

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

POSLOVNOG PROSTORA (ZK ulozak broj 366, k.o. SP_DOLAC)
ulica Zvornička br.15



Nekretnina: Poslovni prostor u Stambeno poslovnom objektu, ulica Zvornička br.15
Naručilac: „MUNJA“ d.d. Zagreb



PROCJENA URAĐENA OD:
Stalni sudski vještak arhitektonske struke
Edin Šenderović dipl.ing.arh.
Sedrenik 125
71000 Sarajevo, Federacija BiH
Bosna i Hercegovina
mob: +387 61 225 116
e-mail: edin.senderovic@bih.net.ba

Sarajevo, Oktobar 2014.

SADRŽAJ:

1. UVOD

- 1.1. OPŠTI PODACI
- 1.2. METODOLOGIJA

2. IDENTIFIKACIJA I NALAZ POSTOJEĆEG STANJA

- 2.1. LOKACIJA OBJEKTA
- 2.2. IDENTIFIKACIJA IMOVINE
- 2.3. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

3. PROCJENA

- 3.1. PRIMJENJENI PROPISI
- 3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – TROŠKOVNA METODA
 - 3.2.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – TROŠKOVNA METODA

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- Slike postojećeg stanja
- Zemljišnoknjižni izvadak
- Rješenje o imenovanju sudskog vještaka

1. UVOD

Na zahtjev pravnog lica-tražioca izvršenja: MUNJA d.d. Zagreb zastupan po punomoćniku Tabučija Edinu advokatu iz Sarajeva, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti Poslovnog prostora koji se nalazi u prizemlju Stambeno poslovnog objekta u Ulici Zvornička broj 15. Procjenu je potrebno uraditi neposrednim pregledom stana i uvidom u materijalne dokaze.

1.1. OPŠTI PODACI

Procjena se radi u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine vlasnika. Preuzeta obaveza pretpostavlja izradu elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta. Elaborat procjene služiti će naručiocu kao podloga za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno finansijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Popis dokumenata koji su korišteni prilikom izrade Procjene:

- **Zemljišno knjižni izvadak**

Zemljišno knjižni izvadak - Politička općina Novo Sarajevo, Katastarska općina SP_DOLAC, ZK uložak 366 (k.č.304/10 E1 i 304/8 E1 oznaka nekretnine- POSLOVNI PROSTOR), površina 1a 39 m². U vlasničkom listu "B" navedeno je da je uknjiženo pravo vlasništva na nekretnine u A listu u korist "AKUMULATOR d.d. Zagreb" DOO Sarajevo, udio 1/1.

Kopija katastarskog plana – nije dostavljena

Posjedovni list – nije dostavljen

Izvod iz Regulacionog plana – nije dostavljen

Upotrebna dozvola – nije dostavljena

Izvršen je fizički pregled imovine (Objekta) u prisustvu punomoćnika i slikanje unutrašnjosti prostorija, te je procjena urađena na osnovu vizuelnog pregleda, informacija dobivenih sa terena i dokumentacije (zk uložak broj 366)

Datum pregleda 10.10.2014. godine.

1.2. METODOLOGIJA

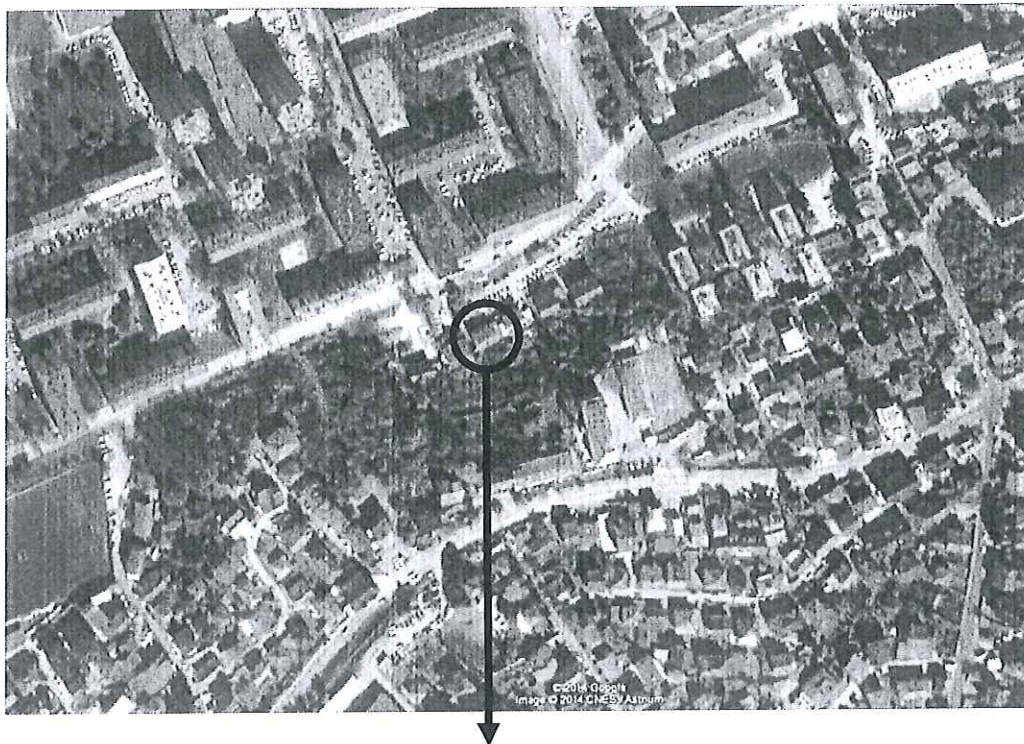
Za procjenu vrijednosti ove nekretnine odabrane su sljedeće metode procjene:

METODE PROCJENE:

Metoda troškovne procjene

2. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

2.1 LOKACIJA OBJEKTA



Lokacija objekta

Poslovni prostor nalazi se u prizemlju stambeno poslovnog objekta P+1+potkrovlje koji se nalazi u Sarajevskom naselju Grabavica smještenom u centralnom dijelu grada. Objekat je smješten uz frekventnu gradsku saobraćajnicu ulica Zvornička. Radi se o urbaniziranom području odnosno, planski definisanom dijelu prostora koji se nalazi na granici kolektivnog i individualnog stanovanja. Prostor je opremljen gradskom mrežom komunalne infrastrukture. Naselje je dobro povezano sa ostalim dijelovima grada.

2.2 IDENTIFIKACIJA IMOVINE

ADRESA IMOVINE

Zvornička br.15

71000 Sarajevo, Federacija BiH

Bosna i Hercegovina

Katastarska općina: SP_DOLAC

Kopija katastarskog plana: -

Zemljišno knjižni izvadak: 366

Posjedovni list: -

Upotrebna dozvola: -

Regulacioni plan: -

2.4. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju Stambeno poslovnog objekta. Sa ulicom Zvornička objekat je povezan kratkom lokalnom saobraćajnicom. Pristup objektu omogućen je preko betoniranog ograđenog dvorišta. Prema zemljišnoknjižnom izvadku i popisnom listu A poslovni prostor se sastoji od 11 prostorija i površine je 139,16 m². Ulaz u prostor omogućen je sa „prednje“ (sjeverne strane objekta) preko dva ostakljena portala i orjentisan je na ulicu Zvornička. Zidovi objekta su rađeni sa armiranobetonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima sa ispunama od opeke. Završna obrada vanjskih zidova je žbuka završno obrađena i bojena (bez termoizolacije). Unutrašnji zidovi rađeni su od opeke i završno malterisani i bojeni. U prednjem dijelu poslovnog prostora nalaze se prostorija kancelarije i prostorija radionice sa velikim staklenim portalima rađenim od kutijastih čeličnih profila bez prekida termičkog mosta. Iza ovih prostora nalaze se servisni prostori (sanitarije, ostava, kuhinja) i skladište. Prostor skladišta je na višoj koti od ostatla prostora za cca 100 cm.

Završna obloga podova rađena je od keramičkih pločica i zaglađenog betona. Podovi su pohabani i dotrajali.

Na spratu i potkrovlju objekta je stambeni prostor. Stambeni prostori iznad imaju poseban ulaz. Opšta slika je da je prostor zapušten i neodržavan i zbog dugotrajnog nekorištenja.

Neto korisna pov.:	139,16 m²
Namjena:	Poslovna
Godina izgradnje:	1979 (pretpostavka)
Spratnost:	Prizemlje + Sprat+ Potkrovlje
Gradska zona:	2
Prometne veze:	Automobil, Trolejbus
Parkiranje:	Vlastiti parking ispred objekta
Konstrukcija:	Temelji : armirano betonski Nosiva konstrukcija: zidovi od opeke sa vertikalnim i horizontalnim armirano betonskim serklažima Međuspratna konstrukcija: armirano betonska Pregradni zidovi: Zidovi od opeke Krovna konstrukcija: Kosi krov, drvena, pokrov crijep
Limarski radovi:	Pocinčani limeni opšavi, oluci
Hidroizolacije:	Bitumenska ljepenka
Fasada:	Žbuka, završno obrađena i bojena
Obrada zidova:	Malterisani, gletovani, bojeni
Obrada podova:	Keramika,
Stropovi:	Malterisani, gletovani, bojeni
Fasadne pozicije:	Bravarske pozicije, bez prekida termičkog mosta
Instalacije:	Vodovod i kanalizacija, Elektroinstalacije, PTT,

Grijanje :	Centralno, radijatori, vlastita kotlovnica
Sanitarije:	Loša opremljenost
Ventilacija:	Ne
Klimatizacija:	Ne
Orijentacija:	Sjever, prema ulici
Održavanje:	Loše
Okolina:	Različita struktura
Opći dojam:	Neodržavano

3. PROCJENA

3.1. PRIMJENJENI PROPISI

- Važeći građevinski propisi i pravilnici
- Podaci Federalnog zavoda za statistiku
- Arhiva Vještaka

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njene sadržaje, opremljenost i ostale uticaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² neto površine utvrđuju se sljedeće vrijednosti:

NOVE - građevinske vrijednosti N_g s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja tj. u mjesecu decembru 2012. godine.

SADAŠNJE - građevinske vrijednosti S_g uz odbitak amortizacije tj. umanjenja vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekta.

TRŽIŠNE - građevinske vrijednosti T_g tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjene.

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST – predstavlja vrijednost svih radova i upotrebljenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1m² neto korisne površine. Jedinična cijena obuhvata troškove građevinskog zeljišta, komunalnih doprinosa, investiciono tehničke dokumentacije, građevinske dozvole, izvedbe građevinskih, zanatskih i instalaterskih radova i opreme, nadzora, ishoda upotrebe dozvole, doprinosa za energetiku i sklonište te sva ostala administrativna davanja i takse.

Polazni element procjene građevinske vrijednosti troškovnom metodom je vrijednost izgradnje ekvivalentnog objekta u sadašnjim uslovima, sa istim stepenom izgrađenosti, kvalitetom izrade, kvaliteta materijala i obrade.

Za određivanje polaznih vrijednosti troškova građenja korišteni su podaci sa web stranice Federalnog zavoda za statistiku:

www.fzs.ba

Prosječna cijena za 2012. godinu u Federaciji BiH za stanove iznosila je za Sarajevo 1.573,7 KM po m², od čega su troškovi gradnje 1.204,7 KM/m².

Korekcija cijene za Poslovni objekat $k=1,20$.

Iz pomenutog proizilazi da prosječna cijena za poslovne objekte iznosi **1.445,64 KM/m²**.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST – predstavlja vrijednost N_g umanjena postotkom amortizacije odnosno umanjenja vrijednosti troškova gradnje koji ovisi o starosti i stanju

održavanja objekta, a iznosi se posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta.

AMORTIZACIJA

Obračun amortizacije izvršiće se prema Vernerovoj metodi:

$$Am = 0,80 \times n/N \times (n+N)/2N \times 100$$

- Godina izgradnje objekta (usvojena vrijednost) 1979. godina
- Starost objekta n=35 godine
- Vijek trajanja objekta N=80 godina

$$Am = 0,80 \times 35/80 \times (35+80)/2 \times 80 = 0,80 \times 0,4375 \times 0,71875 \times 100$$

$$Am = 25,15625 \%$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKTA – predstavlja vrijednost objekta prema tržišnim cijenama tj. stvarna odštetna vrijednost za kupnju i korištenje nekretnina i svih pripadajućih sadržaja i prava na procijenjenom prostoru. Ova vrijednost dobiva se množenjem **Sg** sa koeficijentom koji se ocjenjuje prema sljedećim elementima.

$$Tvo = Sgv \times Fl \times Fkp \times Fp \times Fki \times Fpp$$

Fl = 1,0 faktor lokacije (0,70 - 1,50)

ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, spratnosti, broju stambenih jedinica i dr.

Fkp = 1,0 faktor korisne površine (0,80 - 1,20)

ovisi o korisnoj površini nekretnine

Fp = 1,0 faktor za poslovne objekte (1,00 - 1,50)

ovisi o vrsti objekta i opremljenosti za obavljanje te djelatnosti

Fki = 1,0 faktor kvalitete izgradnje (0,20 - 1,50)

ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po standardima, te o kvaliteti materijala i opreme

Fpp = 0,7 faktor ponude i potražnje (0,20 – 2,00) ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju

3.2.1. IZRAČUN GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – TROŠKOVNA METODA

neto površina objekta – m ²	jedinična cijena izvedenog objekta KM/m ²	nova građ. vrijednost objekta - KM
139,16	1.445,64	201.175,26

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Starost objekta u godinama n = 35	11
Vijek trajanja objekta N= 80	80
$U = 0,80 \times n/N \times (N+n) / 2N = 0,80 \times 0,4375 \times 0,71875 =$	0,2515625
U % =	25,15625 %

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrsta radova	nova vrijednost (%)	građevinsk a vrijednost KM/m ²	umanjenje (%)	umanjeje KM/m ²	Sadašnja građevinska vrijednost – KM/m ²
Konstrukcija	40	578,25	25,15625	145,46	432,79
Zatvaranje objekta	20	289,12	50,3125	145,46	143,66
Završni radovi	25	361,41	50,3125	185,44	175,97
Instalacije	15	216,84	50,3125	109,09	107,75
UKUPNO:	100	1.445,64		585,45	860.17

Neto korisna površina objekta - m ²	Sadašnja cijena – KM/m ²	Sadašnja građevinska vrijednost
139,16	860.17	119.701,25

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA

Vrsta troška	NGP m ²	KM/m ²	UKUPNO KM
Komunalni doprinosi	139,16	150,00	20.874,00
Zemljište dio koji pripada etažnom vlasniku			30.000,00
Ostali doprinosi	-	-	
UKUPNO:			50.874,00

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Elementi vrijednosti nekretnine						VRIJEDNOST
	Fkp	Fp	Fki	Fl	Fpp	
Objekat 119.701,25 KM	1,00	1,10	0,90	1,20	0,95	135.094,83 KM
UKUPNO:						135.094,83 KM

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VRIJEDNOST OBJEKTA	135.094,83 KM
DOPRINOSI	20.874,00 KM
ZEMLJIŠTE	30.000,00 KM
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKTA	185.968,83 KM

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna – tržišna vrijednost nekretnine i to Poslovnog prostora u Sarajevskom naselju Grabavica ulica Zvornička br. 15, koji je u sastavu Stambeno poslovnog objekta u iznosu od sveukupno:

185.968,83 KM odnosno **94.626,65 €**

slovima: (stotinuosamdesetpethiljadadevetstotinašezdesetosam + 83/100 KM)

1336,36 KM/m² = 679,98 €/m²

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Sarajevo 20.10.2014.



Izradio:

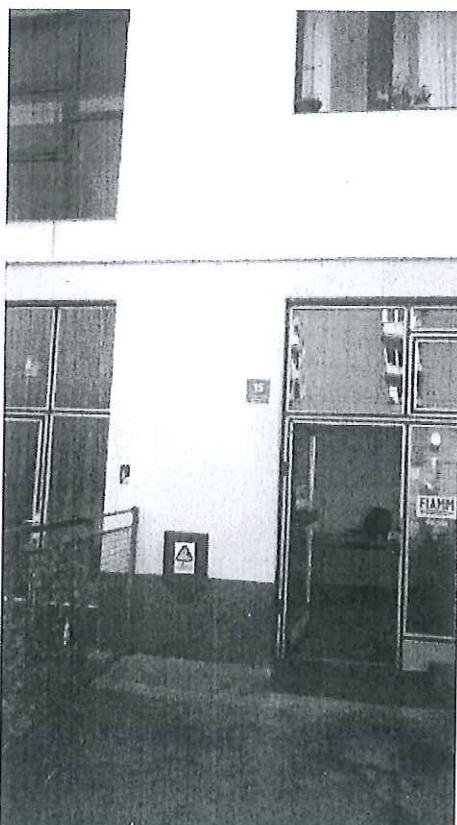
Edin Šenderović dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak arhitektonske struke

PRILOZI

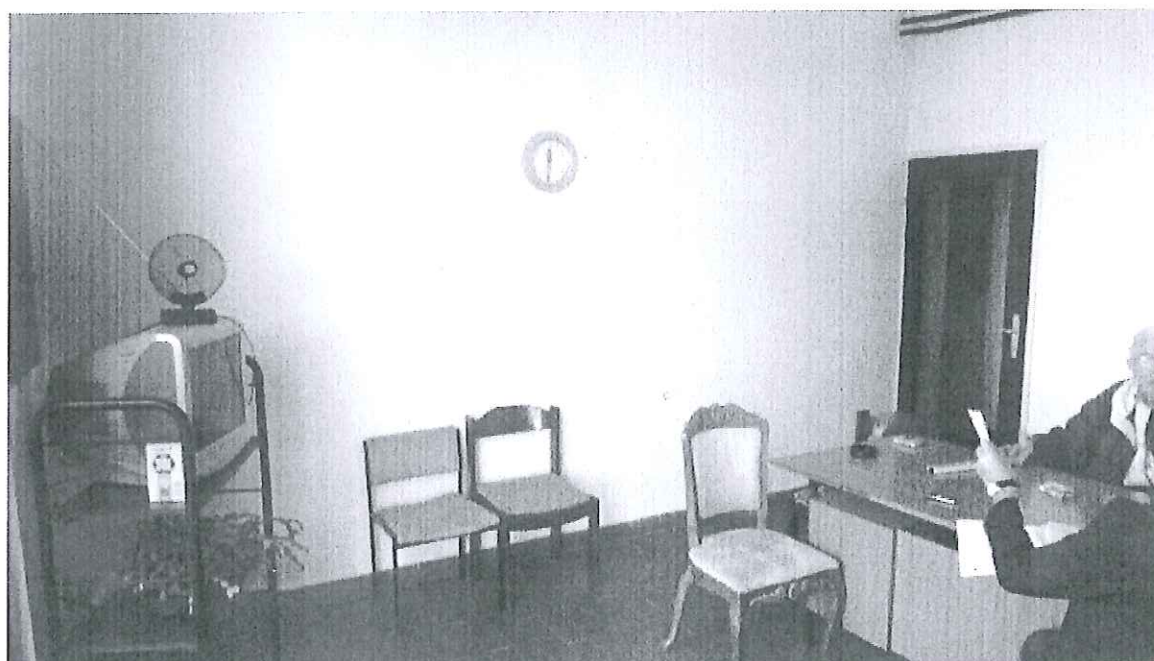
Slike postojećeg stanja

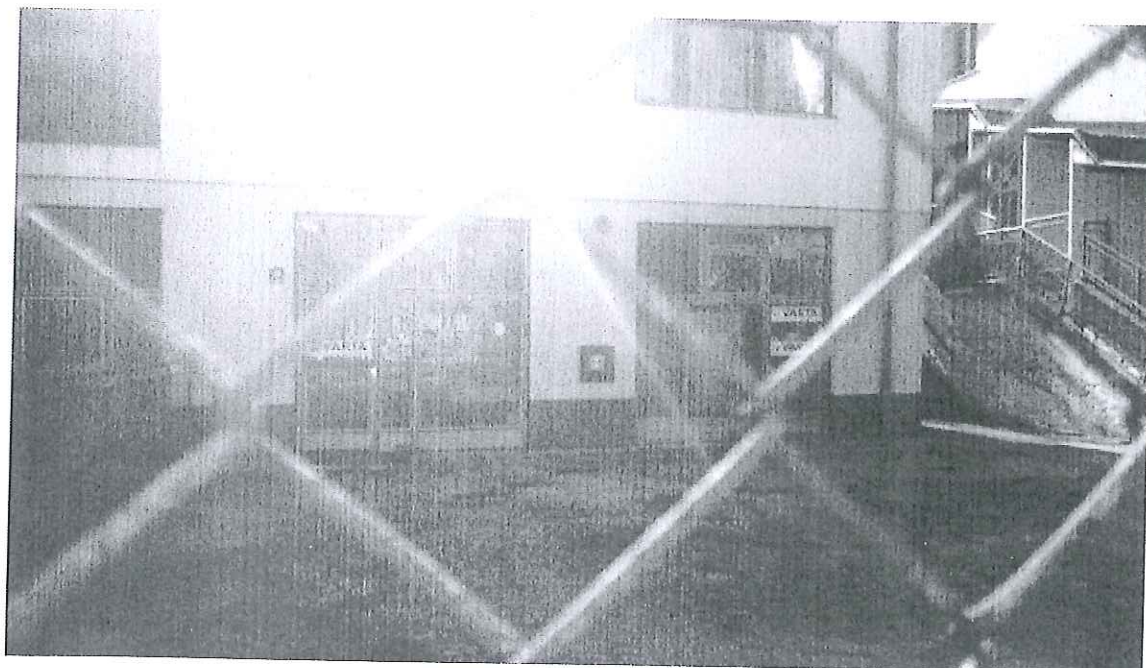
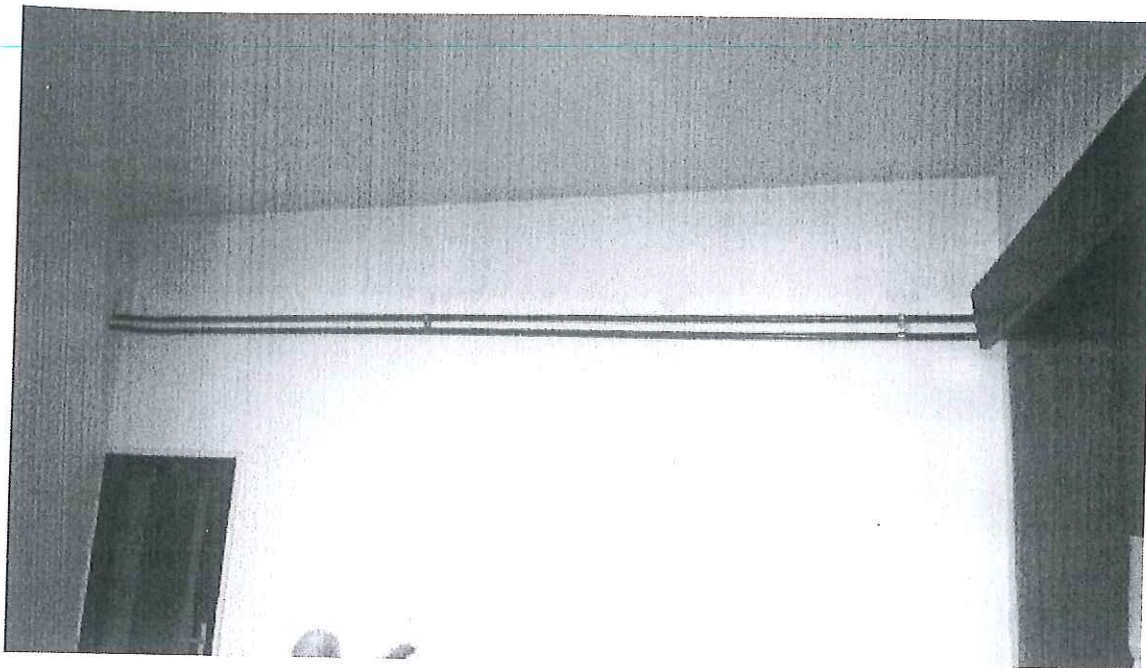






Slike postojećeg stanja





Zemljišnoknjižni izvadak

BOSNA I HERCEGOVINA
 FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
 Općinski sud u Sarajevu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
 20.05.2013 09:50

Katastarska općina: SP_DOLAC

BROJ: 065-0-NAR-13-026 985
 Zemljišnoknjižni uložak broj: 366

Zemljišnoknjižni izvadak

A
 Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			nb.	ra.	m²	
1.	304/10 E1	Prizemlje - poslovni prostor koji se u naravi sastoji od 11 prostorija ukupne površine od 139,16 m²; POSLOVNI PROSTOR 0000 01 39	0000	01	39	Preuzeto 24.04.2006.god. st. iz ZK ul.3511 KO Dolac. ZABILJEŽENO JE DA JE POSLOVNA ZGRADA NA KČ 304/10 I 304/8 ETAŽIRANA. U L. ZEMLJIŠTA JE EL.ZKU 364. KO DOLAC.
2.	304/8 E1	Prizemlje-poslovni prostor koji se u naravi sastoji od 11 prostorija ukupne površine 139,16 m²; POSLOVNI PROSTOR 0000 01 39	0000	01	39	Preuzeto 24.04.2006.god. st. iz ZK ul.3511 KO Dolac. ZABILJEŽENO JE DA JE POSLOVNA ZGRADA NA KČ 304/10 I 304/8 ETAŽIRANA. U L. ZEMLJIŠTA JE EL.ZKU 364. KO DOLAC.
3.	1483/1	Oranica; ORANICA 0000 06 58	0000	06	58	preuzeto dana 25.01.2007. iz ul.br.1080 k.o.Donji Butmir

B
 Vlasnički list

R.br.	OPISI	Primjedba
2	Udio 1/1 AKUMULATOR d.d. Zagreb ID: - Tip: Nepoznat Adresa: Zagreb Jurišićeva broj 3/IV Pr. 16.5.2013. godine 065-0-N-13-039 989 Na osnovu Potvrde Sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 13.3.2012. godine, isprizinskog izvratka iz sudskog registra od 5.3.2012. godine, Rješenja Kantonalnog suda u Sarajevu od 31.1.2013.godine, Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 25.8.2011. godine, mijenja se ime nosioca prava raspolaganja upisanog pod tek. br. B/1, iako što umjesto do sada upisanog AKUMULATOR OOUR ZA PROMET AKUMULATORA ZAGREB, sada glasi: AKUMULATOR D.D. ZAGREB. Provedeno, 20.5.2013. godine Zemljišnoknjižni referent: Ispavović M.	

C
 Teretni list

R.br.	OPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1	Nema tereta		

Općinski sud u Sarajevu, ZK ured/kancelarija, Senalna 1, 71000 Sarajevo, Tel.: +387 33 567 680
 * Zvijezdica pored broja parcele znači da je parcela plimbitarna odnosno da postoji zantjevi vezani za tu parcelu.
 20.05.2013 09
 065-0-NAR-13-026 985

Rješenje o imenovanju sudskog vještaka

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

Broj: 01-06-3-1078-330/11
Sarajevo, 11.06.2012. godine

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

R J E Š E N J E

EDIN (Avde) ŠENDEROVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, imenuje se za stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi.

Vještak se imenuje na period od šest godina.

Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja.

O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

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

Dostaviti:

1. Imenovanom,
2. Evidenciji
3. A r h i v a

