

SADRŽAJ

- 1 IZJAVA O PROCENI
- 2 IZVEŠTAJ O PROCENI

1

IZJAVA O PROCENI

IZJAVA PROCENITELJA

CBRECB RICHARD ELLIS
CB Richard Ellis d.o.o.
Omladinskih brigada 88b
11070 Beograd
SerbijaCentrala +381 11 22 58 777
Fax +381 11 22 81 969

Datum izveštaja	17. septembar 2012. godine
Pripremljeno u ime	Jankovic, Popovic & Mitic o.d. 6 Vladimira Popovica Street 11000 Belgrade, Serbia
Nekretnina	Poslovno/kancelarijski prostor Terazije 27 – I sprat 11000 Beograd, Srbija
Opis nekretnine	Kancelarijski prostor površine 186.52 kvm na I spratu relativno stare poslovne zgrade u samom centru Beograda
Namena posedovanja	Za sopstevne potrebe – Unis-Pretis Komerc
Instrukcija	Proceniti tržišnu vrednost nekretnine u viđenom stanju sa stanjem na dan 12. Septembar 2012. godine
Datum procene	12. septembar 2012. godine
Svojstvo procenitelja	Eksterni
Svrha procene	Interne potrebe
Tržišna vrednost nekretnine	EUR 300.000 (Tri stotine hiljada eura), Neto od PDV i transakcionih troškova

Naše mišljenje o Tržišnoj Vrednosti je zasnovano na Obimu rada i Pretpostavkama procene koji su uključeni u ovaj izveštaj i prvenstveno je izvedeno na bazi uporedivih tržišnih transakcija.

Saglasnost sa standardima procene

Procena vrednosti je izvršena u saglasnosti sa međunarodnim smernicama izdatim od strane „The RICS Appraisal and Valuation Standards“, Eighth Edition. Detalji o predmetnoj nepokretnosti na osnovu kojih je dato mišljenje o vrednosti navedeni su u izveštaju.

Tvrdimo da imamo dovoljno znanja o aktuelnom stanju relevantnog lokalnog i nacionalnog tržišta nekretnina, i da imamo veštine i znanje da prihvatimo i kompetentno izvršimo ovu procenu.

Pretpostavke

Koristili smo različite pretpostavke o vlasništvu, zakupodavnim odnosima, urbanističkom planiranju, stanju i održavanju zgrade i pripadajućeg zemljišta – uključujući i moguću kontaminaciju tla – kao što je navedeno u nastavku.

Ukoliko se neka od iznetih informacija ili pretpostavki na kojima je zasnovan naš sud o vrednosti pokaže neverodostojnom, konačan sud o vrednosti može takođe biti neprecizan i trebalo bi ga ponovno razmotriti.

Odstupanje od standardnih pretpostavki

Ne.

Verifikacija

Pre ulaska u bilo kakvu finansijsku transakciju zasnovanu na ovoj proceni, preporučujemo relevantnu verifikaciju informacija navedenih u ovom izveštaju, kao i validnost usvojenih pretpostavki.

Premda smo vrednovali predmetnu nepokretnost odražavajući tekuće tržišne uslove, naglašavamo da postoje određeni rizici koji mogu biti, ili mogu postati, neprikladni za osiguranje.

Procenitelj

Nekretnina je procenjivana od strane lokalnog procenitelja Nenada Suzića MRICS i u saglasnosti je sa RICS standardima.

Nepriistrasnost

Ukupna naknada CB Richard Ellis-a (kao i drugih kompanija iste grupe) za izvršenu uslugu procene vredosti na ovom zadatku, dobijena od strane naručioca (kao i drugih kompanija iste grupe) je niža od 5% ukupnih prihoda ostvarenih u tekućoj godini.

Obelodanjivanje

Potpisnik predmetnog ugovora o proceni nije kontinuirano angažovan za potrebe eksterne procene vrednosti naručioca, kao ni potrebe ovog izveštaja. CB Richard Ellis d.o.o. nije angažovan od strane naručioca da kontinuirano sprovodi procene vrednosti za potrebe naručioca ovog izveštaja.

Sukob interesa

Potvrđujemo da sukob interesa ne postoji.

Pouzdanost

Ovaj izveštaj je naslovljen na Janković Popović Mitić o.d. i može se predočiti bilo kojem profesionalnom savetodavcu, rejting agenciji ili investitoru u vezi sa sekurizacijom (ili drugom transakcijom na tržištu kapitala) uključujući elemente kreditnih odnosa. Ipak, preporučujemo nezavisno ispitivanje njegovih elemenata.

Publikovanje

Ovaj izveštaj, bilo koji njegov deo ili navod, ne smeju se uključiti u bilo koji publikovan dokument, dopis ili izjavu, niti štampati bez prethodno pribavljene saglasnosti CB Richard Ellis-a.

Nestalnost vrednosti

U skladu sa uputstvom RICS Standrada Procenjivanja (tačka 5), želeli bismo da skrenemo vašu pažnju na sledeću napomenu u vezi sadašnjih tržišnih uslova.

Tekuća kriza globalnog finansijskog sistema, uključujući propadanje i spašavanje velikih banaka i finansijskih institucija, je stvorila značajan stepen nesigurnosti u sektoru komercijalnih nepokretnosti širom sveta. U ovim okolnostima, moguće je da će cene i vrednosti proći kroz period povećane nestalnosti, dok tržište apsorbuje kontrakcije i stabilizuje se.

Nedostatak likvidnosti kapitalnih tržišta znači da može

biti veoma teško ostvarivanje uspešne prodaje ovakvih nepokretnosti u kratkom roku, i stoga preporučujemo da se trenutna situacija i procene redovno revidiraju, kao i da se pribave specifični tržišni saveti ukoliko postoji namera da se nepokretnost proda.

Srdačno Vaš,

Nenad Suzic MRICS
Rukovodilac sektora
procene nepokretnosti

U ime i za račun
CB Richard Ellis d.o.o.

T: +381 11 22 58 777

E: nenad.suzic@cbre.rs

CB Richard Ellis

T: +381 11 22 58 777

F: +381 11 22 81 969

W: www.cbre.rs

OBIM RADA I IZVORI INFORMACIJA

Izvori informacija

Rad u pripremi ovog izveštaja sprovedli smo na osnovu obezbeđenih informacija kao što sledi:

- Rešenje Republičkog geodetskog zavoda broj 952-02-18164/11 od 28.02.2012. godine

I sve dodatne informacije dostavljene od strane Janković Popović Mitić o.d. za koje smo pretpostavili da su tačne i sveobuhvatne.

Nekretnina

Naš izveštaj sadrži kratak pregled karakteristika nekretnine na osnovu kojih smo doneli naš sud o vrednosti.

Datum inspekcije

Izvršili smo internu i eksternu inspekciju predmetne nekretnine dana 12. septembra 2012. godine.

Površine

Nismo merili površine predmetne nekretnine, već smo se oslanjali na informacije o predmetnim površinama obezbeđenim od strane Janković Popović Mitić o.d.

Pitanje životne sredine

Nismo sprovedli, niti smo upoznati sa sadržajem ma kojeg ispitivanja o životnoj sredini ili nekog drugog ispitivanja tla koje je možda bilo sprovedeno na nekretnini, i koje bi skrenulo pažnju na eventualnu kontaminaciju ili mogućnost postojanja kontaminacije. Nismo sprovedli ispitivanje prošle ili sadašnje upotrebe nekretnine, niti susednog zemljišta, u cilju utvrđivanja potencijalne kontaminacije te smo stoga pretpostavili da navedeni problem ne postoji.

Održavanje i stanje nekretnine

Nismo sprovedli detaljno tehničko ispitivanje objekata, ispitivanje materijala, sprovodili nezavisna uzorkovanja tla, inspekciju stolarije, izloženih/neizloženih delova konstrukcije, niti smo organizovali ispitivanja u cilju determinisanja moguće primene štetnih materijala ili tehnika u bilo kom delu nekretnine. Nismo stoga u mogućnosti da damo ma kakvo uveravanje da nekretnina nema moguće defekte.

**Urbanističko
planiranje**

Nismo konsultovali lokalne vlasti po pitanju urbanizma. Oslanjali smo se na informacije o urbanističkom planiranju obezbeđenom od strane Janković Popović Mitić o.d. Na osnovu prezentovanih informacija smatramo da je predmetna nepokretnost izgrađena u skladu sa lokalnom planskom regulativom.

Vlasništvo, izdavanje

Detalji o vlasničkim pravima nad predmetnom nekretninom i zakupodavnim odnosima vezanim za nekretninu su navedeni onako kako su obezbeđeni od strane Janković Popović Mitić o.d. Nismo sveobuhvatno ispitali, niti imali pristup svoj dokumentaciji o vlasništvu, izdavanju ili drugoj relevantnoj dokumentaciji. Informacije o pomenutoj dokumentaciji navedene u izveštaju, predstavljaju naše razumevanje predmetnog sadržaja. Naglašavamo da je interpretacija predmetne dokumentacije u odgovornosti pravnog savetnika.

Nismo sprovodili ispitivanje kreditne sposobnosti (boniteta) zakupaca. Naši zaključci predstavljaju naše opšte razumevanje verovatne percepcije finansijskog boniteta zakupaca.

PRETPOSTAVKE PROCENE

Vrednost nekretnine

Procena vrednosti je izvedena u cilju utvrđivanja tržišne vrednosti definisane kao Mišljenje o najverovatnijoj ceni po kojoj bi se transakcija prodaje nekretnine izvršila novčanom nadoknadom bez uslovljavanja na datum procenjivanja pretpostavljajući:

- dobrovoljnog prodavca;
- da je datumu vršenja procene prethodio razuman period (imajući u vidu suštinska svojstva nekretnine i stanje tržišta) za odgovorajući marketing, za ugovaranje transakcione cene i uslova zaključivanja prodajne transakcije;
- da su opšte stanje tržišta, tržišni indikatori vrednosti kao i druge relevantne okolnosti, bili isti za ma koji ranije uzeti datum razmene ugovora kao i na dan evaluacije;
- da nisu uzete u obzir nikakve dodatne ponude potencijalnih kupaca sa specijalnim interesima;
- da su obe transakcione strane postupale informisano, razborito i bez ikakvog prisiljavanja.

Nisu razmatrani transakcioni troškovi niti poreski tereti povezani sa prodajom prava. Nisu razmatrani interkompanijski ugovori ili dogovori o zakupu, kao ni hipoteke, obezbeđenja ili drugi tereti. Nisu razmatrani dostupni ili na drugi način mogući vidovi državne institucionalne pomoći.

Vrednost zakupnine

Iznose zakupnina navedene u izveštaju smo usvojili kao prikladne u ocenjivanju vrednosti nekretnine, i nisu nesumljivo odgovarajuće za druge namene, niti neizostavno odgovaraju definiciji tržišne rente.

Nekretnina

U situacijama gde smo nalazili za shodno, izloge lokala i izložbenih salona smo tretirali kao integralne delove zgrade.

Nepokretni elementi poput liftova, eskalatora, centralnog grejanja i drugih uobičajenih tehničkih instalacija su tretirani kao integralni delovi zgrade i uključeni su u našu procenu vrednosti.

Procesna postrojenja i oprema, nepokretni elementi u vlasništvu zakupca kao i specijalizovana prodajna oprema nisu uključeni u našu procenu vrednosti.

Sve navedene dimenzije, površine i godine navedene u izveštaju su približne.

Pitanja životne sredine

U pripremi ovog izveštaja, upućeni smo da pretpostavimo da predmetne nekretnine nisu kontaminirane, i da štetne ili potencijalno štetne aktivnosti nisu u njima vršene. Nasuprot tome, a u odsustvu bilo kojih relevantnih informacija pretpostavili smo da:

(a) nekretnina nije kontaminirana i nije u suprotnosti niti sa jednim postojećim ili predloženim zakonom po pitanju životne sredine;

(b) za sve aktivnosti koje se obavljaju na nepokretnosti, a u skladu sa zahtevima zakonske regulative koji se odnose na zaštitu životne sredine, prethodno je pribavljena dozvola od strane odgovarajućih institucija.

Popravke i stanje

U odsustvu bilo kojih informacija koje bi to opovrgle, pretpostavili smo da:

(a) ne postoje neubičajeni sastavi tla, niti postojeća arheološka nalazišta koja bi mogla negativno da utiču na postojeće ili buduće korisnike, mogućnosti investiranja ili vrednosti nekretnine;

(b) nekretnina ne trpi od strukturalnih ili latentnih defekata;

(c) nijedan od postojeće poznatih škodljivih materijala ili sumljivih tehnika nisu korišćeni pri izgradnji, ili prilikom naknadnih radova na nekretnini;

**Vlasništvo,
izdavanje, planirane
namene**

Uzeli smo u obzir starost i vidljivo opšte stanje nekretnine. Podaci navedeni u delu vezanom za karakteristike nekretnine nemaju za cilj izražavanje stava ili davanje saveta o stanju neispitanih delova, i ne bi ih trebalo smatrati za безусловnu tvrdnju ili mišljenje o tim delovima nekretnine.

Ukoliko drugačije nije navedeno u izveštaju, i u odsustvu činjenica koje bi to opovrgle, pretpostavili smo da:

(a) nekretnina poseduje dobro i utrživo vlasničko pravo oslobođeno bilo kakvih otežavajućih i skrivenih restrikcija ili uslova;

(b) sve zgrade su sagrađene u saglasnosti sa planskim propisima, i uživaju permanentnu plansku saglasnost ili pravo korišćenja u postojećoj nameni;

(c) ne postoje negativni uticaji na nekretninu sa aspekta urbanističkog planiranja ili predloženih trasa puteva;

(d) sve karakteristike zgrade odgovaraju postojećim zakonodavnim propisima uključujući tehničke karakteristike objekta, propise o zaštiti od požara, smernice koje se odnose na zaštitu zdravlja i bezbednosti na radu;

(e) zakupci će izvršavati svoje ugovorne obaveze i odgovorni su za osiguranje, poreze na imovinu, i sve tekuće troškove održavanja, bilo direktno ili indirektno;

f) nema restrikcija upotrebe nekretnine niti drugih ograničavajućih odrednica u zakupodavnim ugovorima koji bi mogli materijalno da utiču na vrednost nekretnine.

2

IZVEŠTAJ O PROCENI



IZVEŠTAJ O PROCENI

Poslovno kancelarijski prostor

Terazije 27

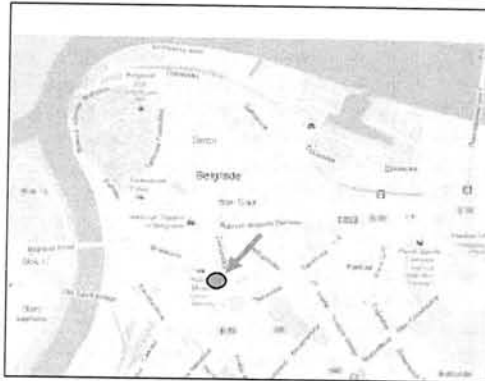
Beograd, Srbija

Izveštaj o proceni
sa stanjem na dan
12. septembar 2012

U ime

Jankovic, Popovic & Mitic o.d

IZVEŠTAJ O PROCENI



Naziv nekretnine	UNIS PRETIS poslovni prostor
Adresa	Terazije 27 – I sprat, Beograd, Srbija
Datum procene	12. septembar, 2012
Datum inspekcije	12. septembar, 2012

Tržišna vrednost „u viđenom stanju“

EUR 300.000 (Tri stotine hiljada eura)

Nekretnina

LOKACIJA NEPOKRETNOSTI

Predmetna nepokretnost predstavlja kancelarijski prostor na prvom spratu poslovne zgrade na adresi Terazije 27, u samom srcu centra Beograda. Ulica Terazije se idući prema zapadu uliva u Kolarčevu, Trg republike i početak pešačke zone duž Knez Mihajlove ulice. Nastavak u smeru prema istoku vodi kroz Ulicu Kralja Milana ka trgu Slavija. U neposrednom okruženju nalaze se zgrade mnogih državnih institucija, hoteli, maloprodajni lokali. Neki od najpoznatijih odrednica lociranih u radijusu od nekoliko stotina metara od predmetne zgrade čine: Zdanje nacionalne skupštine, zgrade ministarstava i državnih tela, hoteli Moskva, Balkan, Kasina, Narodni muzej, Narodno pozorište, Pozorište na Terazijama, Pionirski park i mnogi drugi. Neki od raspoznatljivih komercijalnih sadržaja u neposrednoj blizini su McDolanlds restoran, Robne kuće Beograd, Čumićevo sokače.

Povezanost za drugim delovima grada je odlična kolima i sredstvima javnog gradskog saobraćaja je odlična. Brojne linije gradskog prevoza imaju stajališta u neposrednoj blizini ili na kratkom pešakom odstojanju obezbeđujući vezu sa svim delovima grada. Sa druge strane veoma ograničen parking prostor u samom centru grada predstavlja teškoću, i upućuje na upotrebu tri javne garaže u blizini – Pionirski park, Narodni front, i Zeleni venac. Najbliža veza sa Novim Beogradom kao rastućim poslovnim središtem grada je preko Terazijskom tunela i Brankovog mosta.

Mapa predmetne lokacije je priložena u prilogu A ovog izveštaja.

OPIS NEPOKRETNOSTI

Poslovni objekat na adresi Terazije 27, gde se nalaze predmetne kancelarije, izgrađena je 1957. godine. Spratnost objekta je P+7. Fasada zgrade, centralni primejmi prostor (lobby) sa komunikacionim koridorom, instalacije zgrade su izgrađeni adekvatno standardima izgradnje tog perioda i nisu imali nikakvih kapitalnih poboljšanja od početka korišćenja. Centralni prijemni prostor i stepenište su veoma prostrani i obloženi su kombinacijom više tonova prirodnog kamena granita. Postoje dva putnička lifta koji su u funkciji ali im je tehnički životni vek na isteku. Nije predviđeno da imaju podstanicu na prvom spratu, tako da se do predmetnog stepeništa može doći isključivo stepeništem.

Izgradnja zgrade je svojevremeno bila zajednička investicija više pravnih entiteta, tako da je šarolika vlasnička struktura pojedinačnih poslovnih prostora ostala njena karakteristika do danas. Veći broj različitih vlasničkih interesa u pojedinačnoj zgradi nameće odgovarajuće probleme regulisanja tekućeg i investicionog održavanja zajedničkog prostora, posebno u slučaju problema sa likvidnošću pojedinačnih poslovnih entiteta. Predmetna poslovna zgrada je tipičan primer tako su veoma uočljivi devastirani, zastareli, neodržani delovi eksterijera i enterijera. Pojedinačni spratovi u zgradi su renovirani od strane njenih korisnika i dakle adaptirani savremenim tržišnim zahtevima. To međutim nije slučaj sa predmetnim prostorom čiji je interijer u izvornom obliku iz 1950-tih godina.

Registrovane građevinske površine od 186.52 kvm, predmetni prostor se sastoji od šest pojedinačnih kancelarija, kao i idealnim delovima hodnika prvog sprata, čajne kuhinje i toaleta koji se dele sa vlasnicima drugih kancelarija na prvom spratu. Ukupna korisna površina kancelarija je oko 154 kvm. Dve kancelarije, numerisane brojevima 11 i 12, površine od po 25 kvm, orijentisane su ka ulici Terazije i krasi ih veoma upečatljiv pogled na Terazijski plato i hotel Moskvu koja je jedna od najprepoznatljivijih istorijskih građevinskih dostignuća Beograda. Ove dve kancelarije su svojevremeno bile kabinet direktora. Preostale četiri kancelarije koje su numerisane brojevima 1-4 orijentisane su ka dvorišnoj strani. Najveća, numerisana brojem 3, je površine 27 kvm i ima dodatnu ostavu površine oko 8 kvm. Kancelarija br. 4 takođe ima površinu od 27 kvm, dok preostale dve kancelarije, numerisane brojevima 1 i 2, imaju površinu od po 21 kvm. Ove četiri kancelarije su nešto mračnije a karakteriše ih i značajan nivo buke od instalacija klime veoma blizu prozora. Kvalitet interijera predmetnog poslovnog prostora može se okarakterisati kao veoma loš zahtevajući značajna kapitalna ulaganja. Osnovne tehničke karakteristike uključuju: korisna visina prostora od 3 metra, spoljašnja i unutrašnja drvena stolarija, centralno gradsko radijatorsko grejanje, podovi prekriveni tepisima, telefonske instalacije, pločice u toaletu i čajnoj kuhinji.

Selektovane fotografije predmetne nepokretnosti date su u prilogu B ovog izveštaja.

ZAKUPNINE

Predmetna nepokretnost se koristi za sopstevne potrebe kompanije UNIS PRETIS KOMERC d.o.o., tako da po raspoloživim informacijama nema zakupaca.

Stanje popravki, planiranja i ekoloških problema

Interijer nekretnine je zapušten i u veoma je lošem stanju. Premda nismo uočili nikakva strukturalna oštećenja, curenja instalacija i slične teškoće koji bi zahtevali hitne intervencije, veoma opsežan program renoviranja je po neophodan kako bi se prostor

priveo nameni korišćenja od strane savremenih poslovnih korisnika i produžio njen ekonomski vek.

Nismo upoznati sa bilo kakvim informacijama o zagađenju zemljišta. Stoga pretpostavljamo da nekretnina nije kontaminirana.

Vlasništvo

Prema dostavljenom Rešenju Republičkog geodetskog zavoda broj 952-02-18164/11, od 28.02.2012. godine, predmetni poslovni prostor koji se u katastarskoj evidenciji vodi pod brojem 5, registrovan je katastarskoj parceli br. 2864, upisanoj u list nepokretnosti broj 1599 KO Stari Grad. Uknjižen je na površinu od 186.52 kvm. Vlasničko pravo upisano je na "PRETIS" d.d. Bogošća-Sarajevo, Igmanska bb sa udelom 1/2, i UNIS "PRETIS" d.o.o. Bogošća, Igmanska 1 sa udelom 1/2.

Napominjemo da fragmentirano vlasništvo negativno utiče na utrživost nepokretnosti usled suvlasničkih prava preče kupovine. Takođe, vlasnički interesi registrovani na entitete bivših Jugoslovenskih republika nose odgovarajuću konotaciju statutih potencijalnih problema.

SWOT Analiza

Snaga (strength)	Slabost (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centralna gradska lokacija ▪ Upečatljiv pogled iz dve od šest kancelarija ▪ Široki lobby i stepenište koje vode do prvog sprata gde se nalazi prostor 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vrlo loše stanje i opremljenost prostora ▪ Izražajna buka čilera čilera u četiri od šest kancelarija ▪ Lift ne staje na prvom spratu što je problem za osobe sa posebnim potrebama ▪ Problem sa parkiranjem
Prilike (Opportunities)	Pretnje (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kompletna adaptacija prostora ▪ Ulazak zemlje u Evropsku Uniju i rast standarda 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fragmentirano vlasništvo poslovnog prostora u zgradi ▪ Produženi uticaj globalne ekonomske krize koji negativno utiče na tržište nekretnina

Metodologija procene i komentari

Usvojili smo sledeće pretpostavke u pripremi naše procene:

- Predmetna nepokretnost predstavlja deo prvog sprata u zgradi koja datira iz 1957. godine. Stanje instalacija i interijera je u izvornom obliku, dakle u potpunosti devastirano sa stanovišta potreba modernih korisnika kancelarijskog prostora.
- Lokacija se može okarakterisati kao izrazito atraktivna, pri čemu se ističu dve kancelarije orjentisane ka Terazijskom platou i Hotelu Moskva.

- Za procenu vrednosti predmetnog kancelarijskog prostora primenili smo Metod kapitalizacije prihoda od zakupa i Metod poređenja tržišnih transakcija.
- Primenom pristupa kapitalizacije prinosa pošli smo od pretpostavljene mesečne cene zakupa od 10 eura po metru kvadratnom prosečno za ceo prostor, pri čemu naglašavamo da bi samostalno izdavanje dve kancelarije koje gledaju ka Terazijskom platou moglo da ostvari odgovarajuću premiju u odnosu na preostalu korisnu kvadraturu i delove zajedničkog prostora. Primenjena je stopa kapitalizacije od 8,0% inicijalno i 7,5% na reverziji, što po našem mišljenju korespondira sa očekivanim prinosom potencijalnog investitora sagledanih analizom ostvarenih komparativnih transakcija. Takođe su uzeti u obzir i standardni troškovi održavanja objekata kao i posredničkih u iznosu od 3% godišnje rente, kao i provizija prilikom izdavanja u iznosu od jedne mesečne rente.
- Indikacija vrednosti bazirana po pristupu Kapitalizacije prinosa od zakupa je u sledećoj tabeli:

Godina od 1 do 5				
Površina objekta	Neto površina (kv m)	Renta po kvm mesečno	Zauzetost %	Efikasna godišnja renta
Kancelarijski prostor	186.52	10.00	95%	21,263
UKUPNO	186.52			21,263

Godina od 6 do P				
Površina objekta	Neto površina (kv m)	Renta po kvm mesečno	Zauzetost %	Efikasna godišnja renta
Kancelarijski prostor	186.52	9.00	95%	19,137
UKUPNO	186.52			19,137

KAPITALIZACIJA PRINOSA		KALKULACIJA PROCENE VREDNOSTI	
Efektivna godišnja renta			21,263
Operativni i kapitalni troškovi			-638
Agencijske provizije			<u>-1,772</u>
Neto prihod od zakupa			20,625
Faktor kapitalizacije do godine 5 @	8.00%	2.58	
Vrednost početnog zakupa			<u>53,153</u>
Očekivana godišnja renta revidirana			19,137
Operativni i kapitalni troškovi			-574
Agencijske provizije			<u>-1,284</u>
Neto prihod od zakupa			18,563
Godine povraćaja investicije @	7.50%	13.33	
x faktor NSV godine 5 @	7.50%	0.81	
Vrednost naknadnog zakupa			<u>199,242</u>
Ukupno			249,339
ZAOKRUŽENO (EUR)			250,000

Izvor: CB Richard Ellis

- Broj transakcija na relevantnom tržištu nekretnina je veoma ograničen. Na osnovu sagledavanja nama dostupnih informacija i trenutne situacije na tržištu, naše mišljenje jeste da slični kancelarijski prostori na odličnim lokacijama ali sa zahtevanim opsežnim troškovima renoviranja postižu cenu od oko EUR 2.000-2.200 po kvm. Kao uporedivu transakciju navodimo prodaju prostora od 220 kvm pre dve godine u istoj zgradi i identičnom stanju po ceni od EUR 2.070 po kvm. Takođe navodimo nedavnu prodaju prostora od 400 kvm u Knez Mihajlovoj ulici po ceni od EUR 2,150 po kvm.
- Imajući u vidu da predmetna nepokretnost nije funkcionalno samostalna, već predstavlja šest kancelarija koje dele mokri čvor, čajnu kuhinju i komunikacije sa ostalim korisnicim prvog sprata, primenili smo odgovarajući diskont i kao indikaciju vrednosti na osnovu Metode poređenja tržišnih transakcija usvojili EUR 1,800 po kvm.
- Indikacija vrednosti na osnovu Metode poređenja tržišnih transakcija sumirana je u sledećoj tabeli:

POREDJENJE TRŽIŠNIH TRANSAKCIJA	kvm	EUR/kvm	Ukupno
Kancelarijski prostor	186.52	1,800	335,736
Ukupno	186.52	1,800	335,736
ZAOKRUŽENO (EUR)		1,800	340,000

Izvor: CB Richard Ellis

- Kao konačnu procenjenu vrednost, primenili smo ponderisani prosek indikacija vrednosti dobijenih primenom dva opisana pristupa, pri čemu smo nešto veći ponder pripisali Metodu poređenja tržišnih transakcija iz razloga što slični prostori imaju značajan izvor tražnje od potencijalnih korisnika za sopstvene potrebe. Konačni zaključak o proceni vrednosti dat je u sledećoj tabeli:

KONAČNA PROCENA VREDNOSTI	Ponder	EUR/ kvm	EUR
Pristup kapitalizacije prinosa	40%	1,340	250,000
Pristup Poređenja Tržišnih Transakcija	60%	1,823	340,000
Konačna Vrednost	100%	1,630	304,000
ZAOKRUŽENO (EUR)		1,630	300,000

Izvor: CB Richard Ellis

MIŠLJENJE O VREDNOSTI

Tržišna vrednost nekretnine

Ova procena je zasnovana na pretpostavci "u viđenom stanju", gde je nepokretnost analizirana u stanju u kojem se nalazila u momentu inspekcije bez bilo kakvih hipotetičkih uslova, pretpostavki ili kvalifikacija na dan procene.

U određivanju tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti primenili smo Metod kapitalizacije prinosa od zakupa i Metod poređenja tržišnih transakcija. Ova procena je zasnovana na pretpostavci "u viđenom stanju" na dan procene. Nakon primene gore pomenutih pretpostavki, naš zaključak o tržišnoj vrednosti predmetne nepokretnosti "u viđenom stanju" na dan 12. septembar 2012. godine je:

EUR 300.000

(Tri stotine hiljada eura),

Neto od PDV i transakcionih troškova

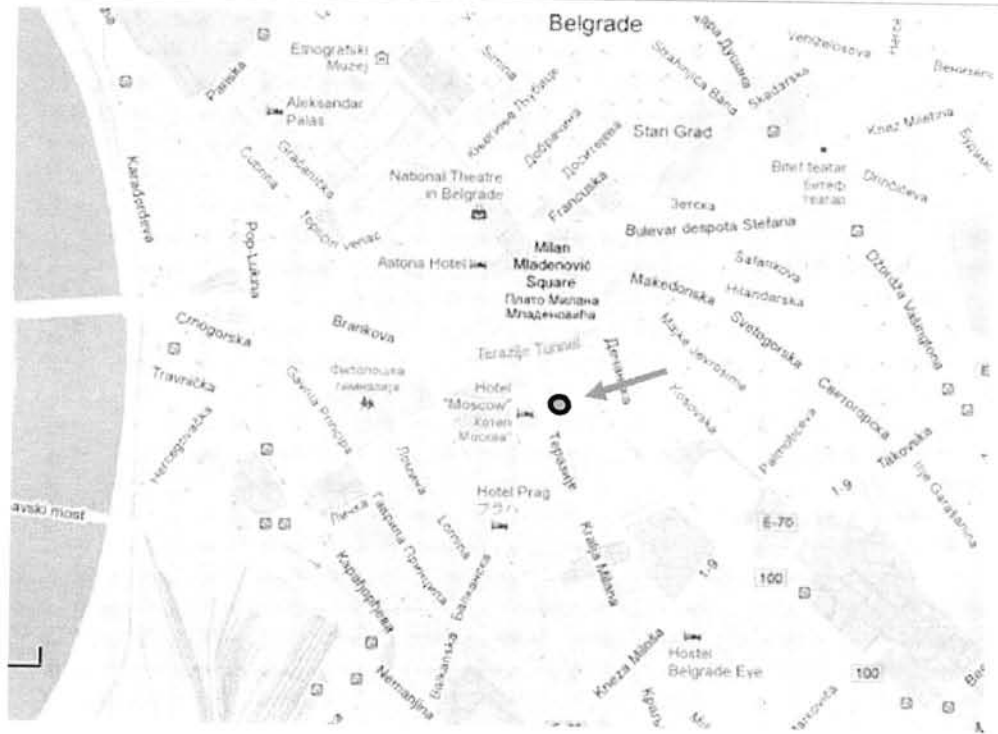
A

**LOKACIJA
NEPOKRETNOSTI**

PART OF THE CB RICHARD ELLIS AFFILIATE NETWORK

CBRE
CB RICHARD ELLIS

LOKACIJA NEPOKRETNOSTI



Izvor: Google Maps, kompilirano od strane CB Richard Ellis



Izvor: Google Earth, kompilirano od strane CB Richard Ellis

B

FOTOGRAFIJE

PART OF THE CB RICHARD ELLIS AFFILIATE NETWORK

CBRE
CB RICHARD ELLIS

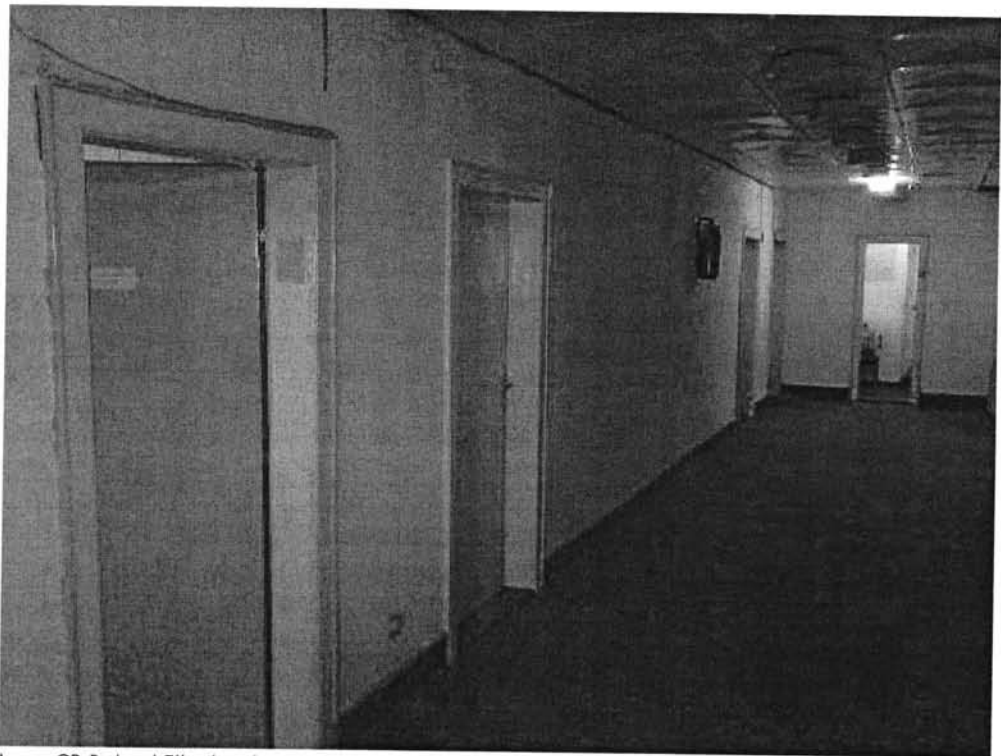
FOTOGRAFIJE



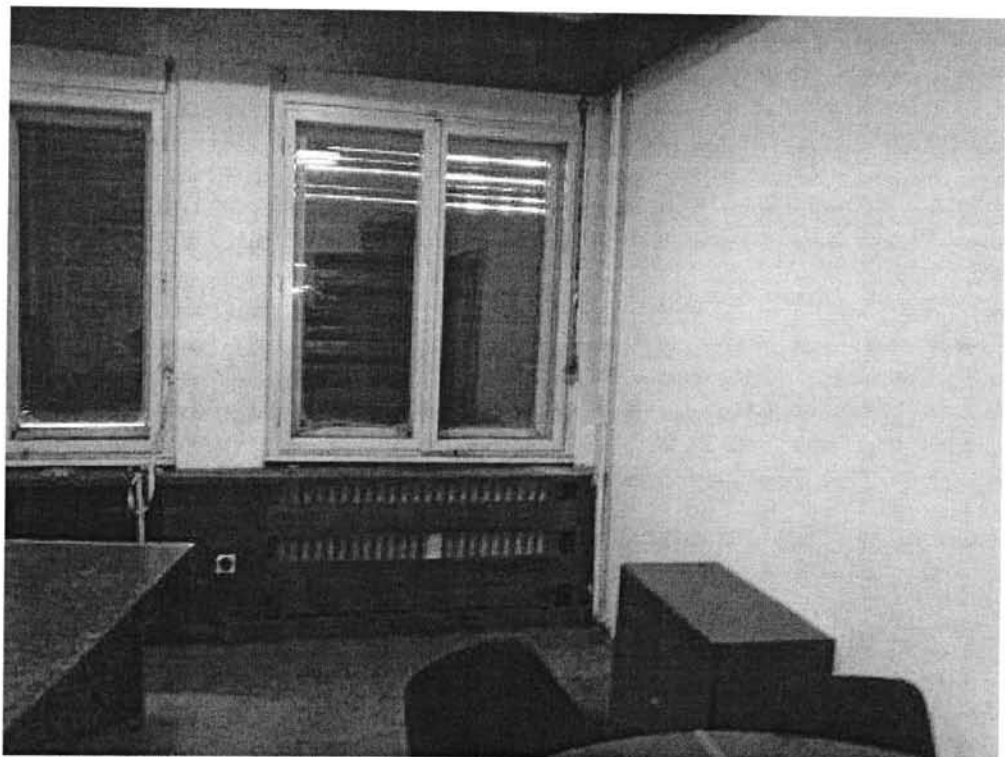
Izvor: CB Richard Ellis, frontalna fasada zgrade



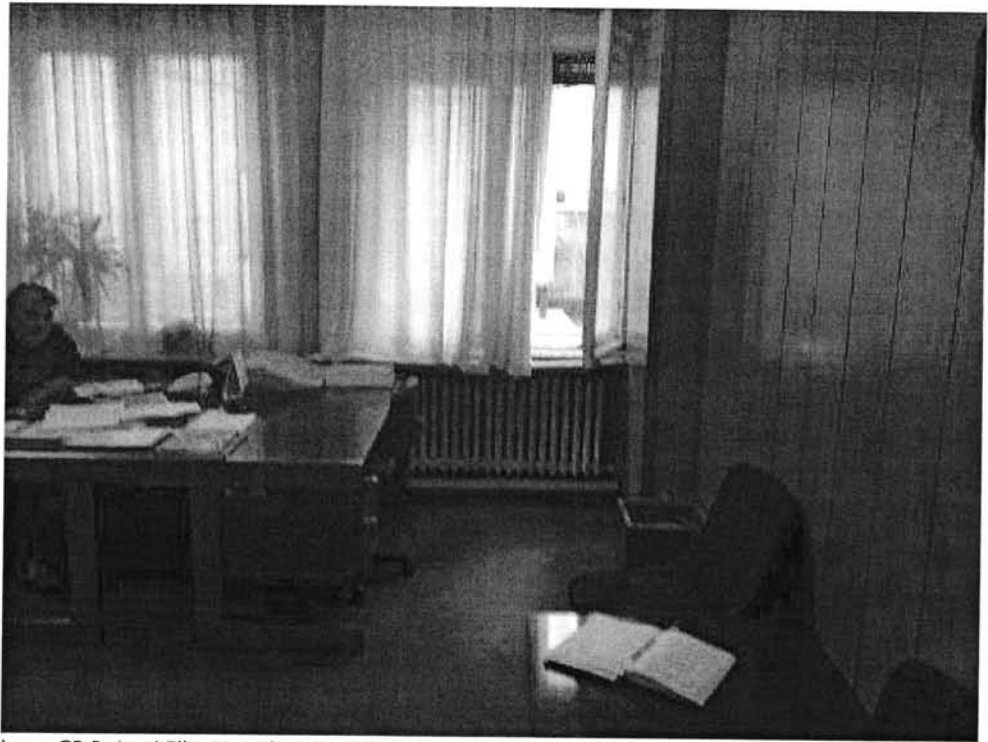
Izvor: CB Richard Ellis, ulaz u zgradu



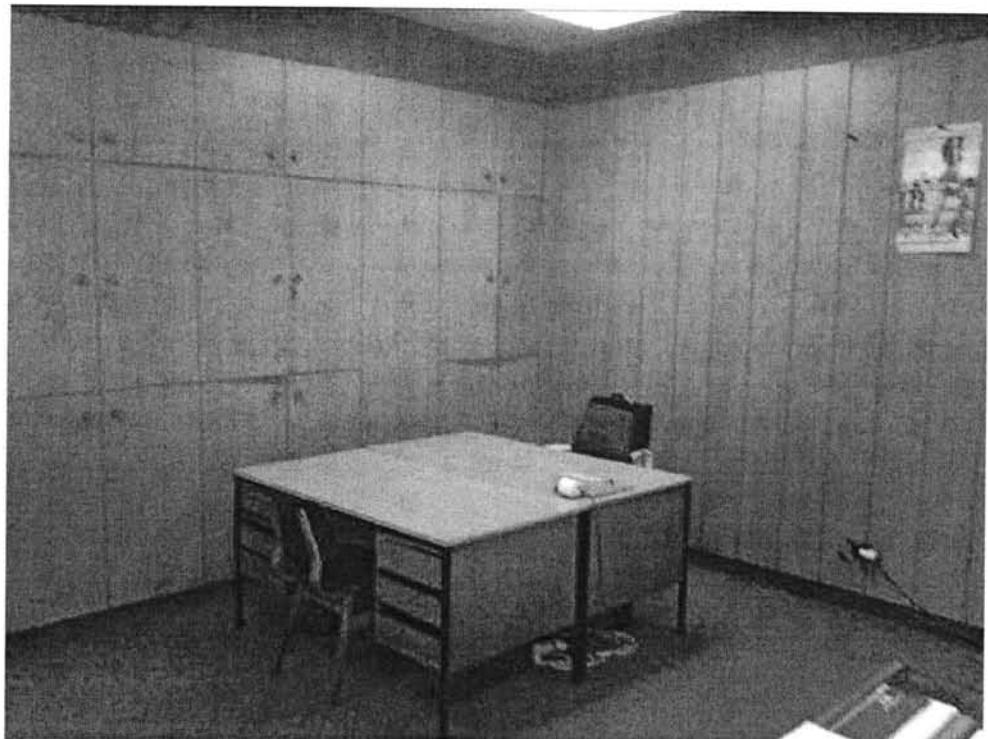
Izvor: CB Richard Ellis, koridor prvog sprata



Izvor: CB Richard Ellis, kancelarijski prostor



Izvor: CB Richard Ellis, Kancelarijski prostor



Izvor: CB Richard Ellis, Kancelarijski prostor



REŠENJE KATASTRA

PART OF THE CB RICHARD ELLIS AFFILIATE NETWORK

CBRE
CB RICHARD ELLIS

REŠENJE KATASTRA



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Београд 1
Број 952-02-18164/11
Датум 28.02.2012.године
Београд
МИЈС

Републички геодетски завод - Служба за катастар непокретности Београд 1, решавајући по захтеву који је поднео "ПРЕТИС" ДД, ВОГОШЋА-САРАЈЕВО, УЛИГМАНСКА ББ, ФЕДЕРАЦИЈА БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА, на основу члана 11. став 1. тачка 1) Закона о приватном промену и катастру ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09), и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", број 33/97 и 31/01), доноси

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ:

На пословном простору број 3, које има површине 186,52 м², на првом спрату зграде, у улици ТЕРАЗИЈЕ 27, постојеће на катастарској парцели број 2864, уписаној у лист непокретности број 1599, КО СТАРИ ГРАД, уписаном на:

"УНИС-ПРЕТИС НИС" ДД, ВОГОШЋА, ИГМАНСКА ББ са уделом од 1/2
УНИС "ПРЕТИС" ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВ. МЕТАЛНИХ ПРОИЗВОДА Д.О.О.
САРАЈЕВО, ВОГОШЋА, ИГМАНСКА 1 са уделом од 1/2

-ПРОМЕНА ПОСЛОВНОГ ИМЕНА УПИСАНОГ НОСИОЦА ПРАВА ТАКО
ДА УМЕСТО "УНИС-ПРЕТИС НИС" ДД, ВОГОШЋА, ИГМАНСКА ББ, НОВИ УПИС
ГЛАСИ:

"ПРЕТИС" ДРУШТВО ЗА ПРОИЗ. И ПРОМЕТ ПРОИЗВОДА СА ПОСЕБНОМ
НАМЕНОМ ДД, ВОГОШЋА-САРАЈЕВО, ИГМАНСКА ББ са уделом од 1/2

Образложење

"ПРЕТИС" ДД, ВОГОШЋА-САРАЈЕВО, УЛИГМАНСКА ББ, ФЕДЕРАЦИЈА БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА поднео је захтев за провођење промене. Као доказ о насталој промени приволожио је: извод из судског регистра бр.065-0-Рег З-11-006129 од 06.12.2011.године, решење о упису промене података о субјекту уписа у судски регистар бр.065-0-Рег-06-002933 од 05.02.2007.године и решење о регистрацији "Претис" д.д. Вогошћа бр.065-0-Рег-11-004185 од 15.12.2011.године, издата од стране Општинског суда у Сарајеву, Федерација Босне и Херцеговине.

По спроведеном поступку од стране ове Службе утврђено је да су испуњени услови из члакова 86. и 87. Закона о државном промену и катастру ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09), па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Висина административне таксе утврђена је сходно тарифном броју 1. и 9. Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03, 42/05, 61/05, 101/05, 47/07, 54/08, 5/09 и 54/09).

Висина накнаде за спровођење промене у укупном износу од 1.078,00 дина, утврђена је сходно члану 4. тарифни број 17 Уредбе о висини накнаде за коришћење података премера и катастра и пружање услуга РТЗ-а ("Службени гласник РС", број 45/02) и члану 12. тарифни број 17. тачка 10) подтачка (1) Уредбе о изменама и допунама Уредбе о висини накнаде за коришћење података премера и катастра и пружање услуга РТЗ-а ("Службени гласник РС", број 15/10, 9/11).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству животне средине, рударства и просторног планирања у Београду у року од 15 дана од дана достављања овог решења.

Жалба се подноси Министарству преко Службе за катастар непокретности Београд 1, непосредно или препоручено путем поште са доказом о плаћеној такси у износу од 370,00 динара на жиро рачун Републике Србије број 840-342221843-57 поштом на број 97 690150101 по тарифном броју 2. Закона о административним таксама ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03, 42/05, 61/05, 101/05, 47/07, 54/08, 5/09 и 54/09).

Доставити:

1. "ВРЕТИС" Д.Д. ВОГОШЋА
Сарајево-Вогошћа, Ул.Игманска 66
Федерација Босна и Херцеговина

2. АРХИВА

