

Planiranje

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

Građevinska i ostala dokumentacija

Objekat posjeduje sve potrebne dozvole.

Urbanistička saglasnost br.05-23-3129/03-2 od 21.10.2011.god. za stambeno-poslovnu građevinu S2A, S2B I S2C (predmetna nekretnina)-poslovni sadržaji, spratnosti 2S+P+14

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

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

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

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

2.5. STANJE OBJEKTA, IZVRŠENO RENOVIRANJE

TREKUTNO OPŠTE STANJE NEKRETNINE:

Objekat je izgrađen 2015,2016 god. Održavan je, u odličnom stanju, urađen sa ekskluzivnim materijalima. Dio prostora se koristi za potrebe poslovanja Ziraat Banke (najam), a dio je trenutno upražnjen ili se renta (4., 8. i 9. etaža u pripremi). 4.etaža je komplet adaptirana u svrhu rentanja uredskog prostora IT firme.

U odnosu na prethodnu godinu izvedeni su radovi ulaznih vjetrobrana sa kontrolisanim ulazom na sve etaže.

Također razdvojen je staklenim portalima prizemni dio sa posebnim ulazom u filijalu banke i prolazom u dio Ziraat banke, te ulazom u liftove na etažama sa portirnicom.

STEPEN VANJSKOG UREĐENJA:

Pristup objektu je sa glavne saobraćajnice UI.Zmaja od Bosne, tačnije pješačkog platoa. Sporedni ulaz je sa južne strane, gdje je omogućen i parking prostor na nivou prizemlja (otvorena parking mjesta). Parkiranje je riješeno otvorenim parking mjestima iza objekta (južna strana), te u podzemnim etažama -1 i -2. Ulaz u podzemnu garažu je iz sporedne ulice ispred hotela Novotel (exBristol), pristupnom rampom. Ispred objekta prema glavnoj saobraćajnici su uređene pješačke površine.

OPIS EVENTUALNIH OŠTEĆENJA NA NEKRETNINI:

Inspekcijom na terenu i snimanjem nekretnine nisu evidentirana nikakva oštećenja.

OPIS EVENTUALNIH INTERVENCIJA NA NEKRETNINI U ODNOSU NA IZVORNO STANJE:

Inspekcijom na terenu, evidentirano je da je bilo intervencija u odnosu na izvorno stanje. Prostor 4 .etaže je adaptiran za potrebe najamoprimca. Promjenjeni su podovi, staklene pregrade, kuhinja uvedena i sl.

Također na svim etažama su postavljene staklene pregrade za kontrolu ulaska u prostor etaža pored hola sa lifovima. Na prostoru prizemne etaže je podijeljen prostor između filijale Ziraat Banke i prostora za ulaz u objekat gdje su portirnica i lifovi, kako bi se razdvojio ulaz za spratove, te potencijalne najamoprimce.

ŠTETNI MATERIJALI:

Procjenitelj nije upoznat o štetnim materijalima korištenim prilikom gradnje nekretnine.

EKOLOŠKI ASPEKT OBJEKTA:

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

KULTURNO ISTORIJSKO NASLIJEĐE:

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

HABU ANALIZA (Optimalna iskorištenost i upotrebljivost):

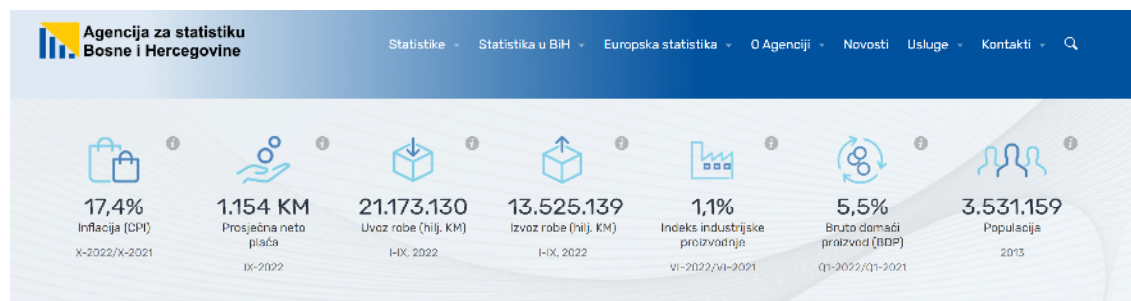
HABU – EVS 2020. Koncept najbolje i najisplativije upotrebe, sastavni je dio tržišne vrijednosti i predstavlja upotrebu nekretnine, koja je fizički moguća, razumno vjerovatna i legalna ili će vjerovatno postati takva, što rezultira najvećom vrijednošću imovine na datum procjene.

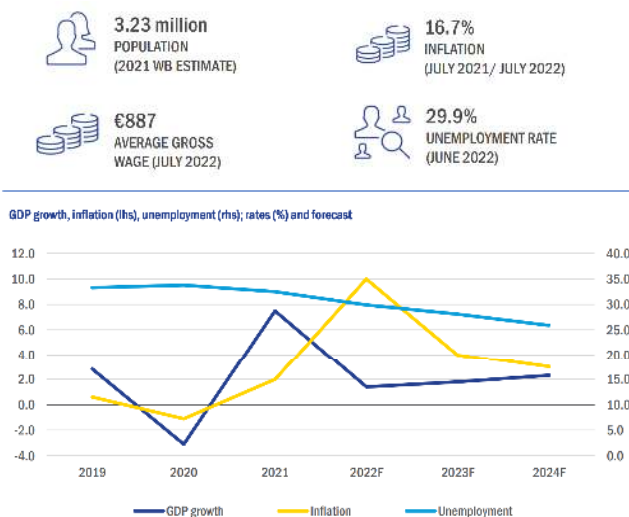
Fizička mogućnost je ispoštovana max.spratnošću i gabaritom objekta u odnosu na okolinu i susjedne objekte. Pravna dopuštenost je regulisana dozvolama u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju. Finansijska izvodljivost se očituje generisanjem prihoda kroz korištenje komplet uređenog kancelarijskog prostora za potrebe vlasnika i najam istog. Kao objekat poslovne namjene se može izdavati parcijalno ili po etažama. Procjenitelj smatra da je nekretnina u najboljoj namjeni.

2.6. KORIŠTENJE IMOVINE

Korisnik je Ziraat banka, direkcija i organizacione jedinice. Dio objekta je pod najmom i korisnici su treća lica. Dostavljeni su ugovori o najmu.

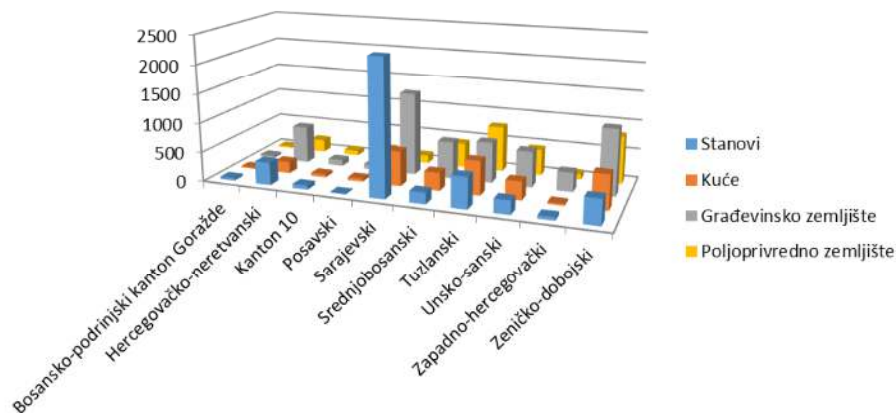
2.7. ANALIZA TRŽIŠTA





Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2021. do 31.12.2021. godine, na području Federacije BiH iznosi 23 319, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 1.485.042.159 KM. Od tog broja, 22 318 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.391.805.405 KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 998 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 93.236.754 KM odnosi na prve prodaje. Od 22 318 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 20 693 kupoprodajna ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 18 968 kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzimane u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od 18 968 kupoprodajnih ugovora, 1 065 se odnosi na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi 129.663.471KM.

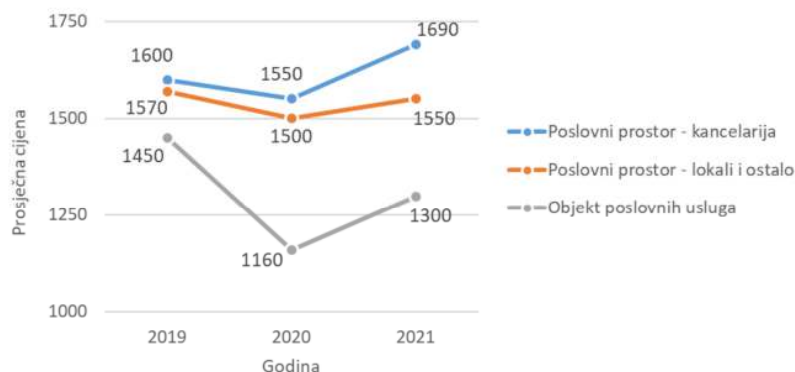
Na slici 4 prikazan je broj registriranih kupoprodajnih ugovora u 2021. godini po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima u Federacije BiH, a u *Prilogu 5* je prostorni prikaz na nivou Federacije BiH.



Slika 4: Broj transakcija po najzastupljenijim vrstama nekretnina razvrstanih po kantonima

Kao i sva druga tržišta, pandemija korona virusa obilježila je i tržište nekretnina. Broj realiziranih kupoprodaja tijekom 2019. godine iznosio je 18285 dok 2020. godine iznosi 16651. Za razliku od 2020. godine u 2021. godini registrirano je 23319 odnosno 40% više kupoprodajnih ugovora. Kod poslovnih nekretnina zabilježen je trend opadanja cijena u toku 2020. godine u odnosu na 2019. godinu. Dok je tokom 2021. godine u odnosu na 2020. godinu zabilježen trend rasta cijena kod poslovnih

nekretnina. U skladu sa raspoloživim podacima za 2021. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena kancelarija veća je za 9%, lokala za 3% i objekta poslovnih usluga za 12% u odnosu na 2020. godinu.



Slika 8: Prosječne cijene tržišta poslovnih nekretnina u KM/m² za područje Federacije BiH po godinama

U tabeli 6 dat je pregled cijena poslovnih objekata na nivou Federacije BiH, a u tabeli 7 pregled cijena za posebne dijelove objekata.

Poslovni objekti	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m²]	Mjesto
Objekt poslovnih usluga	126	55	Ilijaš	12.000	Stari Grad Sarajevo
Turistički objekat	2	1.470	Kakanj	1.975	Neum
Ugostiteljski objekt	17	330	Kreševo	2.460	Srebrenik
Trgovački objekt	7	190	Kalesija	22.000	Stari Grad Sarajevo
Stambeno poslovni objekt	55	170	Kiseljak	6.830	Novi Grad Sarajevo

Tabela 6: Statistički parametri cijena poslovnih objekata u Federaciji BiH

Bosna i Hercegovina se i dalje susreće s brojnim izazovima, napetim odnosima, korupcijom, stopom inflacije od 16,7% i nezaposlenosti od 29,9%. U takvim okolnostima, tržište komercijalnih i rezidencijalnih nekretnina karakterizira nejednaka ponuda i potražnja.

Rezidencijalni sektor je trenutno najaktivniji, a Sarajevo pokazuje slične trendove kao i drugi gradovi u razvoju. Iako su cijene m² u Sarajevu između 1.600 i 2.000 eura, potražnja je i dalje rastuća, pogotovo za bolje lokacije. Turizam, koji je snažno bio pogođen pandemijom koronavirusa počinje se oporavljati, iako još uvijek nisu postignute brojke iz 2019. godine. Najrazvijeniji je kanton Sarajeva, iako je i ovdje primjetna snažna sezonalnost. Većina hotelskog smještaja čine samostalni hoteli, dok tek trećinu čine hotelski lanci.

U Retail sektoru je situacija neizvjesna, a cijelo tržište oslanja se na shopping centre, samostalne big-boxes i high-street trgovine. Iako je nekoliko Retail parkova u Sarajevu u razvoju, još se niti jedan nije otvorio. Prosječna cijena najma iznosi između 10 i 25 eura po m².

Uredski prostori su smješteni većinom u Sarajevu, s Banja Lukom i Mostarom kao sekundarnim lokacijama. Ako se zbroje moderne zgrade A i B klase u Sarajevu, pričamo o otprilike 140.000 m² prostora. Trenutno na tržištu

nedostaje većih uredskih prostora (iznad 1.000 m²), stoga veće kompanije biraju opciju izgradnje vlastitih prostora, umjesto najma.
 Tržište industrijsko logističkih centara sastoji se većinom od starijih nekretnina, koje su donekle modernizirane. Postoji rastuća potražnja za ovim tipom nekretnina, koja dolazi i od domaćih i stranih poduzeća, dok su novi kapaciteti praktički potpuno popunjeni što dodatno naglašava razliku između ponude i potražnje na tržištu. Preuzmite izvještaj i saznajte sve trendove, odnos ponude i potražnje te sljedeće projekte u razvoju na tržištu nekretnina u Bosni i Hercegovini.

Key performance indicators in Sarajevo

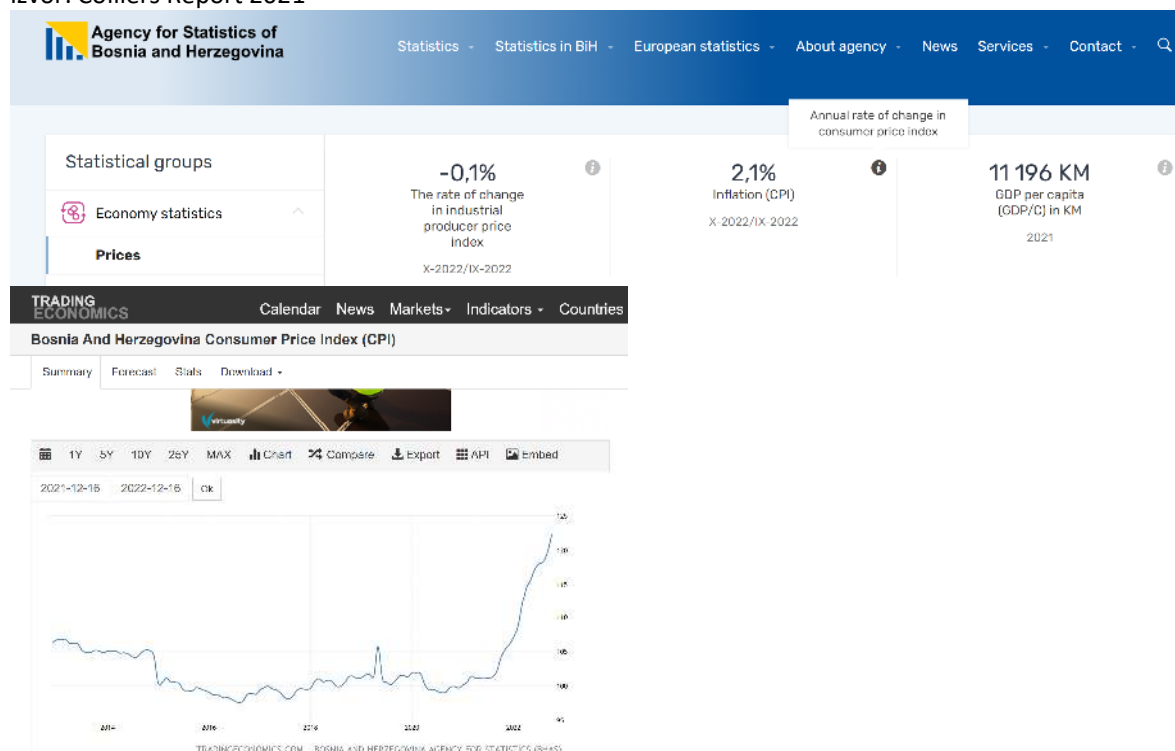


FIGURE 8:
Completed office surfaces in Bosnia and Herzegovina



Sources: Colliers research, Agency for Statistics of Bosnia and Herzegovina

Izvor: Colliers Report 2021



Related	Last	Previous	Unit	Reference
Inflation Rate	17.40	17.30	percent	Oct 2022
Consumer Price Index CPI	122.20	119.70	points	Oct 2022
Producer Prices Change	20.80	22.20	percent	Oct 2022
Inflation Rate MoM	2.10	1.20	percent	Oct 2022
Food Inflation	25.90	26.15	percent	Oct 2022
CPI Transportation	138.50	136.40	points	Oct 2022
CPI Housing Utilities	136.00	125.60	points	Oct 2022

<https://tradingeconomics.com/bosnia-and-herzegovina/consumer-price-index-cpi>

Prikaz CIJENE NAJMA novogradnja poslovni prostori na atraktivnim lokacijama

Capital Tower Otoka

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

30+PDV+dio

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

Importane

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

36+4KM +PDV
održavanje

SCC poslovni prostori etaža

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

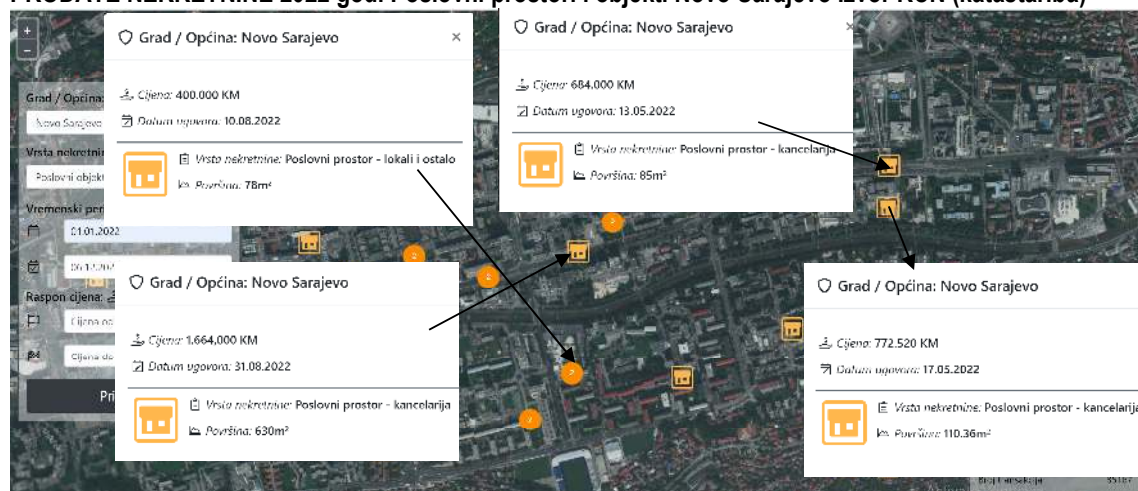
40-45+PDV

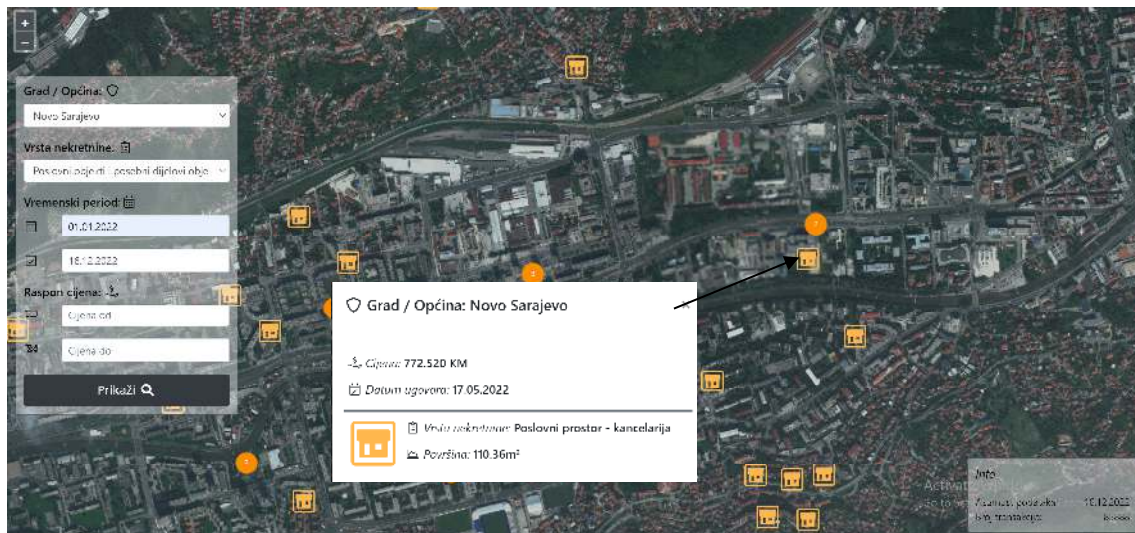
HUB 387 poslovni prostori etaža

30 +PDV

Sa režijama

PRODATE NEKRETNINE 2022 god. Poslovni prostori i objekti Novo Sarajevo Izvor RCN (katastar.ba)





3. oglašena nekretnina <https://www.olx.ba/artikal/50117768/poslovni-prostor-sarajevo-tower-i-garazno-mjesto/>

Poslovni prostor Sarajevo Tower i garazno mjesto

INFORMACIJE DETALJNO SUKJE PITANJA MAPA NAZAD OBJAVIO

Kategorija: Nekretnine > Poslovni prostori

Osnovne informacije

Cijena: Po dogovoru Stanje: novo Lokacija: Novo Sarajevo Datum objave: 18.10.2022 u 10:09

Detaljne informacije

Kvadrata: 88 Broj prostorija: 1

Broj spratova: 1 Vrsna grijanja: Ostalo

Sprati: 1 Gatažu: Jedno mjesto

Kanalizacija: Klima: Struja:

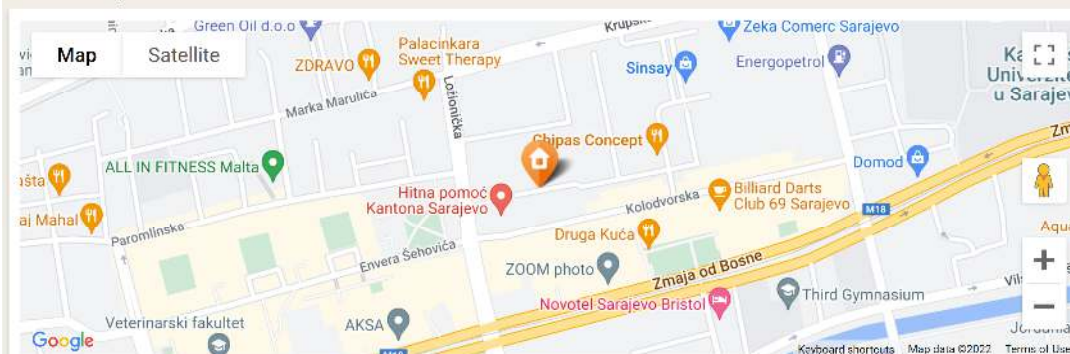
Ostale informacije

Vrsta oglasa: Prodaja Datum objave: 18.10.2022 u 09:46

OLX ID: 50117768 Obnovljen: 18.10.2022 u

Activate Window Go to Settings to act

Lokacija nekretnine



4. oglašena nekretnina <https://www.olx.ba/artikal/36324131/poslovni-prostor/>

The screenshot shows an OLX advertisement for a commercial space. The main details are: Price: 750.000 KM, Location: Novo Sarajevo, and a photo of a modern building. The listing is categorized under 'Poslovni prostor' (Commercial space). The map shows the property is located near the Zmaja od Bosne bridge, with nearby landmarks like the Third Gymnasium and Jordanian Mosque.

UPOREDNI PODACI najam

1. Ostvareni najam u istom objektu 8. i 9. Etaža. 591,84m² + 606,2m².

UGOVOR O ZAKUPU

Ovaj UGOVOR O ZAKUPU (u daljem tekstu "UGOVOR") zaključen pod dole navedenim uslovima između Ziraat GYO d.o.o. Sarajevo MBS broj 65-01-0183-20, JIB broj 4202753750009Z, sa sjedištem na adresi "Zmaja od Bosne 47C Sarajevo" (u daljem tekstu "ZAKUPODAVAC") sa jedne strane I Endava d.o.o. Sarajevo MBS broj 65-01-0183-20, JIB broj 4200080830002, sa sjedištem na adresi Džemala Bijedića 179 koje zastupa direktor Danijel Rejc (u daljem tekstu "ZAKUPAC") sa druge strane, u vezi sa iznajmljivanjem 8.(591,84 m²) i 9.(606,2 m²) sprata u zgradi S2C u Sarajevu evidentiranoj u 2249/E30, u vlasništvu društva Ziraat GYO d.o.o. Sarajevo na adresi Zmaja od Bosne 47C Sarajevo.

3.2 Rok i početak trajanja zakupa: ROK TRAJANJA ZAKUPA počinje 15.11.2022 ostaje na snazi 5(PET) godina.

4.1 ZAKUPAC, prihvata i obavezuje se da će plaćati mjesečni iznos najma **40.000,-KM** (četrdesethiljada KM) sa PDV-om za iznajmljeni 8.(591,84 m²) i 9.(606,2m²) sprat u objektu u Sarajevu na adresi Zmaja od Bosne No. 47C Sarajevo. Za vrijeme trajanja UGOVORA iznos najma će se izmirivati u skladu sa članom 4.5 Ugovora."

2. Ostvareni najam u istom objektu 4. Etaža. 610,90m².

UGOVOR O ZAKUPU

Ovaj Ugovor o zakupu (u daljem tekstu "Ugovor") zaključen između **Ziraat GYO d.o.o. Sarajevo** MBS broj 65-01-0183-20, JIB broj 4202753750009Z, sa sjedištem na adresi "Zmaja od Bosne 47C Sarajevo" (u daljem tekstu "Zakupodavac") sa jedne strane i **„HiQ Development“ d.o.o. Sarajevo** MBS broj 65-01-0769-18, JIB broj 4202572880008 sa sjedištem na adresi Tešanjaska 24a (u daljem tekstu "Zakupac") sa druge strane, pod dole navedenim uslovima u vezi sa iznajmljivanjem 4. sprata u poslovnoj zgradi (S2-C) koja se nalazi na adresi Zmaja od Bosne 47c, Sarajevo, upisana u zemljišne knjige kod Općinskog suda Sarajevo, 2249/E30, S2C Zakupodavca.

Član 2: PREDMET UGOVORA

Predmet ovog Ugovora je izdavanje pod zakup četvrtog sprata u poslovnoj zgradi 2249/E30, S2C, površine 610,9 m² koja se nalazi na adresi Zmaja od Bosne 47C Sarajevo.

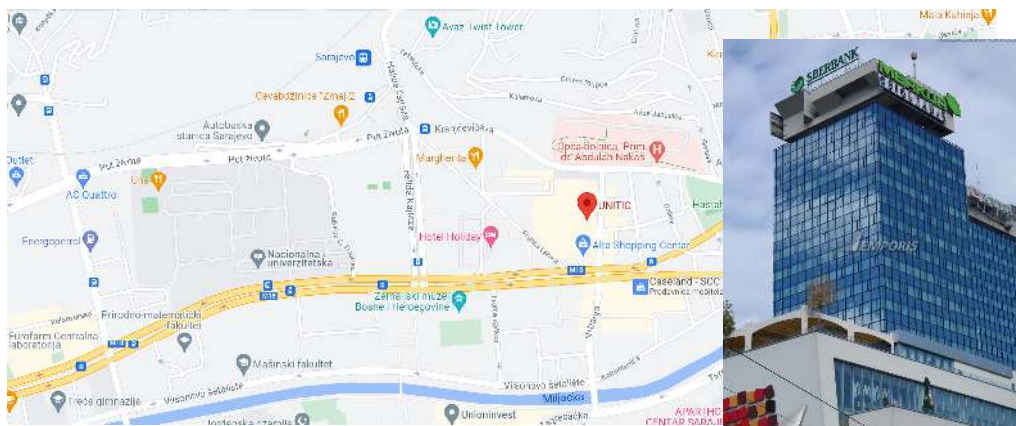
Zakupodavac izdaje, a Zakupac prihvata zakup četvrtog sprata te se obavezuje da će isti koristiti isključivo za vršenje registrovane djelatnosti pod uslovima navedenim u ovom Ugovoru.

Član 4: IZNOS ZAKUPNINE, PLAĆANJE I POVEĆANJE IZNOSA ZAKUPNINE

4.1 Zakupac prihvata i obavezuje se da će plaćati zakupninu Zakupodavcu u iznosu od 20.000,00KM (dvadesethiljada KM) /sa PDV-om/ za iznajmljeni 4. sprat (610,9 m²) u objektu u Sarajevu na adresi Zmaja od Bosne, 47C Sarajevo.

4.2 U cijenu zakupnine je uključeo korištenje četiri parking mjesta na parkingu na razini -2 objekta u vlasništvu Zakupodavca te čišćenje, zaštitne usluge, režijski troškovi grijanja, struje i vode. Kvota fer korištenja električne energije određena je kao 10% od cijene zakupa.

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



UPOREDNI PODACI najam garaža

1. Oglašena garaža <https://www.olx.ba/artikal/50845017/garazno-mjesto-u-sarajevo-tower/>

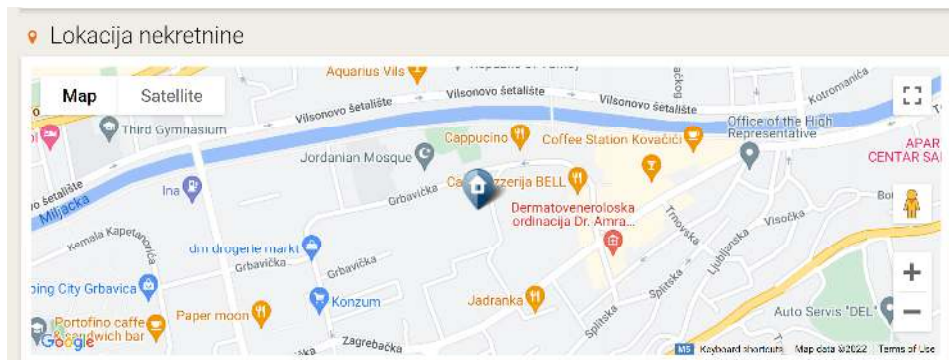
The screenshot shows an OLX advertisement for a garage space in Sarajevo Tower. The title is "[IZDAVANJE] Garazno mjesto u Sarajevo Tower". The ad includes a list of categories, location information (130 KM from Novi Sarajevo), and a map showing the location near the Sarajevo Tower. The map also shows nearby landmarks like the University of Sarajevo and the Zeka Center. The ad is dated 06.12.2022.

2. Oglašena garaža <https://www.olx.ba/artikal/48917072/garaza-sarajevo-tower-socijalno/>

The screenshot shows an OLX listing for a parking space at Sarajevo Tower. The title is "[IZDAVANJE] Garaža Sarajevo Tower - Socijalno". The listing includes a category filter for "Nekretnosti > Garaže", basic information like "130 KM" and "Novi Sad", and detailed information such as "U sklopu", "Korisnici", "Kapacitet (vozila)", "Automatska vrata", and "Video nadzor". A map shows the location near "Zemaljski stadion" and "Zemaljski stadion". The listing is dated "19.8.2022. u 22:18".

3. Oglašena garaža <https://www.olx.ba/artikal/49847162/garaza-za-najam-n-otoka/>

The screenshot shows an OLX listing for a parking space for rent. The title is "[IZDAVANJE] Garaža za najam N.Otoka". The listing includes a category filter for "Nekretnosti > Garaže", basic information like "100 KM" and "Novi Sad", and detailed information such as "U sklopu", "Korisnici", "Kapacitet (vozila)", "Automatska vrata", and "Video nadzor". A map shows the location near "Zemaljski stadion" and "Zemaljski stadion". The listing is dated "27.09.2022. u 14:30".



UPOREDNI PODACI prodaja garaža

1. Oglašena garaža <https://www.olx.ba/artikal/49872464/garazno-mjesto/>

OLX Probajte: Golf 5 do 12000 Zenica

Garažno mjesto

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE PITANJA MAPA NAZAD OBJAVIO

Kategorija: Nekretnine > Garaže

Osnovne informacije

Cijena: 20.000 KM Lokacija: Sarajevo, Novi Grad Obnovljen: 24.10.2022 u 17:30

Detaljne informacije

Vrsta: U sklopu Kvadrata: 14

Kapacitet (vozila): 1 Adresa: Džemala

Uključeno / ZK: ✓

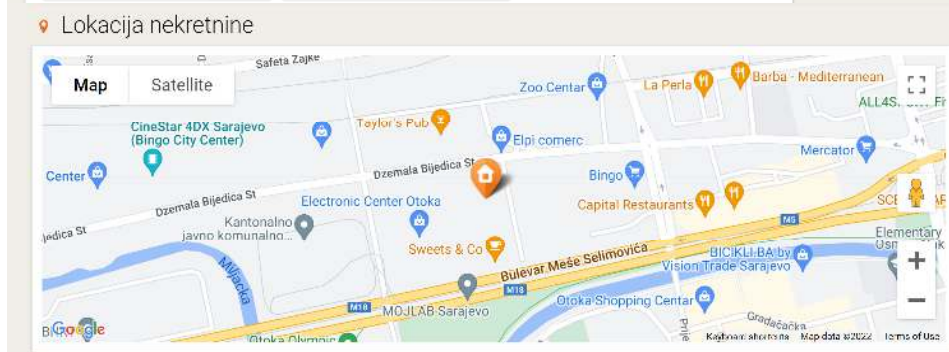
Ostale informacije

Vrsta oglasa: Prodaja Datum objave: 29.09.2022. u 12:00

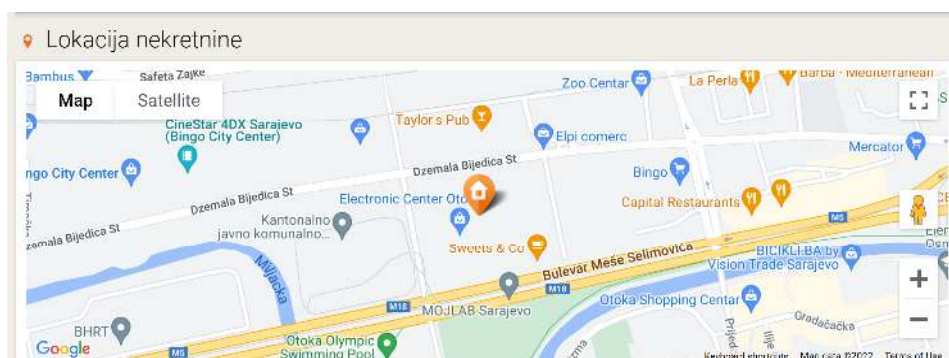
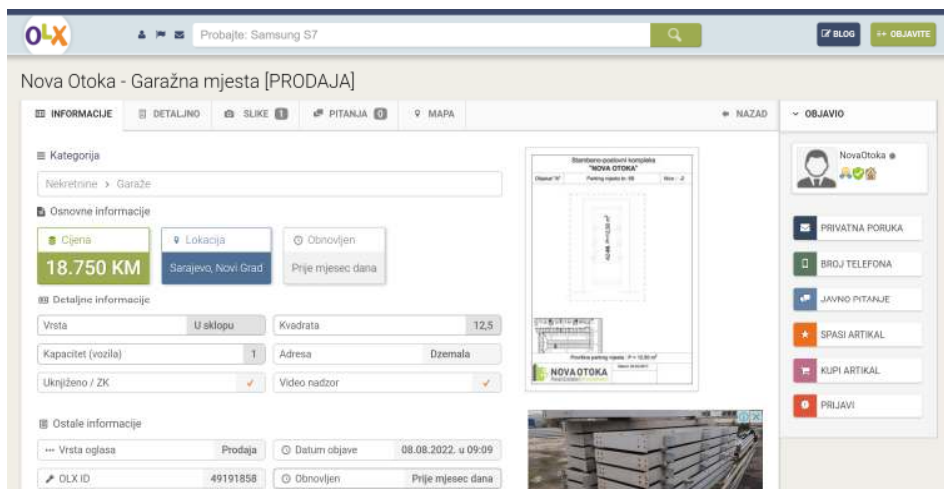
OLX ID: 49872464 Obnovljen: 24.10.2022 u

Privatna poruka Broj telefona Javni pitanje Spasi artikal Kupi artikal Prijavi

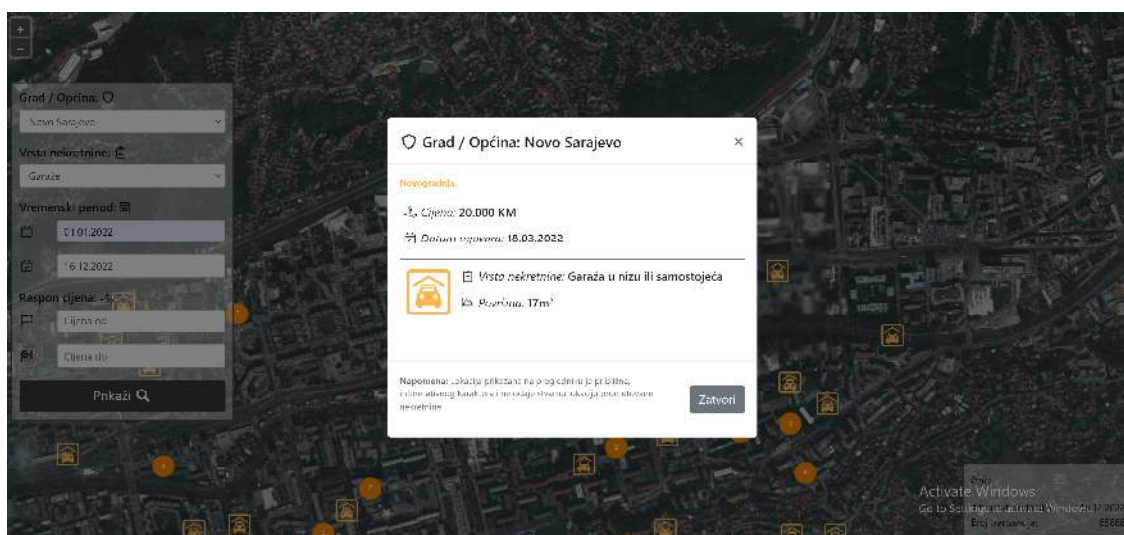
Activate Wind Go to Settings to i



2. Oglašena garaža <https://www.olx.ba/artikal/49191858/nova-otoka-garazna-mjesta-prodaja/>



3. prodata garaža Izvor RCN, slična lokacija, nov objekat, po cijeni 20.000KM, površine 17m², 18.03.2022.god.



3.1. KOMENTAR PROCJENE

Metodologija

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

Prihodovni pristup

DNT- diskontovanje budućih potencijalnih tokova novca sa preprodajnom vrijednošću

Direktno poređenje

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

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

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

Razmatranja u vezi sa procjenom

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

Tržišna zakupnina – traženi najam poslovnih prostora na području općina Centar, Novo Sarajevo i Novi Grad, pogotovo u novogradnji. Raste potražnja poslovnog prostora većih kvadratura za potrebe IT industrije.

Novi vid zakupa - s obzirom na nove potrebe zakupaca u skladu sa pandemijom, rentanje dijela prostora po potrebi, po raspoloživosti, po mogućnošću broja korisnika u prostoru, smatram da se prostor može i izdavati kao HUB

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

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

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

Zakup – objekat je dijelom izdat u zakup. Dostavljeni su ugovori o najmu. S obzirom na lokaciju i opremljenost, procjenitelj smatra da bi se objekat mogao izdati ili preprojektovati po potrebi.

Pretpostavke na kojima je zasnovana procjena

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

3. Ostvarena renta – 4 etaža – najam na 4 godine, sa mogućnošću produženja 610,9m², 20.000KM sa PDV. U cijenu uračunato i korištenje 4 parking mjesta na nivou -2. Nakon prve godine cijena se povećava za stopu inflacije.
4. Ostvarena renta 8. i 9. etaža – najam na 5 godina od 15.11.2022., sa mogućnošću produženja 591,84m² (8.etaža) i 606,2m² (9.etaža), 40.000KM sa PDV. U cijenu uračunato i korištenje 8 parking mjesta na nivou -2. Nakon prve godine cijena se povećava za stopu inflacije.
5. Renta prosječno 29 KM/m² –za kancelarijski prostor etaža. Prosječna cijena izdavanja neovisno o kvadraturi. Može se pretpostaviti da se objekat može izdavati parcijalno po etažama ili dijelovima etaža.
6. Vacancy rate 26% u prvoj godini na osnovu stavrnih izdatih etaža, nakon toga pretpostavka 5%. Na osnovu informacija sa terena, razgovora sa agentima, velika je tražnja za poslovnim prostorima, naročito IT industrije.
7. Pretpostavka da će nepopunjenost biti 10%, nakon isteka roka zakupa, traženje novih zakupaca i sl.
8. Diskontna stopa = stopi kapitalizacije + očekivana stopa inflacije
9. Troškovi popravki i održavanja 6-8% - usvojeno 8%.

Troškovi nekretnina	
Uredski prostor	Troškovi
Uredski prostor	8% = 8%
Kupovina posrednika	7% = 7%
Trgovinski savjet	8% = 8%
Plaćanje	8% = 8%
Skladišna	8% = 8%
Ducani	8% = 8%

10. CPI 1,22% Izvor Trading economics
11. Ekonomski vijek objekta procenjen na 74 god. Isti je pravljen kao poslovno-upravna zgrada, koja može biti i stambeni objekat u slučaju prenamjene (isti objekat pored primjer koji je većinom stambeni objekat)

Ekonomski vijek trajanje nekretnina:

Stambeni objekti- porodične kuće , više-stambena gradnja :	80 godina
Poslovne i upravne zgrade :	50-80godina
Poslovni objekti, robne kuće :	40-60 godina
Tvorničke i skladišne hale, fabrike u ovisnosti od konstrukcije i uslojevanosti sa posrednom gradnjom.	30-50 godina
Poslovne stambene :	10-20 godina
Hoteli:	40-60godina

12. Tržišna analiza je pokazala da se ne predviđa rast cijene zakupa, te je prikazan nominalni novčani tok koji uključuje inflaciju
13. Stope kapitalizacije – prema istraživanju tržišta po vrsti nekretnina od strane banaka. Sopa za uredske nekretnine na vrlo dobroj lokaciji se kreće cca 8% i poklapa sa stopom izvučenom sa tržišta

Stopa kapitalizacije:

Okrvirne stope kapitalizacije (IY) – initial Yield

Tip lokacije	A - Sarajevo				B - Okolina Sarajevo				C - Regionalni centri				D - Okolina regionalni centri				E - Ostalo			
Kategorija lokacije	privatna	vrlo dobra	dobra	srednja	privatna	vrlo dobra	dobra	srednja	privatna	vrlo dobra	dobra	srednja	privatna	vrlo dobra	dobra	srednja	privatna	vrlo dobra	dobra	srednja
Stambena	5.0%	5.0%	5.5%	6.0%	5.0%	6.0%	6.5%	7.0%	6.0%	6.0%	6.5%	7.0%	6.5%	6.5%	6.5%	7.0%	7.0%	7.0%	7.5%	8.0%
Uredna	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	11.0%	11.0%	11.0%	12.0%
Poslovna	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	6.0%	6.5%	6.0%	7.5%	7.5%	7.5%	8.0%	8.0%	8.0%	9.0%	10.0%	11.0%
Trgovačka	5.0%	6.0%	7.0%	8.0%	6.0%	7.0%	8.5%	9.0%	6.5%	7.5%	8.5%	9.5%	8.0%	8.5%	9.0%	10.0%	11.0%	12.0%	13.0%	13.5%
Industrijska	9.0%	9.0%	10.0%	10.0%	9.5%	9.5%	11.0%	11.0%	9.5%	9.5%	11.0%	11.0%	10.0%	10.0%	11.0%	12.0%	12.0%	13.0%	13.0%	13.0%
Nekretna za odmor	7.0%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	8.0%	8.0%	8.0%	7.5%	8.0%	8.0%	8.0%	8.5%	9.0%	10.0%	11.0%	11.0%	12.0%	12.0%	13.0%
Zemljišta	2% -3% manje od stope kapitalizacije zgrade koja se može graditi na zemljištu																			

Preporučene stope kapitalizacije prema studiji PBZ nekretnine za Bosnu i Hercegovinu

Izvor Registar prodatih nekretnina	Prodaja 1 (Importane centar)	Prodaja 2 (Importane centar)	Prodaja 3	PREDMETNA NEKRETNINA
Izvištena/ prodajna cijena	772.520,00	684.000,00	1.664.000,00	
Kvadratura objekta	110,36	85,00	630,00	9009m2
Cijena izdavanja (na osnovu lokacije)	40,00	40,00	28,00	
Potencijalni bruto prihod	52.972,80	40.800,00	211.680,00	
Gubici zbog neiskorištenosti				
i nepriklupljanja rente	5.297,28	4.080,00	21.168,00	
Efektivni bruto prihod	47.675,52	36.720,00	190.512,00	
Operativni troškovi				
Održavanje, management, porez	4.767,55	3.672,00	19.051,20	
Ukupno troškovi	4.767,55	3.672,00	19.051,20	
Neto operativni prihod	42.907,97	33.048,00	171.460,80	
Izvedena stopa kapitalizacije	5,55%	4,83%	10,30%	
Prosječna stopa kapitalizacije		6,90%		8,00%
Usvojena stopa kapitalizacije iznosi 8%				

Grad / Općina: Novo Sarajevo

Cijena: 772.520 KM

Datum ugovora: 17.05.2022



Vrsta nekretnine: Poslovni prostor - kancelarija

Površina: 110.36m²

Grad / Općina: Novo Sarajevo

Cijena: 684.000 KM

Datum ugovora: 13.05.2022



Vrsta nekretnine: Poslovni prostor - kancelarija

Površina: 85m²

Grad / Općina: Novo Sarajevo

Cijena: 1.664.000 KM

Datum ugovora: 31.08.2022



Vrsta nekretnine: Poslovni prostor - kancelarija

Površina: 630m²

4. REKONSILIJACIJA I ZAKLJUČAK VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrijednost predmetne nekretnine dobijene na osnovu dva pristupa procjeni:

PRIHODOVNI PRISTUP:

DNT metod: 35.725.000,00 KM

PRISTUP DIREKTOG POREĐENJA: 39.600.000,00 KM

OBJEKAT 38.280.000,00 KM

GARAŽE 1.320.000,00 KM

Primjenom dva opšteprihvaćena pristupa, dobijene su različite vrijednosti nekretnine.

Prihodovni pristup indikuje niže vrijednosti od pristupa direktnog poređenja jer cijene zakupa najbrže reaguju na pad poslovanja privrednih subjekata. Stopa kapitalizacije izvučena sa tržišta 8%, obuhvata sve rizike i benefite investitora (rast i pad prihoda od zakupa ili kapitalne vrijednosti nekretnine). Vrijednost dobijena DNT metodom indikuje vrijednosti na osnovu zadatog pretpostavljenog novčanog toka. Novčani tok je prikazan kao nominalan sa stopom inflacije, jer se ne očekuje rast na tržištu zakupa. Prihodi su potencijalni i ostvareni na osnovu istraživanja zakupa na tržištu i dostavljenih ugovora o najmu.

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

S obzirom na gore navedeno, na dostavljene ugovore o najmu, mišljenje o tržišnoj vrijednosti je bazirano na prihodovnom pristupu, metodom diskontovanog novčanog toka.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE:	35.725.000,00 KM
---	-------------------------

Sarajevo, 28.12.2022.

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