

## IZVJEŠTAJ O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



POSLOVNI PROSTOR

Foto : 06.07.2020.

Predmet procjene:	Poslovni prostor
Adresa:	ul. Samira Ćatovića Kobre br.35, Objekat B7, PP4, naselje Lužani, Općina Ilidža, 71000 Sarajevo ,FBiH,BiH

**Položaj objekta u kojem je smještem poslovni prostor ( prema nezvaničnom katastarskom planu)**

Broj parcele:	1112
Katastarska opština(novi premjer):	KO ILIDŽA
Posjednik:	ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO 1/1

Ugovor o kupoprodaji :	od 26.XI.1984.
Rješenje :	br:07-03-31-1691/04 od10.08.2004., Ministarstvo pravde Kantona Sarajevo

Naručilac procjene:	IMOTA dd , Donji Proložac, Perinuša bb , 21260 Imotski , Hrvatska
---------------------	---

Procjenitelj:	Mr.arh. ZULFIJA SKOKIĆ dipl.ing.arh
Adresa i kontakt:	Olimpijska br.8, 71000 Sarajevo , tel: 061 270 643

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>111.085 KM</b>
--------------------------------------	-------------------

Mjesto i datum: Sarajevo, 09.07.2020.

---

## SADRŽAJ

---

### 0.UVOD

- 1.1.SVRHA PROCJENE:
- 1.2.IZVORI PODATAKA I RASPOLOŽIVA DOKUMENTACIJA
- 1.3.DJELOKRUG RADA

### 2. NALAZ

- 2.1.MAKROLOKACIJA I MAKROEKONOMIJA
- 2.2.IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI
- 2.3.MIKROLOKACIJA
- 2.4.OPIS LOKACIJE
- 2.5.LOKACIJA
- 2.6.PROSTORNI , REGULACIONI I URBANISTIČKI PLANOV
- 2.7.POVRŠINE OBJEKTA
- 2.8.OPIS NEKRETNINE
- 2.9.STANJE NEKRETNINE
- 2.10. UPOTREBA NEKRETNINE
- 2.11. NACRT
- 2.12. PREGLED TRŽIŠTA

### 3.PROCJENA

- 3.1.ANALIZA CIJENA NEKRETNINA , TROŠKOVI ADAPTACIJE I STOPA KAPITALIZACIJE (MIKROLOKACIJA NEKRETNINE)
- 3.2.USPOREDNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
- 3.3.PRIHODOVANA VRIJEDNOST NEKRETNINE
- 3.4.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

## 0.UVOD

### SUDSKI VJEŠTAK

Ime i prezime	Mr.arh. ZULFIJA SKOKIĆ dipl.ing.arh
Adresa:	Olimpijska br.8, 71000 Sarajevo , tel: 061 270 643

### NARUČILAC PROCJENE

Klijent:	IMOTA dd , Donji Proložac, Perinuša bb , 21260 Imotski , Hrvatska
----------	---

### INFORMACIJE O VLASNIKU IMOVINE

Ugovor o kupoprodaji :	od 26.XI.1984.
Rješenje :	br:07-03-31-1691/04 od10.08.2004., Ministarstvo pravde Kantona Sarajevo

### INFORMACIJE O NEKRETNINI

Predmet procjene:	Poslovni prostor
Adresa nekretnine:	ul. Samira Čatovića Kobre br.35, Objekat B7, PP4, naselje Lužani, Općina Ilidža, 71000 Sarajevo ,FBiH,BiH

### **Položaj objekta u kojem je smještem poslovni prostor ( prema nezvaničnom katastarskom planu)**

Broj katastarske parcele:	1112
Katastarska opština(novi	KO ILIDŽA
Posjednik:	ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO 1/1
Tereti:	nepoznata
Katnost:	Poslovni prostor u prizemlju
Godina izgradnje:	1983
Godina obnove/adaptacije:	2005, Ugradnja portala istočne fasade
Ekonomski vijek nekretnine:	60 godina , preostali ekonomski vijek 23 godina

Datum obilaska nekretnine:	06,07,2020,
Datum izrade elaborata:	09.07.2020.

### PRISTUPI ZA IZRADU PROCJENE:

Usporedni pristup	111.085 KM	Pristup za obračun tržišne vrijednosti
Prihodovni pristup:	112.130 KM	Kontrolni pristup

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

**111.085 KM**

**1.1.SVRHA PROCJENE:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine po nalogu Imota dd,  
advokat Adina Buzurović

Napomena: Izvještaj se bez pisane saglasnosti procjenitelja ne može koristiti u  
druge svrhe .

**IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:**

Obim pregleda : Unutrašnja i vanjska inspekcija

Datum: 06.07.2020.

**1.2.IZVORI PODATAKA I RASPOLOŽIVA DOKUMENTACIJA**

	DA/NE
-FIZIČKI PREGLED NEKRETNINE	DA
- UGOVOR O KUPOPRODAJI I RJEŠENJE MINISTARSTVA PRAVDE KS	DA
-ZK IZVADAK	NE
-KOPIJA KATASTARSKOG PLANA NESLUŽBENA KOPIJA	DA
-POSJEDOVNI LIST	NE
-FOTODOKUMENTACIJA	DA
-LOKACIJA NEKRETNINE	DA
-PREGLED TRŽIŠTA	DA
-NACRTI	DA
-USPOREDNE NEKRETNINE IZ INTERNIH IZVORA I ZAVOD ZA STATISTIKU	NE
-JAVNI OGLASI I AGENCIJE ZA PROMET NEKRETNINA	DA
	DA

**1.3.DJELOKRUG RADA**

**A) Izvještaj** sadrži sažete podatke o lokaciji, opisu nekretnine, vlasništvu, zakupima, pravnom opisu, tržištu nekretnina, metodologiji procjene . Izvještaj uključuje i podatke o pretpostavkama koje je procjenitelj napravio prilikom formiranja mišljenja o vrijednosti nekretnine.

**B) TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

Tržišna vrijednost je procjenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmjeni na datum procjene vrijednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su obje strane posjedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom.

**C) KORIŠTENA LITERATURA**

-ZAKON O GRAĐEVINARSTVU FBiH -ZAKON O SUDSKIM VJEŠTACIMA FBiH -ZAKON O STVARNIM PRAVIMA FBiH

#### D) IZJAVA

Ovaj izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta.

Informacije iz izvještaja su povjerljive i u službi su isključivo klijenta i njegovih profesionalnih savjetnika.

Procjenitelj izjavljuje da su prikazani podaci i informacije utvrđene obilaskom nekretnine i uvidom u dostavljenu dokumentaciju, te da su iste tačno prenesenu u najboljoj namjeri.

Ne postoji namjera sticanja interesa koji bi onemogućio poštenu i nepristrasnu izradu ove procjene

Procjenitelj nije pristrasan prema licima za koje se ova procjena izrađuje.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine je izvršena u skladu sa etičkim kodeksom i važećim profesionalnim standardima .

#### E) NAJBOLJA I NAJISPLATIVIJA UPOTREBA

1. Predmetna nekretnina je poslovni prostor

2. Postojeći izgrađeni objekat predstavlja poboljšanje na zemljištu .

NAMJENA PREDMETNOG OBJEKTA JE KOMPAKTIBILNA SA NAMJENAMA OKOLNIH OBJEKATA  
KONSTATUJE SE DA JE PREDMETNI OBJEKAT U SVOJOJ NAJBOLJOJ I NAJISPLATIVIJOJ NAMJENI.

#### F) PRETPOSTAVKE

Pretpostavlja se da nema pravnih nedostataka koji bi imali štetni uticaj na vrijednost nekretnine

Investitori moraju imati na umu da prihodi od nepokretnosti mogu varirati, i da cijene mogu značajno fluktuirati.

Posljedično, investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu nekretninu. Takođe, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse.

Pored svega ostalog, politički i ekonomski rizici mogu negativno da utiču na vrijednost, cijenu ili prihod od nekretnina pomenutih u ovom izvještaju

Izvještaj je validan samo kao cjelina i njegovi dijelovi se ne mogu odvojeno razmatrati.

Bez pisane saglasnosti procijenitelja nije dozvoljeno umnožavanje izvještaja .

Bez pisane saglasnosti procjenitelja nije dozvoljeno javno objavljivanje izvještaja.

Izvještaj se bez pisane saglasnosti procjenitelja ne može koristiti u druge svrhe koje nisu navedene .

Cijene izražene u KM( konvertibilna marka)

#### Napemene :

**Objekta nije u upotrebi . Za normalno korištenje objekta potrebno je uraditi kompletnu, obimnu adaptaciju  
U procjeni nisu razmatrani eventualni dugovi po osnovu obaveznih troškova održavanja ,električne  
energije , vodovoda i kanalizacije i grijanja.**

Vrijednost nekeretnine je izvedena prema cijenama iz otvorene ponude.

Korištene cijene nekretnina iz otvorene ponude su korigovane prema lokaciji , površini nekretnine, pristupa i fizičkog stanja u odnosu na predmetnu nekretninu pod pretpostavkom da je predmetna nekretnina prosječnog standarda opremljenosti .

Troškovi adaptacije će u procjeni biti posebno obrađeni i odbijeni od vrijednosti .

## 2. NALAZ

### 2.1.MAKROLOACIJA I MAKROEKONOMIJA

<i>Država :</i>	<b>Bosna i Hercegovina</b>
<i>Administrativna podjela :</i>	<b>Entiteti i distrikt : Federacija BiH , Republika Srpska i Brčko distriktu</b>
<i>Površina:</i>	<b>51,129 km<sup>2</sup></b>
<i>Broj stanovnika</i>	<b>3.839.737</b>
<i>Valuta:</i>	<b>Konvertibilna marka (KM)</b>
<i>Prosječne neto plaće,BiH :</i>	<b>851 KM (2017 godina)</b>
<i>BDP (GDP):</i>	<b>31332 Mio KM (2017)</b>

### 2.2.IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI

<i>Poslovni prostor</i>	<b>ul. Samira Ćatovića Kobre br.35, Objekat B7, PP4, naselje Lužani, Općina Ilidža, 71000 Sarajevo ,FBiH,BiH</b>
<i>Ugovor o kupoprodaji :</i>	<b>26.XI.1984.</b>
<i>Rješenje :</i>	<b>br:07-03-31-1691/04 od10.08.2004., Ministarstvo pravde Kantona Sarajevo</b>

## 2.3.MIKROLOKACIJA

Grad:	Sarajevo
Broj stanovnika :	291.422
Konkurentski sektori:	
	Metalna industrija , drvna industrija , turizam, informaciona tehnologija i poljoprivreda
Pravni subjekti:	10791 ( 21.8 učešće u FBiH)
Nezaposlenih :	33,80%
Prosječna neto plaća:	1.054 KM
<u>Saobraćaj :</u>	
Željeznica:	Sarajevo- Zagreb Sarajevo- Ploče(more)
Vazdušni saobraćaj:	Sarajevo,
Drumski saobraćaj :	Sarajevo je dobro povezanosa svim većim centrima u BiH i okruženju.

Sarajevo je glavni i najveći grad Bosne i Hercegovine, njena metropola i njen najveći urbani, kulturni, ekonomski i prometni centar, glavni grad Federacije Bosne i Hercegovine i sjedište Kantona Sarajevo.

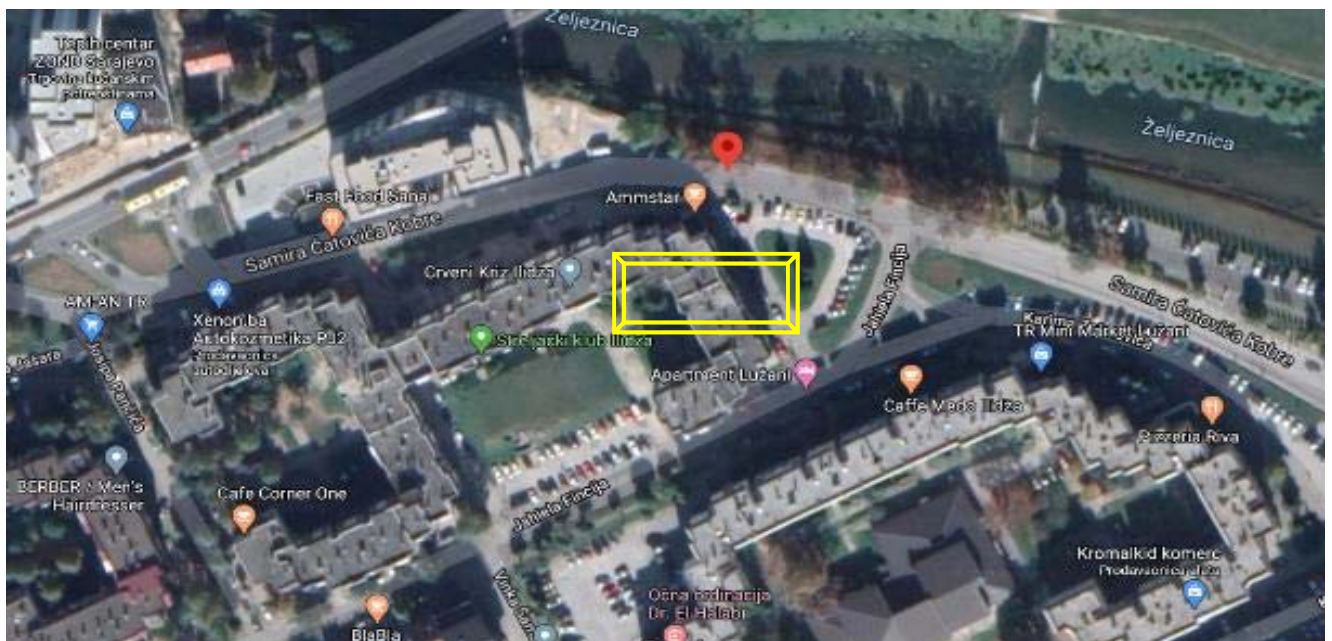
Nalazi se u središnjem dijelu jugoistočne Evrope i Balkana. Kroz grad protiče rijeka Miljacka, a u neposrednoj blizini grada u općini Ilidža je i izvoriste rijeke Bosne, izletištem Vrelom Bosne. Oko grada nalaze se planine: Jahorina, Bjelašnica, Igman, Treskavica i Trebević.

## 2.4.OPIS LOKACIJE

Opis:	Nekretnina smještena u naselju Lužani , Općina Ilidža
Udaljenost,centar grada:	1 km od centra Ilidže
Javni saobraćaj:	Lokacija ima dobru povezanost sa javnim autobusnim i tramvajskim saobraćajem
Udaljenost od aerodroma:	4 km
Oblik parcele:	nepravilan
Teren:	ravan
Susjedstva :	Stambeno poslovna zona , stambeno naselje
Pristup javnom putu:	Nekretnina ima slobodan pristup sa javne saobraćajnice
Dostupna infrastruktura	Lokacija opremljena kompletnom infrastrukturom



## 2.5.LOKACIJA



izvor: www.google map 2020

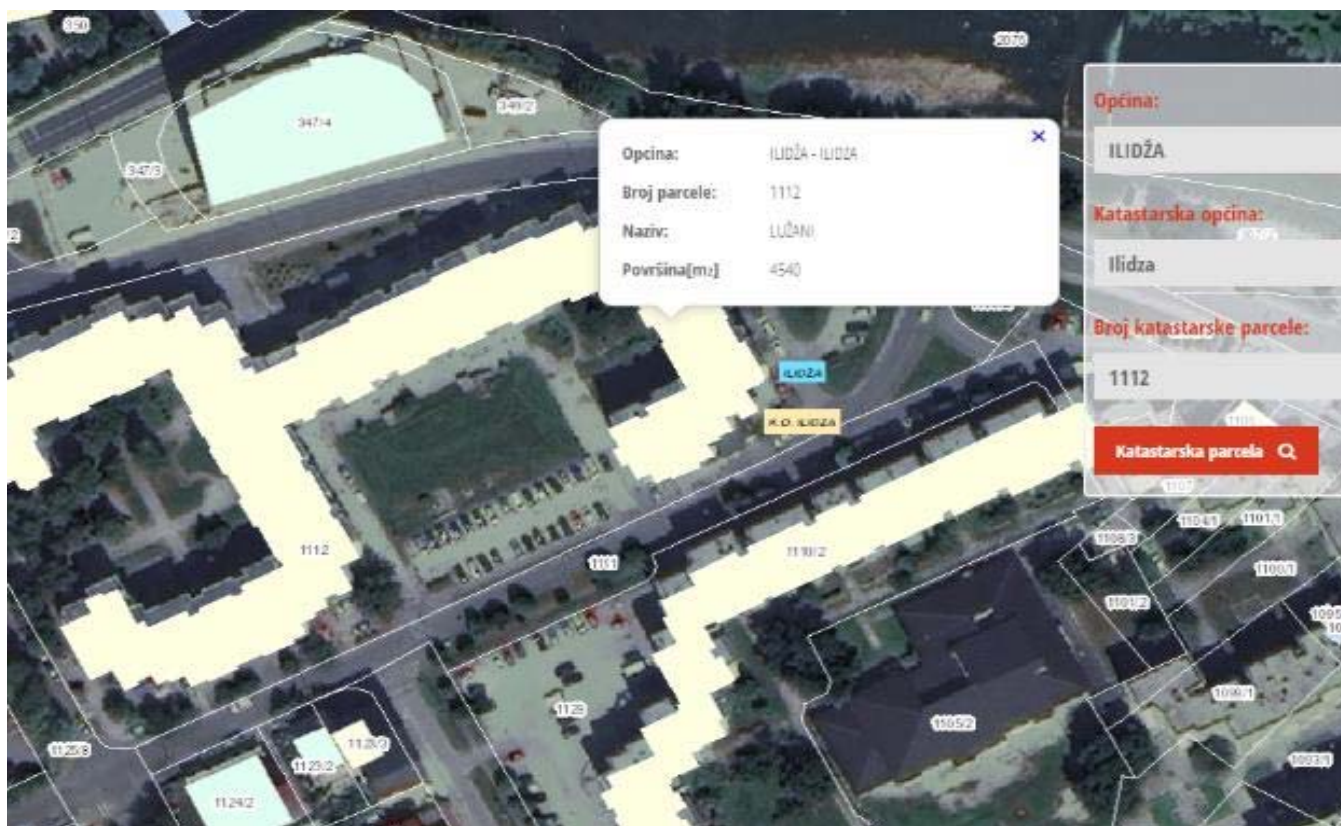


## 2.6.PROSTORNI , REGULACIONI I URBANISTIČKI PLANOVI

Prema dostavljenim informacijama i pregledom nekretnine konstatuje se da je objekat u kojem je smješten poslovni prostor u upotrebi pa se pretpostavlja da se koristi u skladu sa odobrenjima nadležnih organa.  
Prema dostavljenim informacijama od strane naručioca objekat nije upisan u Zemljišne knjige a uvidom u nezvanični katastar utvrđeno je da je objekat upisan u katastar nekretnina.

### Nezvanična kopija katastraskog plana

Katastarska opština	Parcela	Površina
KO ILIDŽA	1112	4540m <sup>2</sup>



Općina ILIDŽA, Katastarska općina Ilidža, Parcela 1112 | Podaci ažurni sa: 03-07-2020 20:10:23

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA					
Naziv		Adresa	Udio		
ZAVOD ZA IZGRADNJU KANTONA SARAJEVO		/	1/1		
"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
Q	1112	LUŽANI	4540	Kuća i zgrada	4540
				Likovna površina (m²)	4540

izvor:<http://www.katastar.ba/geoportal/preglednik/>

## 2.7.POVRSINE OBJEKTA

Poslovni prostor :

Oznaka prostorije	Naziv prostorije	Obračun površina	Udio	Površina u m <sup>2</sup>
1.1.	Poslovni prostor		100%	143,18
1.2.	Pomoćni prostor		100%	4,54
			Ukupno:	147,72

**UKUPNO:** 147,72 m<sup>2</sup>

## 2.8.OPIS NEKRETNINE

Opis objekta:	Poslovni prostor
Namjena:	Maloprodaja , kancelarijski prostor
Spratnost:	Poslovni prostor u prizemlju u objektu P+4
Konstrukcija:	Armirano betonska konstrukcija , zidana konstrukcija
Krov:	Kosi mansardni krov
Stepenište:	/
Obloga stepeništa:	/
Zidovi:	Zidani blok opekom. Malterisani
Podovi:	Cementni estrih i beton
Vanjski otvori:	Glavni portali ,Al profil sa duplim staklom. Portali sa zapadne strane : čelični profil i staklo u izvornom stanju.
Ulazna vrata:	AL profil i staklo
Unutrašnji otvori:	Drvena vrata i vrata sa staklom( u izvornom stanju )
Grijanje:	Centralno gradsko grijanje . U poslovnom prostoru postoje samo glavni razvod grijanja namijenjeni za stanove iznad poslovnog prostora.
Klimatizacija:	Ne postoji
Elektroinstalacije ,	Ne postoji
Vodovod,kanalizacija:	Ne postoji
Plin:	Ne postoji
Lift:	Ne postoji
Provjetravanje:	Svi prostor imaju mogućnost prirodnog provjetravanja.
Prirodna svjetlost:	Svi prostor imaju prirodno osvjjetljenja

## 2.9.STANJE NEKRETNINE

Godina gradnje:	1983, pretpostavka
Obnova:	2005 , portali na glavnoj fasadi
Ekonomski vijek nekretnine:	60 godina
Preostali vijek nekretnine:	27 godina
Datum inspekcije :	06.07.2020.
Opseg inspekcije:	Unutarnja i vanjska inspekcija
Mišljenje nakon inspekcije:	Objekat je potrebno obimno adaptirati .
Nivo opremljenosti:	<b>Objekta nije u upotrebi . Za normalno korištenje objekta potrebno je uraditi kompletnu, obimnu adaptaciju</b>
Konstruktivni defekti i oštećenja	Nema konstruktivnih oštećenja
Štetni materijali:	Procjenitelj nije upoznat da su u izgradnji korišteni bilo kakvi štetni materijali, niti da će biti korišteni ubuduće.
Kontaminacija:	Pretpostavlja da nije bilo uticaja kontaminacija tla i da nema prisustva opasnih materijala na nekretnini .
Druga zagađenja:	ne
Ekološki aspekti objekta:	Procjenitelj nije upoznat da nekretnina ima karakteristike koje negativno utiču na okolinu.
Kulturno -istorijsko naslijeđe:	Objekat nije od historijskog značaj

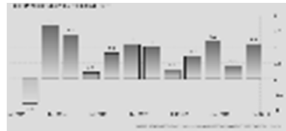
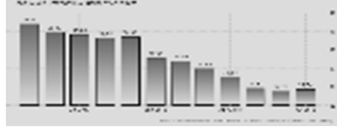
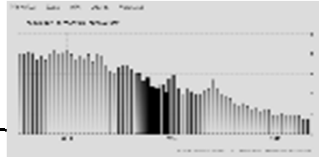
## 2.10. UPOTREBA NEKRETNINE

Namjena:	Poslovni prostor
Korisnik:	nije u upotrebi
Stopa upražnjenosti:	100%
Površine za najam:	147,72m <sup>2</sup>
Parking:	na javnom parkingu

## 2.11. NACRT

Nije na raspolaganju

**2.12. PREGLED TRŽIŠTA****A.MAKROEKONOMIJA U BIH DRUGI KVARTAL 2018****EKONOMSKI INDIKATORI BIH**

<i>Broj stanovnika :</i>	3,504 Miliona	
<i>Valuta:</i>	Konvertibilna marka (KM)	
<i>Prosječna neto plata:</i>	888,00 KM	
<i>BDP (GDP):</i>	3.1332 Mio KM (2017)	
	Bruto domaći proizvod Bosne i Hercegovine porastao je za 1,1 odsto u odnosu na kvartal u tri mjeseca do juna 2018. godine, nakon rast od 0,4 posto u prethodnom periodu.	
	<div>izvor:<a href="http://www.bhas.ba/saopstenja/2018/CON_01_2018_Q1_0_BS.pdf">http://www.bhas.ba/saopstenja/2018/CON_01_2018_Q1_0_BS.pdf</a></div> 	
<i>Stopa inflacije :</i>	1,60%	
	Umjereno kretanje inflacije .	
	izvor: <a href="https://www.imf.org/en/Countries/BIH">https://www.imf.org/en/Countries/BIH</a>	
<i>Nezaposlenih :</i>	35,73%	
	U BiH u prosjeku je iznosila 42,35 posto u razdoblju od 2007. do 2018., dosegnuvši sve visine od 46,10 posto u veljači 2013., od 35,73 posto u lipnju 2018. godine.	
	<div>izvor:<a href="https://tradingeconomics.com/bosnia-and-herzegovina/industrial-production">https://tradingeconomics.com/bosnia-and-herzegovina/industrial-production</a></div> 	
<i>Kamatna stopa :</i>	3,69%	
	Kamatna stopa u Bosni i Hercegovini u prosjeku je iznosila 12,06 posto u razdoblju od 1998. do 2018., te je u rujnu 1998. iznosila 94,09 posto, a rekordno niska stopa od 3,69 posto u srpnju 2018. godine.	
	<div>izvor:<a href="https://tradingeconomics.com/bosnia-and-herzegovina/industrial-production">https://tradingeconomics.com/bosnia-and-herzegovina/industrial-production</a></div> 	
<i>Vanjsko trgovinski bilans:</i>	-7.130.259 MIO ( 2017)	

**B) TAKSE U PROMETU NEKRETNINA U BIH**

<i>Porez na promet</i>	
<i>nekretnina u FBiH:</i>	5%
<i>Porez na nepokretnosti u</i>	0 ,20%
<i>RS:</i>	0 ,10 % za nekretnine u kojoj se obavlja privredna djelatnost
<i>Novogradnja:</i>	17% PDV
	- <a href="http://www.fbihvlada.gov.ba/bosanski/zakoni/">http://www.fbihvlada.gov.ba/bosanski/zakoni/</a>

**C) CIJENA GRADNJE**

Ukupno kalendarski prilagođena proizvodnja u građevinarstvu u Bosni i Hercegovini u drugom kvartalu 2018 u poređenju sa drugim kvartalom 2017 bilježi rast za 0,9%. Posmatrano prema vrsti građevinskih objekata, u istom periodu na objektima visokogradnje zabilježen je rast za 0,9% a na objektima niskogradnje rast za 0,9%. izvor:[http://www.bhas.ba/saopstenja/2018/CON\\_04\\_2018\\_Q2\\_0\\_BS.pdf](http://www.bhas.ba/saopstenja/2018/CON_04_2018_Q2_0_BS.pdf)

**D. STATISTIKA PRODATIH STANOVA**

Broj završenih stanova u četvrtom kvartalu 2018:	997 kom	
Prosječna cijena stanova u četvrtom kvartalu 2018. godine:	1731 KM7m2	2018.godine u odnosu na prosječnu cijenu prodatih/prodanih novih stanova u 2017.godini veća za 0,9%,
Broj prodatih novih stanova u četvrtom kvartalu 2018.	38,60%	povećanje u odnosu na četvrti kvartal u 2017.godini

-http://fzs.ba/index.php/publikacije/saopcenjapriopcenja/gradevinarstvo/

**C.EKONOMSKI INDIKATORI SARAJEVO**

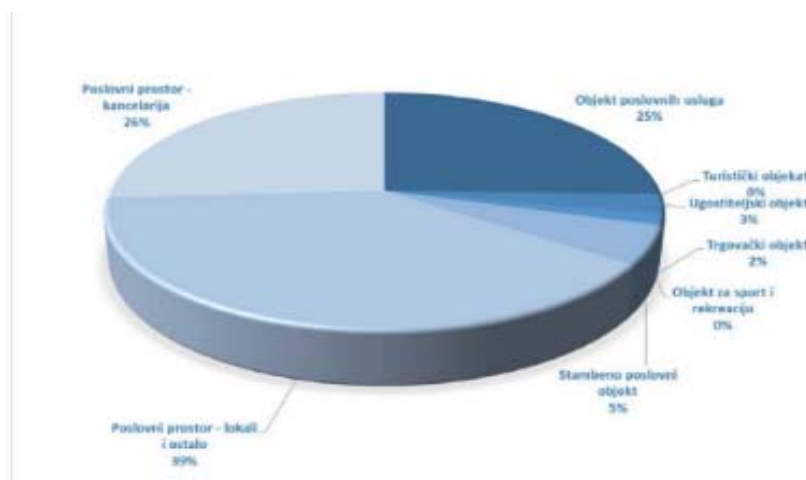
Broj stanovnika :	257.524
Konkurentski sektori:	Metalna industrija , drvna industrija , turizam, informaciona tehnologija i poljoprivreda
Turizam:	U periodu januar – juli 2018. turisti su ostvarili 811.660 posjeta, što je više za 14,3% u odnosu na isti period 2017. godine
Pravni subjekti:	10791 ( 21.8 učešće u FBiH)
Nezaposlenih :	33,80%
Prosječna neto plaća:	1.054 KM

**D. PREGLED CIJENA NA TRŽIŠTU SARAJEVO**

<u>Cijene i ponude KM/m<sup>2</sup></u>	<u>Standard:</u>		
	<i>minimalna</i>	<i>prosječna</i>	<i>odličan</i>
Vrsta nekretnine			
Zemljište :	50	350	1500
Porodična kuća:	800	1200	2000
Stan:	1500	1800	3800
Kancelarijski prostor	1500	2400	3900
Poslovni prostor	1450	2000	6900
Hala:	750	950	1180
<u>Cijene najma iz ponude KM/m<sup>2</sup> :</u>			
Vrsta nekretnine	<i>minimalna</i>	<i>prosječna</i>	<i>odličan</i>
Kancelarijski prostor	15	25	70
Poslovni prostor	10	20	100
Hala:	6	11	16

**C. KOMENTAR**

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora poslovnih nekretnina u 2019. godini, na području Federacije BiH iznosi 487, i u njima je evidentirano 505 nekretnina. Na slici 12 je predstavljen broj poslovnih nekretnina zavisno od vrste nekretnine. Najveće učešće u ugovorima koji se odnose na kupoprodaje poslovnih nekretnina imaju posebni dijelovi objekata: lokali i kancelarije, i objekt poslovnih usluga.



Slika 12: Grafički prikaz poslovnih nekretnina prema vrsti nekretnine

Posebni dijelovi objekata	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena (KM/m <sup>2</sup> )	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena (KM/m <sup>2</sup> )	Mjesto
Poslovni prostor - lokali i ostalo	198	126	Lukavac	12.000	Stari Grad Sarajevo
Poslovni prostor - kancelarija	131	300	Novi Travnik	16.300	Centar Sarajevo

Tabela 7: Statistički parametri cijena poslovnih posebnih dijelova objekata u Federaciji BiH

-NAJVEĆI BROJ TRANSAKCIJA SE I DALJE ODVIJA U SEGMENTU STAMBENE GRADNJE.  
-CIJENE POSLOVNIH PROSTORA , KORIŠTENIH STANOVA I INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKAT U TEKUĆOJ GODINU (2019) SU STABILNE U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU.

#### Izvor informacija:

- Federalni zavod za statistiku
- Usporedne nekretnine iz internih izvora
- Javni oglasi sa cijenama objavljenim u javnim glasilima
- Agencije za promet nekretnina
- [http://www.bhas.ba/saopštenja/2018/CON\\_01\\_2018\\_Q1\\_0\\_BS.pdf](http://www.bhas.ba/saopštenja/2018/CON_01_2018_Q1_0_BS.pdf)
- <https://tradingeconomics.com/bosnia-and-herzegovina/industrial-production>
- <https://www.imf.org/en/Countries/BIH>



### 3.PROCJENA

Tržišna vrijednost nekretnine biće obračunata usporednim pristupom a kontrola tržišne vrijednosti će biti obračunata pristupom (DCF metodom)

U procjeni će biti obračunata građevinska vrijednost nekretnine za potrebe osiguranja nekretnine

Opis :

Usporedni pristup koristi se za procjenu nekretnina koje su često u prometu, posebno za stambene objekte. Upoređuje se stan ili kuća, koji je predmet procjene s jednim ili više sličnih stanova ili kuća, čija obilježja već poznajemo.

Nekretnine su heterogeni proizvodi pa se ne može provesti direktna međusobna usporedba. Razlike kao što su položaj, veličina, opremljenost i slično proizvest će pozitivan, odnosno negativan učinak na vrijednost. Lokacija, odnosno položaj nekretnine najčešće jedan od najvažnijih faktora vrijednosti.

DCF pristup daje mogućnost prikazivanja efekata po razdobljima već provedenih ili planiranih ,kao i eventualnih povećanja najмова ili praznih mjesta za najam u slobodnom razdoblju .Vrijednost objekta, koji je predmet procjene DCF metodom, proizlazi iz diskontiranja viška godišnje, periodične i nominalne uplate (ulazne uplate minus izlazne uplate) za kojeg se vrijednost kapitala određuje naknadno. Za stadij planiranja (razdoblje promatranja) je obično potrebno deset do petnaest godina.





Stope inflacije i valorizacije se u DCF metodi razmatraju izravno u aktualnoj vrijednosti koja se izražava u većim kamatama .Na kraju razdoblja promatranja se obično uzima prodaja nekretnine po preostaloj vrijednosti

#### 3.1.ANALIZA CIJENA NEKRETNINA , TROŠKOVI ADAPTACIJE I STOPA KAPITALIZACIJE (MIKROLOKACIJA NEKRETNINE)

##### 3.1.1.USPOREDNE CIJENE IZ OTVORENE PONUDE:

RB	Izvor	Lokacija	Površina sana	pristup	etaža	opremljeno st	Cijena KM	Cijena KM/m2
1	<a href="https://www.olx.ba/artikal/38601086/my-space-poslovni-prostor-ilidza-luzani-35-m2/">https://www.olx.ba/artikal/38601086/my-space-poslovni-prostor-ilidza-luzani-35-m2/</a>	Lužani	35	asfalt	prizemlje	osnovni	53.000	1514
2	<a href="https://www.olx.ba/artikal/36134587/poslovni-prostor-57m2-pejton-ilidza/">https://www.olx.ba/artikal/36134587/poslovni-prostor-57m2-pejton-ilidza/</a>	Pejton	57	asfalt	prizemlje	djelimično adaptiran	60000	1053
3	<a href="https://www.olx.ba/artikal/31499463/akcija-poslovni-prostor-74m2-ilidza/">https://www.olx.ba/artikal/31499463/akcija-poslovni-prostor-74m2-ilidza/</a>	Ilidža centar	74	asfalt	prizemlje	adaptiran	117.150	1583
4	<a href="https://www.olx.ba/artikal/13503525/poslovni-prostor-30-m2-akcijska-cijena/">https://www.olx.ba/artikal/13503525/poslovni-prostor-30-m2-akcijska-cijena/</a>	Tibra	30	asfalt	prizemlje	novogradnja	54.000	1800

### Analiza usporednih nekretnina :

Usporedni broj	1	2	3	4	
Slike					
Adresa	Lužani	Pejton	Ilidža centar	Tibra	Poslovni prostor
Grad	Općina Ilidža	Općina Ilidža	Općina Ilidža	Općina Ilidža	
Opis nekretnine	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	
Površina	35	57	74	30	
Površina zemljišta	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	
etaža	prizemlje	SUTEREN	prizemlje	prizemlje	
Datum oglasa	06.07.2020.	07.07.2020.	09.07.2020.	04.07.2020.	
Tražena cijena	53.000 KM	60.000 KM	117.150 KM	54.000 KM	
Tražena cijena KM/ m <sup>2</sup>	1.514,29	1.052,63	1.583,11	1.800,00	
Tražena cijena umanjena za 5%	1.438,57	1.000,00	1.503,95	1.710,00	
Površina	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	
Lokacija	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	
Pristup	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Položaj u objektu :	0,00%	15,00%	5,00%	0,00%	
Ostale karakteristike	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	
Ukupno korekcija	-5,00%	15,00%	0,00%	-15,00%	
KM/ m <sup>2</sup>	1.366,64	1.150,00	1.503,95	1.453,50	
<b>Prosječna cijena</b>			<b>1.368,52 KM/m<sup>2</sup></b>		

### KOMENTAR:

U analizi je korišteno 4 usporednih oglašanih nekretnina na istoj ili sličnoj lokaciji nekretnine koja je predmet procjene.

Korištene oglašene cijene na navedenoj lokaciji za poslovne prostore su između 1052 do 1800KM/ m<sup>2</sup>





Cijene nekretnina su korigovane prema lokaciji, površini nekretnine, pristupa i fizičkog stanja u odnosu na predmetnu nekretninu pod pretpostavkom da je predmetna nekretnina prosječnog standarda opremljenosti . Troškovi adaptacije će u procjeni biti posebno obrađeni i odbijeni od vrijednosti .

**U PROCJENI ĆE BITI KORIŠTENA CIJENA U IZNOSU OD 1370KM/m<sup>2</sup>**

### 3.1.2.USPOREDNE CIJENE NAJMA IZ OTVORENE PONUDE:

RB	Izvor	Lokacija	Površina	pristup	Etaža	uređenost	Cijena KM	Cijena KM/m <sup>2</sup>
1	<a href="https://www.olx.ba/artikal/35302745/bauland-poslovni-prostor-luzani/">https://www.olx.ba/artikal/35302745/bauland-poslovni-prostor-luzani/</a>	Lužani	100	asfalt	prizemlje	namješten	800	8
2	<a href="https://www.olx.ba/artikal/37868422/manji-poslovni-prostor-ilidza-centar-ilidze/">https://www.olx.ba/artikal/37868422/manji-poslovni-prostor-ilidza-centar-ilidze/</a>	Centar Ilidža	22	asfalt	prizemlje	namješten	350	16
3	<a href="https://www.olx.ba/artikal/38394995/poslovni-prostor-ilidza-luzani/">https://www.olx.ba/artikal/38394995/poslovni-prostor-ilidza-luzani/</a>	Lužani	60	asfalt	prizemlje	namješten	750	13
4	<a href="https://www.olx.ba/artikal/36808540/poslovni-prostor-ilidza/">https://www.olx.ba/artikal/36808540/poslovni-prostor-ilidza/</a>	Ilidža	35	asfalt	prizemlje	namješten	750	21

#### Analiza usporednih nekretnina :

Usporedni broj	1	2	3	4
Slike				
Adresa	Lužani	Centar Ilidža	Lužani	Ilidža
Grad	Općina Ilidža	Općina Ilidža	Općina Ilidža	Općina Ilidža
Opis nekretnine	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor
Površina	100	22	60	35
Površina zemljišta	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
etaža	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje
Datum oglasa	08.07.2020.	25.06.2020.	03.06.2020.	29.01.2020.
Ponudena cijena	800 KM	350 KM	750 KM	750 KM
m <sup>2</sup>	8,00	15,91	12,50	21,43
Tražena cijena umanjena 10%	7,20	14,32	11,25	19,29
Lokacija	5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
Namještaj	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Površina	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pristup	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupno korekcija	0,00%	-10,00%	-5,00%	-5,00%
KM/ m <sup>2</sup>	7,20	12,89	10,69	18,32
Prosječna cijena			12,27 KM/m <sup>2</sup>	

POSLOVNI PROSTOR

#### KOMENTAR:

U analizi je korišteno 4 usporednih oglašanih nekretnina na istoj ili sličnoj lokaciji nekretnine koja je predmet procjene.

Korištene oglašene cijena najma na navedenoj lokaciji su između 8 do 21,4 KM/ m<sup>2</sup>

Cijene nekretnina su korigovane u odnosu na lokaciju , površinu nekretnine, pristupa i fizičkog stanja u odnosu na predmetnu nekretninu pod pretpostavkom da je predmetna nekretnina prosječnog standarda opremljenosti .

Troškovi adaptacije će u procjeni biti posebno obrađeni i odbijeni od vrijednosti .

**U PROCJENI ĆE BITI KORIŠTENA CIJENA U IZNOSU OD 12,3 KM/m<sup>2</sup>**

### 3.1.3.TROŠKOVI UREĐENJA PROSTORA

<b>Troškovi demontaže , rušenja i odvoza smeća :</b>	m <sup>2</sup>	KM	KM
Podizanje estriha	147,72	5,00 KM	738,60 KM
Obijanja maltera	443,16	6,00 KM	2.658,96 KM
Demontaža vrata	4	100,00 KM	400,00 KM
Demontaža postojećih sanitarija	paušalno	250,00 KM	250,00 KM
Demontaža postojećih elektroinstalacija	paušalno	250,00 KM	250,00 KM
Demontaža starih portala	paušalno	800,00 KM	800,00 KM
Odvoz smeća	paušalno	2.000,00 KM	2.000,00 KM
<b>Ukupno :</b>			<b>7.097,56 KM</b>
<b>Troškovi uređenja</b>	m <sup>2</sup>	KM	KM
Nabavka i izrada estriha	147,72	30	4.431,60 KM
Nabavka i ugradnja podnih obloga	147,72	100	14.772,00 KM
Nabavka i ugradnja vrata	paušalno	2500	2.500,00 KM
Malterisanje i bojenje zidova	443,16	35	15.510,60 KM
Vodovod i kanalizacija	paušalno	1200	1.200,00 KM
Uređenje kupatila	paušalno	4500	4.500,00 KM
Grijanje	paušalno	10000	10.000,00 KM
Elektroinstalacije	paušalno	10000	10.000,00 KM
Oprema	paušalno	12000	12.000,00 KM
Portali	paušalno	12500	12.500,00 KM
Etažiranje objekta i uknjižba : Nepredviđeni radovi	paušalno	10000	10.000,00 KM
<b>TROŠKOVI UREĐENJA PROSTORA</b>	<b>TROŠKOVI</b>		
<b>UREĐENJA PROSTORA KM/m<sup>2</sup></b>	<b>5%</b>		<b>7.300,00 KM</b>
<b>Ukupno:</b>			<b>104.714,20 KM</b>

### 3.1.4.STOPA KAPITALIZACIJE I DISKONTNA STOPA

**111.811,76 KM**  
**618 KM**

Komentar :Procjenitelj na raspolaganju nema ugovore o već završenim transakcijama .  
Stopu kapitalizacije će obračunati iz ponuđenih cijena u otvorenoj cijene najma umanjene za 5% .

### A.PONUĐENE CIJENE UMANJENE

#### NAJAM:

Adresa	Lužani	Pejton	Ilidža centar	Tibra	Prosjek
Tražena cijena umanjena 5%	6,84	13,60	10,69	18,32	12,36

#### PRODAJA:

Adresa	Lužani	Pejton	Ilidža centar	Tibra	Prosjek
Tražena cijena umanjena 5%	1.438,57	1.000,00	1.503,95	1.710,00	1413

---

## B.INFLACIJA 1,6 %

---

## C.APROKSIMACIJA OBRAČUNA STOPE KAPITALIZACIJE

---

Prosječna cijena najma:	12,36 KM
Prosječna cijena prodaje :	1.413,13 KM
Površina m <sup>2</sup> :	147,72
Godišnji prihod:	21.914,79 KM
Cijena :	208.748 KM
<b>Stopa kapitalizacije :</b>	<b>9,00%</b>

<b>Diskontna stopa</b>	<b>stopa kapitalizacija + inflacija</b>	<b>10,60%</b>
------------------------	---	---------------

---

## 3.2.USPOREDNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

---

### PREPOSTAVKE ZA OBRAČUN USPOREDNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

---

#### USPOREDNA CIJENA:

Poslovni prostor	1.370,00	KM/m <sup>2</sup>
------------------	----------	-------------------

#### OBRAČUN:

R.b.	m <sup>2</sup>	KM/m <sup>2</sup>	KM
Poslovni prostor	147,72	1.370,00	202.376,40
Uređenje poslovnog prostora	147,72	618,00	-91.290,96
<b>UKUPNO USPOREDNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>			<b>111.085,44</b>

---

## 3.3.PRIHODOVANA VRIJEDNOST NEKRETNINE

---

### PREPOSTAVKE ZA OBRAČUN USPOREDNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

---

CIJENA NAJMA:	12,3 KM/m <sup>2</sup>
IZLAZNA STOPA KAPITALIZACIJE:	9,0 %
STOPA INFLACIJE :	1,6 %
DISKONTNA STOPA :	10,6 %
TROŠKOVI ODRŽAVANJA:	1,5 %
TROŠKOVI MENADŽEMNAT	1,5 %
RIZIK GUBITKA PRIHODA OD NAJMA:	5,0 %

## OBRAČUN

R.b.	površina m <sup>2</sup>	KM/m <sup>2</sup>	KM/ godinu
Poslovni prostor	147,72	12,30	21.803,47
Ukupno prihod:			21.803,47

Godina	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Godišnji prihod	21.803									
Stopa inflacije :	1,60%	Povećanje cijena nakon 5 godina za 15%								
Prihod	21.803	21.803	21.803	21.803	21.803	22.131	22.131	22.131	22.131	22.131
Rizik gubitka prihoda od najma	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Održavanje i menadžment	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Ukupni troškovi	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.770	1.770	1.770	1.770	1.770
<b>Neto</b>	<b>20.059</b>	<b>20.059</b>	<b>20.059</b>	<b>20.059</b>	<b>20.059</b>	<b>20.360</b>	<b>20.360</b>	<b>20.360</b>	<b>20.360</b>	<b>20.360</b>
Izlazna stopa kapitalizacije	9,00%									226.223
cijenom	20.059	20.059	20.059	20.059	20.059	20.360	20.360	20.360	20.360	246.583
Diskontna stopa	10,60%									
Diskontni faktor	1,11	0,90	0,82	0,74	0,67	0,60	0,55	0,49	0,45	0,40
<b>DCF</b>	<b>18.137</b>	<b>16.398</b>	<b>14.827</b>	<b>13.406</b>	<b>12.121</b>	<b>11.124</b>	<b>10.058</b>	<b>9.094</b>	<b>8.222</b>	<b>90.035</b>

PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 203.421 KM

Uređenje poslovnog prostora	površina m <sup>2</sup>	KM/m <sup>2</sup>	KM
Poslovni prostor	147,72	618,00	-91.290,96

PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 112.130 KM



### 3.4.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

---

USPOREDNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	111.085,44 KM
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	112.129,89 KM

Primjenom opšte prihvaćena pristupa za procjenu vrijednosti nekretnine, dobijena je indikovana vrijednosti na datum procjene vrijednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su obje strane posjedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom.

U skladu sa gore navedenim procjenitelj je usvojio usporednu metodu za obračun tržišne vrijednosti nekretnine i ona iznosi 111.085KM

Adekvatnim marketingom se smatra period od 6 mjeseci do 1 godinu.Produžen period prodaje više od 1 godine prouzrokuje troškove koji negativno utiču na vrijednost nekretnine.

Ukoliko postoje bilo kakvi razlozi za hitnu prodaju procjenitelj prema iskustvu pretpostavlja da bi cijena bila umanjena za minimalno 10 do 30% .

Prema uslovima na tržištu, starosti objekta i opremljenosti prostora ,pretpostavlja se da bi u hitnoj prodaji cijena bila umanjena za minimalno -15% i iznosila bi cca 94.423,00KM .

- Napomena: U procjeni nisu razmatrani eventualni dugovi po osnovu obaveznih troškova održavanja , paušala električne energije , vodovoda i kanalizacije i grijanja.

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

111.085 KM

---

Mjesto i datum:

Sarajevo: 09.07.2020.

potpis

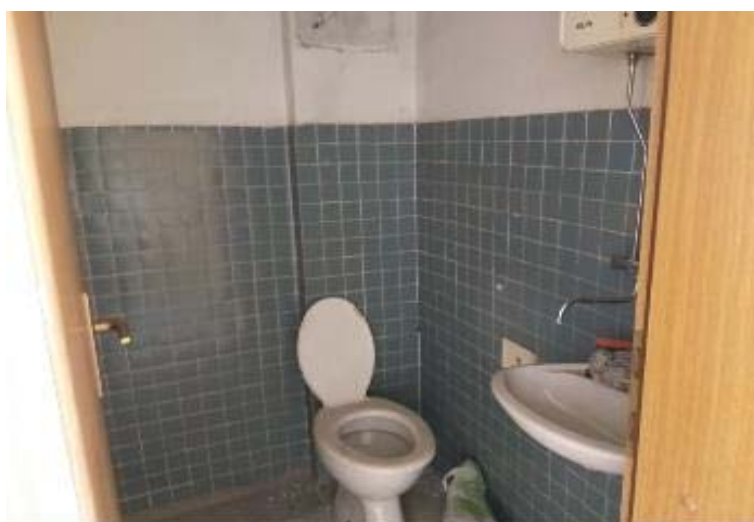
Mr.arh.Zulfija Skokić dipl.ing.arh

Ovlašteni sudski vještak

## PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- ZK IZVADAK
- RJEŠENJE OVLAŠTENOG VJEŠTAKA
- CERTIFIKAT NAVS







# Ugovor o kupoprodaji

poslovne prostorije zaključen dana 26.XI 1984 godine, između:

1. "Sarajevostan" RO za inženjering u stambenoj djelatnosti Sarajevo  
(u daljem tekstu prodavac) zastupane po Predsjedniku Poslovnog odbora Dizdarević Mustafi, dipl.ing.gradj.
2. Poljoprivredni kombinat "Vino, duhan, voće" Imotski Predstavništvo  
Ilidža, Blažujski drug do br. 39 (u daljem tekstu kupac) zastupan po direktoru Repušić Marijan

## I

Prodavac prodaje a kupac kupuje poslovnu prostoriju u površini od 147,72 m<sup>2</sup>, od čega prodajnog 143,18 m<sup>2</sup> i pomoćnog 4,54 m<sup>2</sup> u objektu B7, PP4 u naselju Lužani - Ilidža ul. \_\_\_\_\_ broj \_\_\_\_\_ u Sarajevu.

STEPEN DOVRŠENOSTI POSLOVNE PROSTORIJE: Prostor je polufinalno  
opremljen sa komplet opremljenim sanitarnim čvorom. Instalacijama  
centralnog grijanja sa grejnim tijelima, izvodom za elektroinstalacije  
bez razvoda u svemu prema projektnoj dokumentaciji.

Rok završetka izgradnje poslovne prostorije koja je predmet ovog ugovora utvrđuje se odmah po uplati iz tačke III tj. do \_\_\_\_\_ 1984 godine.

Namjena poslovne prostorije utvrđena je za Prodavnicu proizvoda iz vlastitog  
te se za druge namjene ne može koristiti bez prethodnog odobrenja. asortimana i skladišta

## II

Cijena — vrijednost za poslovnu prostoriju iz tačke I ovog ugovora, bez poreza na promet, od 47.796,18 din/m<sup>2</sup> iznosi 7.060.452.- dinara. Slovim: sedam miliona šezdeset hiljada četiristopedeset dvadina  
\_\_\_\_\_ formirana je januar 1984 godine i ista je konačna.

## III

Kupac poslovnih prostorija iz tačke I ovog ugovora uplatio je po predugovoru iznos od \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ dinara, te se obavezuje uplatiti cjelokupan iznos, odnosno razliku po ovom ugovoru od \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ dinara na račun prodavca broj: 10101-763-17705 odmah 3.530.226 dinara,  
a najkasnije do 11.XII 1984 godine, a ostatak od dinara 4.040.598.- u slijedećim rokovima:  
prema Ugovoru o kreditu br. 04-14340-2/84.

1. Iznos od dinara \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_

2. Iznos od dinara \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_



# XI

Prodavac je saglasan da kupac na osnovu ovog ugovora i zapisnika o primopredaji poslovne prostora iz tačke I ovog ugovora, poslije uknjižbe cjelokupnog objekta u zemljišne knjige, bez njegove posebne saglasnosti o svom trošku može izvršiti u javnim knjigama upis prava korištenja i raspolaganja (prava svojine) na poslovnim prostorijama koje su predmet ovog ugovora.

# XII

Kupac poslovnih prostorija iz tačke I ovog ugovora dužan je plaćati dio troškova zajedničkog održavanja zgrade, što će se regulisati posebnim ugovorom, prilikom primopredaje poslovnih prostorija.

# XIII

Porez na promet nekretnina i prava po ovom ugovoru plaća kupac, na osnovu rješenja nadležne opštine.

Bez dokaza o plaćenom porezu na promet odnosno prava od strane kupca, neće se izvršiti primopredaja predmetne nekretnine.

# XIV

Sve sporove koji nastanu po osnovu ovog ugovora rješava nadležni sud u Sarajevu.

# XV

Ovaj ugovor sačinjen je u 7 (sedam) istovjetnih primjeraka, od kojih (četiri) primjerka pripadaju prodavcu, a 3 (tri) primjerka kupcu.



Broj: 04-14340-1/14



ZA KUPCA:

Broj: 22-1330/A 184





Primljeno	19. 08. 2004
Org. jed.	191
Prilog	21-759/2004

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
**KANTON SARAJEVO**  
**Ministarstvo privrede**

Broj: 07-03-31-16901/04  
Sarajevo, 10.08.2004.

Na osnovu čl. 2 - 5. Odluke o sprovođenju Aneksa "G" Sporazuma o pitanjima sukcesije na teritoriji Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH", br. 2/04), a u vezi sa čl. 2. Aneksa "G" Sporazuma o pitanjima sukcesije ("Službeni glasnik BiH" – Međunarodni ugovori, br. 10/01), Ministar privrede Kantona Sarajevo d o n o s i

## RJEŠENJE

Utvrđuje se postojanje prava na imovinu koja u naravi predstavlja poslovne prostore u ul. Samira Ćatovića - Kobre br. 35. i u ul. Josipa Pančića br. 2., Općina Ilidža, u korist "IMOTA" d.d. Imotski, R Hrvatska.

## Obrazloženje

Kantonalnom ministarstvu privrede obratila se "IMOTA" d.d. Imotski, R Hrvatska, zast. po pun. Teufik Vatreš sa zahtjevom br. OS-527/2004 od 08.06.2004. za "izuzimanje od zabrane raspolaganja poslovnim prostorom". Obzirom da je stupio na snagu Sporazum o pitanjima sukcesije dana 02.06.2004., to se predmetni zahtjev tretira kao postupak koji se odnosi na vraćanje u prvobitno stanje prava na poslovnim prostorima, bliže opisanim u dispozitivu ovog rješenja.

Uz zahtjev priložena je ovjerena fotokopija ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora zaključenog 04.11.1977. na Ilidži između GP "Igman" Ilidža, zast. po Ranku Berjan, direktoru, kao prodavcu, s jedne strane i Poljoprivredni Kombinat "Vino-Duhan-Voće" Imotski, zast. po Ivanu Lešina, direktoru, kao kupcu, s druge strane i ovjerena fotokopija ugovora o kupoprodaji poslovne prostorije br. 04-14340-1/84 zaključenog 26.11.1984. između "Sarajevostan" RO za inženjering u stambenoj djelatnosti Sarajevo zast. po Mustafi Dizdareviću, predsjedniku Poslovodnog odbora, kao prodavcu, s jedne strane i Poljoprivredni Kombinat "Vino, duhan, voće" Imotski Predstavništvo Ilidža, zast. po Marijanu Repušić, direktoru, kao kupcu, s druge strane i ovjerene fotokopije potvrda JSP "Sarajevostan" Sarajevo br. 03/2-24543/96 od 24.09.1996. i br. 03/584-2/96 od 28.09.1996., kao i ovjerene fotokopije rješenja o upisu u sudski registar Okružnog privrednog suda, odnosno Trgovačkog suda u Splitu br. Fi-813/84 09.01.1985. i br. Fi-17737/94 od 25.04.1995.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnosilac zahtjeva vlasništvo na poslovnim prostorima, bliže opisanim u dispozitivu ovog rješenja, stekao na osnovu ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora zaključenog 04.11.1977. na Ilidži između GP "Igman" Ilidža, zast. po Ranku Berjan, direktoru, kao prodavcu, s jedne strane i Poljoprivrednog Kombinata "Vino-Duhan-Voće" Imotski, zast. po Ivanu Lešina, direktoru, kao kupcu, s druge strane i ugovora o kupoprodaji poslovne prostorije br. 04-14340-1/84 zaključenog 26.11.1984. između "Sarajevostan" RO za inženjering u stambenoj djelatnosti Sarajevo zast. po Mustafi Dizdareviću, predsjedniku Poslovnog odbora, kao prodavcu, s jedne strane i Poljoprivrednog Kombinata "Vino, duhan, voće" Imotski Predstavništvo Ilidža, zast. po Marijanu Repušić, direktoru, kao kupcu, s druge strane, a što je vidljivo iz potvrda JSP "Sarajevostan" Sarajevo br. 03/2-24543/96 od 24.09.1996. i br. 03/584-2/96 od 28.09.1996. Iz ovjerenih fotokopija rješenja o upisu u sudski registar Okružnog privrednog suda, odnosno Trgovačkog suda u Splitu br. Fi-813/84 od 09.01.1985. i br. Fi-17737/94 od 25.04.1995. vidljivo je da je "Imota" d.d. Imotski sa sjedištem u Imotskom, Perinuša b.b., pravni sljedbenik RO PK "Vino-duhan-voće" n.sol.o. Osnovnih organizacija Imotski, sa sjedištem u Imotskom, Perinuša b.b.

Na temelju izloženog, a u skladu sa odredbama čl. 2 - 5. Odluke o sprovođenju Aneksa "G" Sporazuma o pitanjima sukcesije na teritoriji Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH", br. 2/04) i čl. 2. Aneksa "G" Sporazuma o pitanjima sukcesije ("Službeni glasnik BiH" – Međunarodni ugovori, br. 10/01) nesumnjivo je utvrđeno postojanje prava na imovinu na predmetnim poslovnim prostorima, zbog čega je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Vladi Federacije Bosne i Hercegovine u roku od 15 dana od dana njegovog prijema. Žalba se podnosi pismeno putem Ministarstva privrede Kantona Sarajevo i taksira se sa šest KM administrativne takse ("Službene novine Kantona Sarajevo" – prečišćeni tekst, br. 30/01).



Dostavljeno:

- "IMOTA" d.d. Imotski, Perinuša b.b.
- Teufik Vatreš iz Sarajeva, Gradačaka 78.
- u spis
- evidencija
- a/a.



IMOTA d.d. u stečaju  
Stečajna upraviteljica Anči Bašić  
I M O T S K I

Sukladno odredbi članka 89., 90 i 91. Pravilnika o načinu upisa u sudski registar  
(Narodne novine 22/12 i 127/14) sud izdaje slijedeću

### P O T V R D U

U registru poduzeća i radnji ovog suda, na registarskom listu 8/XIX, rješenjem broj Fi-765/54 od 19. 04. 1955.g. upisano je PODUZEĆE ZA OBRADU DUHANA IMOTSKI.  
Osnivač: N.O. Kotara Imotski, rješenjem br. 2971 od 23.04.1953.g.

Rješenjem br. Fi/825/63 od 12.07.1963.g. upisuje se prestanak poduzeća uslijed pripajanja Poljoprivrednom dobru „Vinarija“ Imotski, na reg. listu 9/XIX.

U registru poduzeća i radnji suda, na reg. listu 9/XIX, rješenjem broj Fi-803/54 od 19.04.1955.g. izvršen je upis „VINARIJA IMOTSKI“ Imotski.  
Osnivač: N.O. Kotara Imotski, rješenjem br. 2030/53 od 23.04.1953.g.

Rješenjem br. Fi-1173/55 od 01.09.1955.g. mijenja se naziv poduzeća i novi glasi:  
POLJOPRIVREDNO DOBRO IMOTSKI.

Rješenjem broj Fi-70/62 od 26.01.1962.g. mijenja se dosadašnji naziv i novi glasi: Poljoprivredno dobro „VINARIJA“ Imotski.

Rješenjem broj Fi-667/63 od 31. 05. 1963.g. dosadašnji naziv firme mijenja se i novi glasi: Poljoprivredni kombinat „VINO-DUHAN-VOĆE“ Imotski.

Rješenjem br. Fi-170/74 od 28. 02. 1974. g. ovom Kombinat u pripaja se Komunalno poduzeće Imotski (upisano na reg. listu 64/XIX).

Rješenjem br. Fi-1972/73 od 27.03. 1974.g. izvršen je upis konstituiranja kombinata u novi sudski registar, na broj registarskog uložka 304 pod tvrtkom: POLJOPRIVREDNI KOMBINAT „VINO DUHAN VOĆE“, sa solidarnom odgovornošću, Imotski. Istovremeno je izvršen i upis konstituiranja OOUR-a u sastavu i to:

OOUR-a „VINARIJA“ sa solidarnom odgovornošću, Imotski na reg.ul. 304-01

OOUR-a „DUHANSKI POGON“ sa sol.o. Imotski na reg. ul. 304-02

OOUR-a „PEKARSKI POGON“ sa sol.o. Imotski, na reg. ul. 304-03.

OOUR-a „KOMUNALNO STAMBENE DJELATNOSTI“ sa solo.Imotski,reg. ul. 304-04

Rješenjem br. Fi-640/83 od 22.12.1983. g. izvršen je upis Osnovne organizacije kooperanata „POLJOPRIVREDNA PROIZVODNJA“ Vinjani Donji. Skraćeni naziv: OOK „POLJOPROIZVOD“ Vinjani Donji, na reg. uložak 304-05.

Osnovna organizacija kooperanata nastala je od Opće poljoprivredne zadruge „Vinjani Donji“ Vinjani Donji, koja se udružila sa PK „Vino-duhan-voće“ Imotski.

Rješenjem br. Fi-1162/78 od 02.10.1979.g. izvršen je upis promjena u skladu sa odredbama Zakona o udruženom radu pod tvrtkom:

Radna organizacija Poljoprivredni kombinat „VINO-DUHAN-VOĆE“ sa n.sol.o. osnovnih organizacija, Imotski, Perinuša. Skraćeni naziv: „VINDUV“ n.solo. Imotski.

Rješenjem br. Fi-518/78 od 06.07.1978.g. upisuje se prestanak OOUR-a „KOMUNALNO STAMBENE DJELATNOSTI“ sa sol.o. Imotski (reg. ul. 304-04) zbog izdvajanja u novu RO „VODOGRADNJA“ Imotski upisana na reg. ul. br. 1021.

Rješenjem br. Fi-917/78 od 20.04.1979.g. upisuje se prestanak OOUR-a „PEKARSKI POGON“ sa sol.o. Imotski (reg. ul. 304-03) zbog udruživanja u RO „NAPREDAK“ Imotski, uz zadržavanje statusa OOUR-a na reg. uložak 791-06.

Rješenjem br. Fi-813/84 od 09.01.1985.g. izvršen je upis promjene tvrtke RO PK „Vino-duhan-voće“ sa sol.o. Imotski i nova glasi: PK „IMOTA“ n.sol.o. osnovnih organizacija, Imotski, Perinuša bb.

Rješenjem br. Fi-899/89 od 13. 12. 1989.g. izvršen je upis organiziranja poduzeća u skladu sa Zakonom o poduzećima pod tvrtkom: Poduzeće Poljoprivredni kombinat „IMOTA“ p.o. Imotski, Perinuša bb.

Poduzeće PK „IMOTA“ s p.o. Imotski nastalo je promjenama u organiziranju od PK „IMOTA“ n.sol.o. Imotski, OOUR-a „VINARIJA“ n.sol.o. Imotski (rul. 304-01), OOUR-a „DUHANSKI POGON“ n.sol.o. Imotski (rul. 304-02), OOK „POLJOPRIVREDNA PROIZVODNJA“ n.sol.o. Vinjani Donji (rul. 304-05) i RZ „Zajednički poslovi“, na temelju SAS-a o promjenama u organiziranju RO usvojenim 17.07.1989.g:

Rješenjem br. Fi-3550/92 od 30.06.1992.g. upisuje se prestanak Poduzeća PK „IMOTA“ s p.o. Imotski zbog podjele na nova poduzeća:  
„IMOTA COMMERCE“ s p.o. Imotski, na reg. ul. I-11234  
„IMOTA DUHAN“ s p.o. Imotski, na reg. ul. I-11235  
„IMOTA VINARIJA“ s p.o. Imotski, na reg. ul. I-11236.

Rješenjem br. Fi-9494/92 od 30. 12. 1992.g. upisuje se brisanje „IMOTA COMMERCE“ s p.o. Imotski zbog spajanja u novo poduzeće „IMOTA“ s p.o. Imotski, na reg. ul. I-13488.

Rješenjem br. Fi-9495/92 od 30.12.1992.g. upisuje se brisanje „IMOTA DUHAN“ s p.o. Imotski zbog spajanja u novo poduzeće „IMOTA“ s p.o. Imotski, na reg. ul. I-13488.

Rješenjem br. Fi-9496/92 od 30.12.1992.g. upisuje se brisanje „IMOTA VINARIJA“ s p.o. Imotski, zbog spajanja u novo poduzeće „IMOTA“ s p.o. Imotski, na reg. ul. I-13488.

Rješenjem br. Fi-9497/92 od 30. 12. 1992.g. na reg. ul. I-13488 izvršen je upis organiziranja poduzeća u društvenom vlasništvu pod tvrtkom: PODUZEĆE POLJOPRIVREDNI KOMBINAT „IMOTA“ s potpunom odgovornošću, Imotski,

Rješenjem br. Fi-17737/94 od 25. 04. 1995.g. izvršen je upis pretvorbe društvenog poduzeća u dioničko društvo u mješovitom vlasništvu pod tvrtkom: „IMOTA“ dioničko društvo za poljodjelstvo, trgovinu i ugostiteljstvo, Imotski, Perinuša bb. Skraćeni naziv tvrtke: „IMOTA“ d.d. Imotski.

Rješenjem br. Tt-95/5587 od 31.12.1996.g. izvršen je upis usklađenja društva i akata sa Zakonom o trgovačkim društvima pod tvrtkom: IMOTA d.d. za poljodjelstvo, trgovinu i ugostiteljstvo, Imotski, Perinuša bb, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS 060032159).

U Splitu, 22 svibnja 2019 .god.

Prilog:  
povijesni izvadak od usklađenja



Ovlašteni službenik  
Venera Nejašmić

*Venera Nejašmić*

**Bosna i Hercegovina  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE  
SARAJEVO**

Broj: 01-06-3-408-58/18  
Sarajevo, 28.05.2018. godine

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

**RJEŠENJE**

**ZULFIJI SKOKIĆ magistar arhitekture**, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz **arhitektonske struke, podoblast građevinsko - zanatski radovi** za šest godina, počev od 06.08.2018. godine.

**Obrazloženje**

Zulfija Skokić iz Sarajeva je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-1078-171/11 od 06.08.2012. godine imenovana za stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke, podoblast građevinsko - zanatski radovi.

Imenovana je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnijela dana 03.05.2018. zahtjev za produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da joj mandat sudskog vještaka ističe 06.08.2018. godine.

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

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

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

**Dostavljeno:**

1. Imenovanom,
2. Evidenciji,
3. a/a



CERTIFICATE  
OF  
**RECOGNITION**

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

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

**Zulfija Skokic REV**

**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-RS/NAVS/2024/3

Issued on: 01/06/2019

Valid until: 31/05/2024

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)



Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGoVA**



Danijela Ilić  
President  
**NAVS**

. National Association of Valuers of Serbia (NAVS) . Grčića Milenka 39 . RS-11000 Belgrade . Serbia .