

MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

TIP NEKRETNINE

u ulici ADRESA NEKRETNINE,

71000 OPĆINA,

Bosna i Hercegovina

pripremljeno za KLIJENT.

Na snazi od *DATUM PROCJENE*

Pripremio ePROCJENITELJ,

OPĆINA

Bosna i Hercegovina

REZIME

Predmet: TIP NEKRETNINE (uključujući i zemljište)

Adresa: ADRESA NEKRETNINE

Vlasnik: KLIJENT, posjeduje 100/100 imovine

Namjena vrednovanja: Procjena vrijednosti

Dimenzije: ukupno zgrada tlocrtne površine POVRŠINA NEKRETNINE m²,

Katastarske čestice br.: KČ Broj

ZK BROJ: ZK Broj

Datum procjene: *DATUM PROCJENE*

Kursna lista: 1 USD = 1.426485 BAM

1 EUR = 1.95583 BAM

Tržišna vrijednost: *TRŽIŠNA VRIJEDNOST KM*

IZJAVA

Potvrđujem da, prema najboljem znanju i vjerovanju :

- Izjave činjenice sadržane u ovom izvještaju su istinite i ispravne.
- Predočene analize, mišljenja i zaključak tiču se su samo prikazanih pretpostavki i ograničavajućih okolnosti nepristrasne, i profesionalne analize, mišljenja i zaključci.
- Nema postojećih ili potencijalnih interesa u imovini koja je predmet ovog izvještaja, a ni ličnih interesa u vezi sa uključenim stranama.
- Angažman u ovom zadatku ne zavisi o izradi ili unaprijed određenim rezultatima izvještaja.
- Ova procjena se ne zasniva na traženju minimalne vrijednosti, određene vrijednosti, odnosno odobravanju kredita.
- Analiza, mišljenja i zaključak nastali su, kao što je i ovaj izvještaj pripremljen, u skladu sa pravilima Međunarodnih standarda vrednovanja, a u skladu sa kodeksom profesionalne etike UPN-a.
- Unos podataka je izvršen na dan *DATUM PROCJENE*. godine.
- Niko nije pružio značajnu profesionalnu pomoć potpisniku ovog izvještaja.

Datum *DATUM PROCJENE*

Procjenitelj: eProcjenitelj

SADRŽAJ

REZIME	2
IZJAVA	3
SADRŽAJ	4
UVOD	5
1.1. CILJ OVOG IZVJEŠTAJA	5
1.2. PREZENTACIJA PROCJENITELJA	5
1.3. IDENTIFIKACIONE INFORMACIJE O PROCJENITELJU:	5
1.4. VLASNIŠTVO PREDMETNE NEKRETNINE	6
1.5. OSNOVE VRIJEDNOSTI	6
1.6. KLAUZULA NEOBJAVLJIVANJA	6
1.7. ODGOVORNOSTI PREMA TREDIM LICIMA	6
1.8. IZJAVA O PRETPOSTAVKAMA I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI	7
OPIS LOKALNOG TRŽIŠTA	8
OPIS LOKACIJE	9
OPIS OBJEKTA	10
NAJVEĆA I NAJBOLJA ISKORISTIVOST	11
METODOLOGIJA PROCJENE	12
1.9. POREDBENI PRISTUP	13
IZVORI PODATAKA	14
RAVNANJE VRIJEDNOSTI	15

UVOD

1.1. CILJ OVOG IZVJEŠTAJA

Cilj ove studije je informacija o tržišnoj vrijednosti nepokretne imovine, uključujući:

TIP NEKRETNINE

ukupne tlocrtne površine POVRŠINA NEKRETNINE m² zemljišta u vlasništvu KLIJENT, OPĆINA koji posjeduje 100/100 imovine .

1.2. PREZENTACIJA PROCJENITELJA

EPROCJENITELJ je automatski sistem za procjenu nekretnina. EPROCJENITELJ je proizvod bogatog iskustva u procjeni nekretnina. EPROCJENITELJ je plod višegodišnjeg iskustva u poslovima oko nekretnina u BiH. EPROCJENITELJ koristi bazu podataka sa više od 40,000 unosa sa tržišta prometa nekretnina koja se stalno dopunjuje. Algoritam programa koristi sofisticirani AI kako bi proračunao vrijednosti.

1.3. IDENTIFIKACIONE INFORMACIJE O PROCJENITELJU:

E-mail: info@mojdome.com

1.4. VLASNIŠTVO PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnina je u vlasništvu KLIJENT, OPĆINA posjeduje 100/100 imovine .

Procijenjena imovinska prava su: **vlasništvo**.

1.5. OSNOVE VRIJEDNOSTI

Procjena je zasnovana na osnovu "**tržišne vrijednosti**" kao što je definirana u Međunarodnom Standardu Vrednovanja – IVS, 2011:

"Tržišna vrijednost je procijenjen iznos za koji se imovina može razmijeniti na dan procjene vrijednosti, između voljnog kupca i voljnog prodavca, među nepovezanim i nezavisnim stranama, poslije odgovarajućeg marketinga pri čemu obje strane posjeduju dovoljno informacija, znanja i djeluju bez prinude."

Prema Međunarodnim standardima vrednovanja IVS 2 :

" **vrijednost likvidacije ili prinudna prodaja** je iznos koji može razumno biti primljen od prodaje imovine za vrijeme koje je prekratko da zadovolji vremenski okvir zahtjeva marketinga po definiciji tržišne vrijednosti ".

1.6. KLAUZULA NEOBJAVLJIVANJA

Ovaj Izvještaj o procjeni ili bilo koja referenca koja se odnosi na to ne može biti objavljen ili uključen u javni dokument bez pisane saglasnosti u skladu sa ugovorom sa eProcniteljom, uz specifikaciju namjere objavljivanja ili oblika reprodukcije i konteksta.

1.7. ODGOVORNOSTI PREMA TREDIM LICIMA

Ovaj izvještaj se može koristiti samo u svrhu navedenu u članu 1.1. i to samo u korist korisnika i klijenta.

1.8. IZJAVA O PRETPOSTAVKAMA I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Izveštaj je pripremljen od strane Procjenitelja na osnovu informacija koje je dostavio *KLIJENT*.

Svaka procjena je subjektivna i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti imovine. Zaključci ovog izvještaja važe na dan vrednovanja i ne uzimaju se u obzir dodatne informacije koji se mogu pojaviti nakon ovog datuma;

- svi faktori koji mogu uticati na vrijednosti su razmatrani, i ništa se nije namjerno propustilo;
- eProcjenitelj se ne može držati odgovornim za prava koja mogu postojati na zemljištu ili bilo koji ekološki faktor koji bi mogao uticati na bilo koji način na vrijednosti imovine, jer procjenjivač nema takve nadležnosti;
- eProcjenitelj prikuplja informacije, procjene i mišljenja, koji se koriste u ovom izvještaju o procjeni, iz izvora koji se smatraju vjerodostojnim i ne preuzima odgovornost za potpunost i ispravnost informacija, ovi podaci nisu provjereni od strane nezavisnih izvora;
- eProcjenitelj se ne može držati odgovornim za pravne aspekte zemljišta. On pretpostavlja da je pravo vlasništva važeće i da ne postoje obaveze na dan evaluacije, osim onih predstavljenih u izvještaju;
- eProcjenitelj pretpostavlja da je predmetna nekretnina izgrađena u skladu sa propisima planske dokumentacije, te da su pribavljene sve potrebne dozvole, ovlaštenja i saglasnosti, te da se svi ovi dokumenti mogu obnoviti ako je potrebno;
- Zaključci ovog izvještaja važe za stanje bez negativnih faktora kao što su toksične ili opasne materije. Uzimajući u obzir prirodu izgradnje / aktivnosti, toksične ili opasne supstance mogu uticati na vrijednost imovine. Budući da je vlasnik odgovoran, procjenitelj preporučuje ekološku reviziju prije bilo kakve odluke o prodaji;
- Predviđanja i procjene u vezi namjene zemljišta oslanjaju se na podatke prikupljene od strane nadležnih organa uprave, prema trenutnim uvjetima na tržištu. Ove pretpostavke se mogu promijeniti zbog promjene ekonomskih okolnosti.
- eProcjenitelj nema sadašnjeg ili budućeg interesa u predmetnoj imovini koja se procjenjuje niti je jedna od strana u transakciji;
- Ovaj izvještaj se ne može koristiti kao sudski dokaz jer je izrađen u van sudskoj proceduri;

OPIS LOKALNOG TRŽIŠTA

– Lokacija: OPĆINA, KANTON

Prema tržišnim indicijama i našoj analizi predmetna nekretnina se može prodati za
OPCINSKA CIJENA KM/m²

OPIS LOKACIJE

- **Pravni Opis:** Na zemljištu površine **POVRŠINA NEKRETNINE m²** zgrada pripada **KLIJENT, OPĆINA** posjeduje 100/100 imovine , prema priloženoj dokumentaciji navedenoj u Prilozima.

Zgrada je izgrađena u skladu sa:

- Planskom Dokumentacijom **KLIJENT, OPĆINA** posjeduje 100/100 imovine kao što je prikazano u zemljišno-knjižnom izvatku pravo koje je registrovano u dokumentu br.: (katastarske čestice br. **KČ Broj ZK BROJ: ZK Broj**) koju izdaje opštinski sud.
- Urbana klasifikacija područja: **POLOŽAJ**
- Prilazni put: **PRILAZNI PUT**
- Topografija: **TEREN**
- Geomehanički uslovi: pretpostavljaju se dobri za temeljenje

USAGLAŠENOST SA ZAKONSKOM DOKUMENTACIJOM:

- Pretpostavlja se da je zgrada na zemljištu izgrađena u skladu sa planskim odobrenjem i u skladu sa građevinskom dozvolom i projektom.
- Predmet procjene se nalazi na zemljištu površine **POVRŠINA NEKRETNINE m²** i zgradom označenim kao **KČ Broj**.

OPIS OBJEKTA

1. TIP NEKRETNINE

- Tip Nekretnine: *TIP NEKRETNINE*
- Neto površina: $An=POVRŠINA\ NEKRETNINE\ m^2$
- Upotrebljivost: *UPOTREBLJIVOST*
- Fizičko stanje: *STANJE*
- Oprema: *OPREMA*

NAJVEĆA I NAJBOLJA ISKORISTIVOST

Prema podacima Međunarodnih standarda vrednovanja "najveća i najbolja iskoristivosti" se definira kao : „Vjerovatno logično i pravno dozvoljeno korištenje neizgrađenog zemljišta ili rekonstruisane nekretnine, ako je to fizički moguće, cjelishodno održivo i finansijski izvodljivo i koje rezultira u najvišoj vrijednosti“.

Procjenitelj smatra da je najveće i najbolje korištenje imovine zapravo postojeća: *TIP NEKRETNINE*

METODOLOGIJA PROCJENE

Postoje tri pristupa u vrednovanju:

- **Troškovni pristup**
- **Poredbeni Pristup**
- **Prihodovni pristup**

Naglasak je na korištenju faktičkih tržišnih informacija iz kojih se može izvući profesionalni sud u vezi sa procjenom vrijednosti imovine. Određivanje vrijednosti na osnovu amortizovanog troška zamjene nekretnine, gdje je trošak rekonstrukcije umanjen za fizičku amortizaciju, koristeći tekuće cijene za materijale i rad, ne odražava tržišnu vrijednost nekretnine. A, budući da na tržištu ne postoje adekvatni podaci sličnih prodaja. Stoga na osnovu tržišnih podataka, procjenitelj smatra da je jedino primjenljiva metoda:

- **Poredbeni pristup**

Provjera rezultata de biti izvedena iz podataka tržišta sličnih nekretnina. Prosječna cijena zakupa u Federaciji BiH za industrijske nekretnine je *KM OPCINSKA CIJENA /m.*

1.9. POREDBENI PRISTUP

Pristup poređenja prodaje zasniva se na poređenju predmetne nekretnine sa sličnim nekretninama koje su prodane u razumnom roku prije datuma procjene, a koje su u stanju da pruže uvid u procjenu predmetne imovine. Jedinice poređenja se ispituju i razvijaju i nakon odgovarajućeg prilagođavanja za razlike kao što su lokacija i fizičke karakteristike, zatim se primjenjuju na subjekt kako bi se izvela indikacija vrijednosti. Kritična u ovoj metodologiji vrednovanja je dostupnost dovoljnih tržišnih komparacija sa kojima se mogu praviti validna poređenja.

Naznaka Vrijednosti prema Poredbenom pristupu: *KM TRZISNA VRIJEDNOST*

IZVORI PODATAKA

- Vlastiti tržišni podaci i analize,
- Ponuda iz agencija za nekretnine.

RAVNANJE VRIJEDNOSTI

Kao rezultat istraživanja i analize slijedi, naše je mišljenje je da "u postojećem stanju" tržišna vrijednost naknade za vlasništvo nad nekretninom, na osnovu gotovinskog pladanja, na dan *DATUM PROCJENE* g., prema navedenim pretpostavkama i pod uslovom Pretpostavki i Ograničavajućih Uvjeta koji su ranije navedeni, je:

KM TRZISNA VRIJEDNOST