

CONNECT PEOPLE d.o.o.
Trifka Grabeža br.16
71 420 Pale

JEDINSTVENI PROSPEKT PRVE EMISIJE DUGOROČNIH KORPORTATIVNIH OBVEZNICA

Prilog br. 2 - Procjene vrijednosti nekretnina

PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG OBJEKTA
GRADSKA TRŽNICA PALE vlasnik CONNECT PEOPLE doo Pale



VRIJEDNOST: 7.328.992,00 KM

(slovima: sedam miliona tristo i dvadeset osam hiljada devet stotina devedeset i dvije KM)

PODACI O IMOVINI:

Tip imovine:	Poslovni objekat gradske tržnice
Imovina se upotrebljava kao:	Poslovni objekat objekat tržnice
Imovina je locirana na:	k.č.br. 951/1 K.O. Pale Grad
Adresa Imovine:	Srpskih ratnika br.1, Pale 71420, Republika Srpska

PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:

Ime i Prezime	CONNECT PEOPLE doo Pale JIB4402738080004
Adresa	Ul.Trifka Grabeža br.16, Pale 71420, Republika Srpska.
Kontakt telefon	+38757222999

PROCJENA JE URAĐENA OD:

Ime i Prezime	ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. sudski vještak arh-grad. struke
Adresa	Pale, Srpskih ratnika 0-9
Kontakt telefon	+38765577001
e-mail	dragantsojic@gmail.com

Datum procjene:	13.09.2022.god.
Datum uvida u predmet procjene:	23.08.2022.god.
Procjena je urađena kao	Inicijalna procjena

Sadržaj

1. Uvod.....	3
2. Sažetak rezultat procjene.....	4
3. Osnovni podaci o procjeni.....	5
4. Rezime ograničavajućih uslova.....	6
5. Analiza lokacije i tržišta.....	7,8,9,10
6. Opis imovine.....	11
7. Procjena imovine.....	12,13,14
8. Utrživost imovine.....	15
9. Prilozi.....	16



Tržišna vrijednost nekretnine se definiše kao procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavca u regularnoj transakciji, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane reaguju promišljeno sa znanjem i bez prisile.

1 Sažetak rezultata procjene

INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE	
Adresa i broj	Srpskih ratnika br.1
Grad	Pale
Postanski broj	71420
Kanton / RS	Republika Srpska
Vlasnik imovine	CONNECT PEOPLE doo Pale, svojina 1/1
Tip imovine	Gradska tržnica sa dvorištem

INFORMACIJE O POSLOVNOM PROSTORU	
Imovina je upisana	IKUU: 2015, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2093 KO Pale Grad
Spratnost	P (prizemlje)
Neto površina	2.068,00m ²
Godina izgradnje	2018.

REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE	
Datum Procjene	24.08.2022.god.
Datum izlaska na teren	23.08.2022.god.
Tržišna vrijednost	7.328.992,00KM
Građevinska vrijednost	2.241.712,00KM
Metodologija procjene	Tržišni / Prodajni pristup (komperativna metoda) Prihododovna metoda Troškovna metoda
Tip Procjene	Kompletna Procjena / uvid na licu mjesta

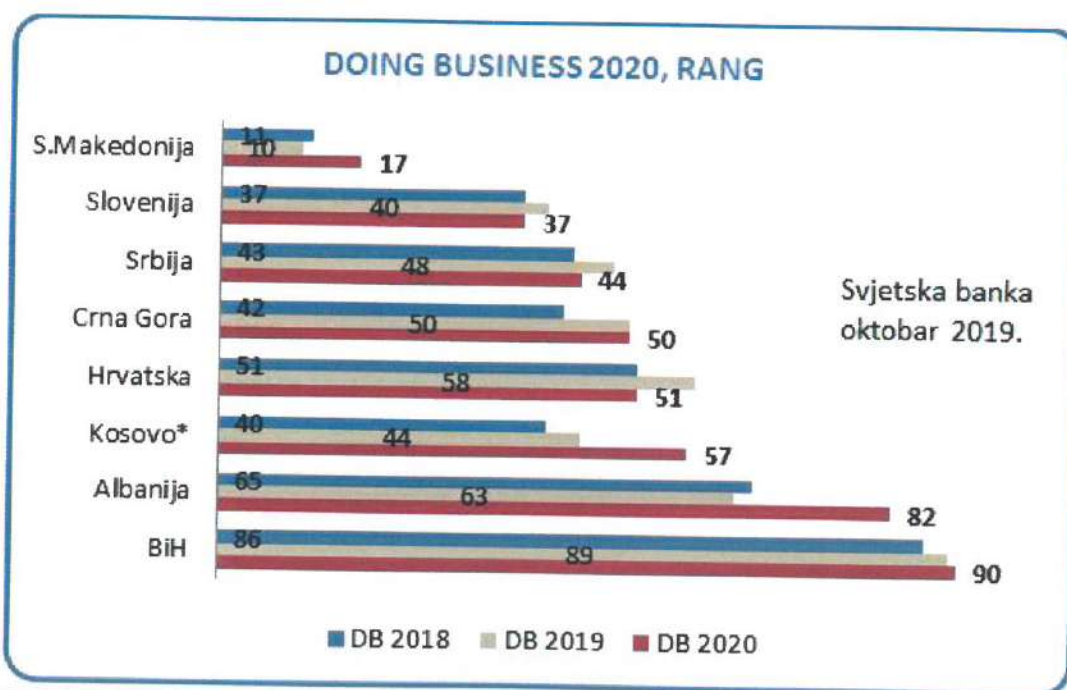


MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI BiH

Doing Business je izvještaj koji prati propise koji utiču na poboljšanje poslovnih aktivnosti, kao i one koji ih ograničavaju radi procjene poslovnog okruženja u privredi, koristeći deset pokazatelja, a to su: pokretanje poslovanja, izdavanje građevinskih dozvola, dobijanje priključka za električnu energiju, registrovanje nepokretnosti, dobijanje kredita, zaštita manjinskih investitora, plaćanje poreza, prekogranična trgovina, izvršenje ugovora i rješavanje problema nesolventnosti.

Pokazatelji	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nominalni BDP (milijardi EUR)	11.5	13.0	12.7	13.0	13.4	13.4	13.7	14.0	14.6	15.3	16.0	17.1
BDP po glavi stanovnika (EUR)	3,255	3,684	3,580	3,663	3,791	3,793	3,878	3,967	4,155	4,354	4,578	4,886
Realna stopa rasta BDP-a (%)	5.9	5.4	-3.0	0.9	1.0	-0.8	2.4	1.2	3.1	3.1	3.1	3.6
Stopa rasta industrijske proizvodnje (%)	10.0	9.2	-3.3	1.6	5.6	-5.2	6.7	0.1	2.6	4.3	3.1	1.6
Prosječne neto plaće (EUR)	322	385	404	408	417	422	423	424	424	428	435	449
Godišnja stopa inflacije (%)	1.5	7.4	-0.4	2.1	3.7	2.1	-0.1	-0.9	-1.0	-1.1	1.3	1.4
Godišnja stopa nezaposlenosti (%)	29.0	23.4	24.1	27.2	27.6	28.0	27.5	27.5	27.7	25.4	20.5	18.4
Devizne rezerve (mil EUR)	3,425	3,219	3,176	3,302	3,284	3,328	3,614	4,001	4,400	4,873	5,398	5,942
Pokrivenost uvoza izvozom (%)	42.7	41.2	44.8	52.1	53.0	51.5	55.2	53.6	56.7	58.3	61.0	61.8
Tokovi direktnih stranih ulaganja (mil EUR)	1,329	684	180	307	357	307	208	415	326	316	399	401
Učešće direktnih stranih ulaganja u BDP (%)	11.6	5.3	1.4	2.4	2.7	2.3	1.5	3.0	2.2	2.0	2.5	2.3
Depoziti stanovništva u komerc bankama (mil EUR)	2,622	2,633	2,793	3,251	3,605	3,914	4,276	4,623	5,044	5,451	5,763	6,210
Broj stanovnika (sredina godine, u milionima)	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.53	3.53	3.52	3.51	3.50	3.50

BiH je pogoršala svoj ranking u odnosu na prošlogodišnji izvještaj i ostaje najslabije plasirana država našeg regiona i Evrope. Od deset setova indikatora, BiH je najbolje plasirana u okviru indikatora prekogranične trgovine (27.pozicija) gdje je ostvareno poboljšanje za 10 mjesta. U okviru registracije imovine smo na 96.poziciji, sa potrebnih sedam procedura i 35 dana. U oblasti dobijanja građevinske dozvole BiH zauzima 173.mjesto jer je potrebno proći 17 procedura i čekati 180 dana, troškovi su 20,30% vrijednosti objekta dok je indeks kvaliteta kontrole gradnje 13 (što je pozitivna ocjena obzirom na raspon indeksa od 0-15)



REZIME OGRANIČAVAJUĆIH USLOVA:

Za sve vrste nekretnina:	DA	NE
Da li predmet procjene posjeduje ZK i PL (i/ili List nepokretnosti), odnosno Izvod iz KUU?	x	
Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu građevinsku dozvolu ili rješenje o legalizaciji?	x	
Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu upotrebnu dozvolu?	x	
Da li predmet procjene ima obezbjeđen pristupni put (u vlasništvu klijenta ili u javnom vlasništvu)?	x	
Da li svi gabariti iz projektne dokumentacije i dozvola odgovaraju zatečenom stanju?	x	
Da li je predmet procjene izgrađen u skladu sa važećim regulacionim planom?	x	
Da li na predmetu procjene postoje upisani tereti i u čiju korist?	x	
Da li nekretnina posjeduje energentski sertifikat?		x
Dodatno za individualne stambene nekretnine (porodične kuće):		
Dodatno za nekretnine koje su u fazi izgradnje:		
Tekuća tržišna vrijednost na dan procjene		
Vrijednost do završetka radova		
Tržišna vrijednost po završetku objekta		

1.) Analiza tržišta poslovnih prostora – Istočno Novo Sarajevo:

Za potrebe analize tržišta poslovnih prostora u opštini Istočna Ilidža, napravio sam analizu prodajne cijene poslovnih prostora posmatrajući tržište u kontekstu stanja cijena u opštini Istočna Ilidža kao dijela zajednice gradskih opština grada Istočno Sarajevo.

- 1.
2. <https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale/>
3. <https://www.olx.ba/artikal/43429897/poslovni-prostor-istocno-novo-sarajevo/>
4. <https://www.olx.ba/artikal/42688166/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/>
- 5.
6. <https://www.olx.ba/artikal/44059858/poslovni-prostor-sokolac/>

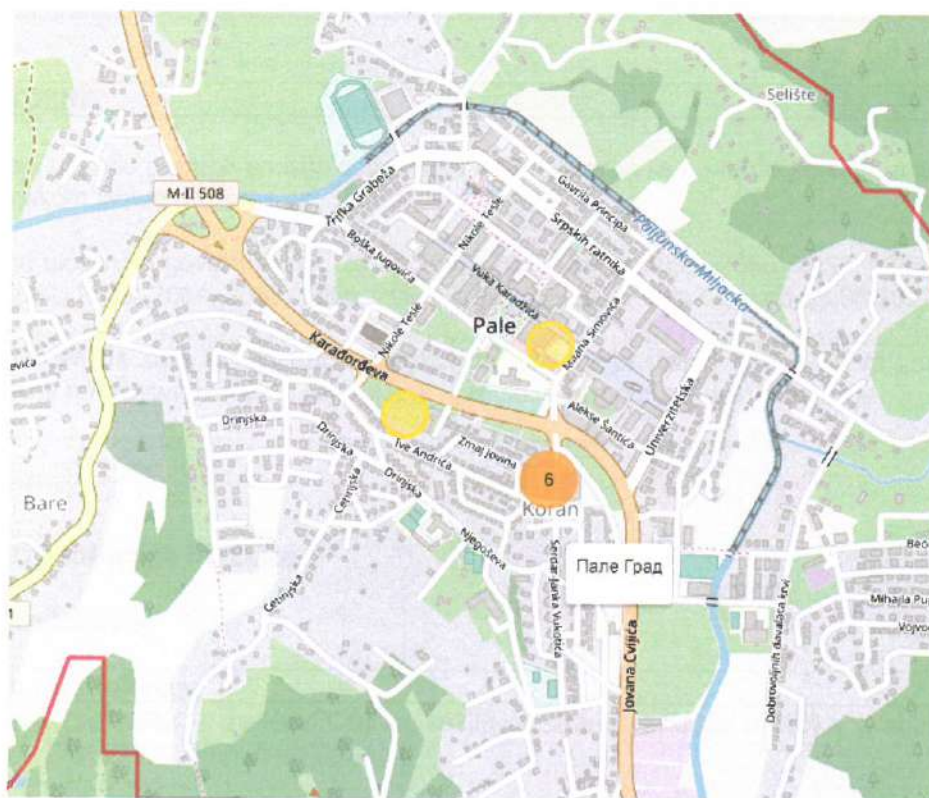
Prosječna prodajna cijena poslovnih prostora - Istočno Sarajevo

r.b.	Tip nekretnine	Lokacija	Površina m²	Vrijednost KM	Vrijednost KM/m²	Trans.
1	stan	Istočni Stari Grad				Ponuda
2	stan	Pale	29	58.000	2.000	Ponuda
3	stan	Istočno Novo Sarajevo	81	202.500	2.500	Ponuda
4	stan	Istočna Ilidža	46	95.000	2.065	Ponuda
5	stan	Trnovo				Ponuda
6	stan	Sokolac	280	295.000	1.053	Ponuda
Prosječna cijena					1.905,00KM/m²	

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih prostora za regiju Istočno Sarajevo (na osnovu 4 uzoraka) iznosi 1.905,00 KM/m².

Takođe kao što se vidi u prikazu iznad, prodajna cijena poslovnih prostora je najviša u Istočnoj Ilidži i u Istočnom Novom Sarajevu koji inače funkcionišu kao jedno tržište dok je nešto niža cijena na području opštine Pale i opštine Sokolac a u opštini Trnovo i Istočni Stari Grad nema ponude.

Prikaz prometovanja za period 2008-2021, K.O. Pale Grad (RGU RS):



- 1.) U mikrolokacijskom smislu stanje ponude i potražnje za ovu vrstu nekretnina posmatrano u kontekstu zajednica gradskih opština po izvoru sajta olx.ba nekretnine, je sledeće: u opštini Istočno Novo Sarajevo i Istočna Ilidža trenutno su u ponudi 84 nekretnine, zatim sledi opština Pale sa 8 nekretnina a potom opština Sokolac sa 1 nekretnina, opština Trnovo sa 0 nekretnina i opština Istočni Stari Grad sa ponudom od 0 nekretnine, dakle predmetna nekretnina se nalazi u aktivnoj tržišnoj zoni uz konstataciju da je lokacijski posmatrano veća ponuda u užem urbanom području od ponude na rubnim dijelovima grada Istočno Sarajevo.
- 2.) Koristeći kao izvor podatke objavljene na sajtu RGU Republike Srpske o evidenciji prometovanja nekretnina vremenski posmatrano opada od 2008 god. do danas tako da za posmatrani period od ukupno prometovane 239 nekretnine, ukupno je 21 nekretnina prometovano u periodu 2020-2021. god. u ukupnom iznosu od cca 1.222.000,00KM.
- 3.) Nekretnina je u mikrolokacijskom smislu izgrađena u stambenom naselju Centar koje spada u naselja veće gustine naseljenosti, a opština Pale spada u red lokalnih zajednica intenzivne gradnje što se ima smatrati kao budući uticaji na širenja grada te igra važnu ulogu te istovremenu predstavljaju određenu garanciju za privredni razvoj što će u ukupnom smislu imati pozitivan uticaj na razvoj tržišta, dok prijetnje kao takve nisu prepoznate, kako u mikro tako i u makro smislu.

2 Osnovni podaci o procjeni

Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu:

CONNECT PEOPLE doo Pale JIB4402738080004, svojina 1/1
Ulica: Trifka Grabeža br.16
Grad: Pale
Poštanski broj: 71420
Kontakt telefon: +38757222999
Republika Srpska

zahtjev za izradu procjene je primljen od g-dina Lonco Steva, dana 20.08.2022.god.

SVRHA PROCJENE

Procjena se radi u svrhu potrebe emisije obveznica i u druge svrhe se ne može koristiti, a dokumenti koji su korišteni prilikom izrade procjene su:

-Izvod iz knjige uloženi ugovora list br. 2015, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2093 K.O.Pale Grad od 23.08.2022.god.

Istovremeno tvrdim da sam izvršio fizički pregled imovine u prisustvu g-dina Steva Lonco, te da je procjena urađena na osnovu uvida na licu mjesta i pregleda raspoložive dokumentacije.

3 Analiza lokacije i tržišta

3.1 Analiza lokacije

Generalna analiza lokacije

Stambeni objekat se nalazi u naselju Centar, sa lijeve strane raskršća ul.Trifka Grabeža i ul.Srpskih Ratnika, opština Pale 71420, Republika Srpska.

Mikro lokacija je u blagom nagibu tik uz glavnu saobraćajnicu ul Srpskih Ratnika i nalazi se u obuhvatu gradskog građevinskog zemljišta, naselja Centar.

Lokacija je snabdjevena elektro, vodovodnim, kanalizacionim i PTT instalacijama iz gradske mreže te internetom.

Autobuska stanica međugradskog prevoza je udaljena cca 500m od lokacije a nešto bliže (cca 300m) je udaljena zgrade opštine Pale dok je preko puta porta Pravoslavne crkve Pale.

3.2 Analiza tržišta

Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji

Opština Pale je od 1996-te god. do danas udvostručila broj stanovnika u prvom redu zbog migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedica ratnih dejstava, dok je situacija potražnje nekretnina za smještaj u posljednje tri godine u porastu zbog intenzivnog razvoja OC Jahorina i izgradnje Ski staze Ravna planina.

Istovremeno je potreba za poslovnim (trgovina na malo) i smještajnim kapacitetima (hotel, motel, apartman...) konstantna.

Uvidom u OLX.ba nekretnine <https://www.olx.ba/artikal/44728422/poslovni-prostor-pale-392-m2/> prostor P=392m², cijena 1.350.000KM, <https://www.olx.ba/artikal/44766347/poslovni-prostor-lukavica-istocno-sarajevo-78m2/> prostor P=78m², cijena 210.000KM i <https://www.olx.ba/artikal/45608522/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/> prostor P=171m², cijena 410.000KM.

4 Opis imovine

4.1 Opšti podaci

a. Opis

Zemljište je u blagom nagibu, parcela je pravougaonog oblika ukupne površine $P=2.465,00m^2$ na kojoj je izgrađen objekat Hotel i gradska tržnica sa kolskim prilazom i parkingom na sjevero-istočnoj strani.

Poslovni kompleks se sastoji od Hotela spratnosti Po+P+2 ukupne neto površine $P=644,00m^2$, marketom i prodavnicom mliječkih proizvoda te zatvorenom, grijanom i ventilisanom pijacom i pojas poslovnih prostora izgrađenih sa lijeve i desne strane duž pijace ukupne neto površine $P=2.068,00m^2$.

U konstruktivnom smislu objekat hotela je monolitni ab skelet sa ispunom od opekarskih proizvoda i međuspratnom ab tavanicom povezanom sa prizemljem unutrašnjim ab stepeništem dok je prostor tržnice u konstruktivnom smislu ab montažni skelet sa ispunom i pregradama od opekarskih proizvoda, tržnica je završena u cjelosti i stavljena u funkciju.

Zanatsko završni radovi su urađeni od kvalitetnih materijala, objekat je podijeljen na tri funkcionalne cjeline: hotel koji je dijelom u funkciji, prostor marketa i trgovke te prostor pijace koji su u funkciji. Dispozicija poslovnog kompleksa je riješena na način da je na južnoj strani izgrađen hotel, supermarket je izgrađen na sjevernoj strani, trgovke su na sitočnoj i zapadnoj strani dok je u centralnom dijelu pijaca.

Cjelokupan poslovni kompleks uključujući i pijacu se zagrijava energijom iz centralne kontlovnice na pelet smještene u podrumskom dijelu dok je takođe cjelokupan kompleks obezbijeden sistemom ventilacije i ubacivanjem svježeg vazduha tako da se ne osjeti miris hrane ili namirnica.

Površine koje su evidentirane u Izvodima iz knjige uložениh ugovora u potpunosti odgovaraju stanju na licu mjesta.

b. Izvod iz Knjige Uloženih Ugovora (Prilog 1)

k.č.br. 951/1 KO Pale grad od 23.08.2022.god.

CONNECT PEOPLE doo Pale, JIB 4402738080004, svojina 1/1

Tereti upisani u korist MF Bank ad Banja Luka

Tabelarni prikaz Izvoda iz knjige uložениh ugovora:

r/b	k.č.br.	Izvod iz Knjige uložениh ugovora	sprat	oznaka	Površina m ²
1	951/1	2051	Pr	PP1a	10,00
2	951/1	2052	Pr	PP1	14,00
3	951/1	2053	Pr	PP2	21,00
4	951/1	2054	Pr	PP3	18,00
5	951/1	2055	Pr	PP4	20,00
6	951/1	2056	Pr	PP5	19,00
7	951/1	2057	Pr	PP6	27,00
8	951/1	2058	Pr	PP7	7,00
9	951/1	2059	Pr	PP8	27,00
10	951/1	2060	Pr	PP9	26,00
11	951/1	2061	Pr	PP11	33,00
12	951/1	2062	Pr	PP12	499,00
13	951/1	2063	Pr	PP13	504,00
14	951/1	2064	Pr	PP14	259,00
15	951/1	2065	Pr	PP15	166,00
16	951/1	2066	Pr	PP16	219,00
17	951/1	2067	Pr	PP19	31,00
18	951/1	2068	Pr	PP20	113,00
19	951/1	2093	Pr	PP10	55,00

Ukupno: 2.068,00m²

c. Kopija katastarskog plana (Prilog 2)

Katastarska opština Pale Grad
k.č.br.951/1 novog premjera što odgovara k.č.br.655/5 starog premjera.

e. Provedbena dokumentacija

Predmetni obuhvat je pokriven regulacionim planom Pale Centar, opštine Pale a građevinska dozvola je izdata na osnovu stručnog mišljenja komisije za utvrđivanje urbanističko tehničkih uslova.

f. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa

Procjenjena imovina nije potencijalni zagađivač čovjekove okoline, i ista je izgrađena na ne zagađenom zemljištu, a kako u bližoj tako i u široj okolini se ne nalazi bilo kakav zagađivač, u vrijeme gradnje u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju nije bila obaveza dobijanja ekološke dozvole.

Objekat nije na bilo koji način povezan sa kulturno istorijskim naslijeđem

4.2 Tehničke informacije

	individualni poslovni objekat
Tip imovine	Gradska tržnica
Godina izgradnje	2018
Konstrukcija	Dijelom monolitni a dijelom montažni ab skelet (objekat tržnice)
Temelji	Ab temeljne trake
Vanjski zidovi	opekarski elementi
Pregradni zidovi	Opekarski elementi
Međuspratna konstrukcija:	Ab monolitna ploča
Krovna konstrukcija i pokrov:	Drvena jednovodna konstrukcija sa pokrovom od al lima sa olucima i opšavom od al lima.
Fasada	U prizemlju dijelom kamen ostala termo fasada bojena bež-cvrno.
Stepenište	Monolitno ab unutrašnje
Obrada zidova	Produžni malter bojen poludisperzivnom bojom (osim hotela)
Plafoni urađeni od:	spušteni strop (gipsane ploče) bojen poludisperzivnom bojom (osim hotela)
Podovi urađeni od:	Drveni, keramika
Prozori urađeni od:	Al bravarija
Vrata	Al bravarija
Sjenila	Ne
Grijanje	Centralno sa kotlovnicom na pellet
Ventilacija	Da
Klimatizacija	Da
Izvori tople vode	Individualne jedinice na el. energiju
Opremljenost kupatila / banja	umivaonik, WC školjka (osim hotela)
Opremljenost kuhinje	
Priključci na elektro sistem, vodovod i kanalizacija, gas, PTT.	Priključak na elektro i vodovodni sistem
Unutrašnja instalacija Voda i kanalizacija, elektro, Gas, ptt, inernet, alarm i ostalo	Instalacije za elektro i vodovodni sistem
Opšte stanje objekta	2 = dobro,
Orientacija / Osunčanost	Dobra,

c. Swot analiza

Prednosti (Strengths): Geografski položaj – blizina EU i mediterana Prirodni resursi – sunce, vjetar, voda, pristupačnost putnih, željezničkih i zračnih komunikacija, niske cijene usluga, industrijska tradicija – metalna, tekstilna, drvna, prehrambena, i hemijska industrija.

Slabosti (Weaknesses): Nestabilna socijalna infrastruktura i političke institucije, nedovoljno razvijena politika zapošljavanja, nepovoljno političko okruženje, velike površine obradivog zemljišta pod minama, dugotrajan proces usvajanja evropskih standarda, nedostatak zakona i strategija.

Prilike (Opportunities): Zainteresovanost stranih investitora za ulaganja u neiskorištene resurse: Koridor 5C, jeftina radna snaga, ulaganje u obnovljive izvore energije.

Prijetnje (Threats): Finansijska održivost projekta, razvoj političke situacije, konkurencija iz okruženja, gubitak sopstvenog tržišta, odlazak stanovništva posebno mladih. Nepostojanje mjera za poboljšanje poslovnog okruženja za domaće preduzetnike i strane ulagače.

d) Četiri testa HABU (highest and best use) analize	DA	NE
1. Da li je upotreba fizički moguća ? Na osnovu obavljenog uvida u nekretninu, utvrđeno je da ne postoje fizička ograničenja koja tehnički eliminišu upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta.	x	
2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena ? Prema dostavljenoj dokumentaciji (Izvod iz knjige uloženi ugovora) utvrđeno je da ne postoje zakonska ograničenja za upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta.	x	
3. Da li je upotreba finansijski isplativa ? Uvidom u okupiranost poslovnih prostora u okruženju (podaci o zakupu nekretnine), utvrdio sam da je trenutna upotreba finansijski isplativa.	x	
4. Da li je upotreba maksimalno produktiva ? Pošto je predmetna nekretnina poslovni objekat za koji ne postoje fizička ograničenja za upotrebu, a zakonski je utvrđena takva upotreba sa stabilnim prihodom utvrđujem da je trenutna upotreba maksimalno produktivna, te da shodno njenim karakteristikama nema alternativne upotrebe.	x	

5 Procjena tržišne vrijednosti

a. METODOLOGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU

Pale su naselje u kome su migracije kao proces završene, stanovništvo isključivo živi od zanatstva, turizma te primarne i finalne prerade drveta. Posebnog interesovanja za kupoprodaju stambenih objekata nema te su otuda prihodovna i komparativna metoda na približno istoj lokaciji naj primjerenije.

Metodologije korišćene u procjeni su:

- Tržišni / Prodajni pristup-Uporedna metoda gdje se upoređujući realizovane kupoprodaje za isti tip nekretnine, na predmetnoj lokaciji ili približno istoj lokaciji, kreira osnov za daljnju procjenu.
- Prihodovna metoda
- Troškovna metoda

b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU

Tržišni / Prodajni pristup-Uporedna metoda:

Uvidom u OLX.ba nekretnine <https://www.olx.ba/artikal/44728422/poslovni-prostor-pale-392-m2/> prostor P=392m², cijena 1.350.000KM, <https://www.olx.ba/artikal/44766347/poslovni-prostor-lukavica-istocno-sarajevo-78m2/> prostor P=78m², cijena 210.000KM i <https://www.olx.ba/artikal/45608522/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/> prostor P=171m², cijena 410.000KM.



Uporedna tabela sa komparativnom matricom:

PREDMETNA NEKRETNINA	UPOREDNE NEKRETNINE						
		UN1		UN2		UN3	
PN m ²							
Cijena KM		1350000		210000		410000	
Površina m ²		392		78		171	
Cijena KM/m ²		3.443,88		2.692,31		2.397,66	
Transakcija-oglašeno/prodato	5,0%	3.271,68		2.557,69		2.277,78	
KOMPARATIVNA MATRICA							
Pozicija	Ponder	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno
Lokacija	15%	66,66%	25,00%	66,66%	31,66%	66,66%	25,00%
Površina	20%	-25,00%	15,0%	-50,00%	10,00%	-50,00%	10,00%
Spratnost	15%	33,33%	20,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
atraktivnost	10%	50,00%	15,0%	50,00%	15,0%	50,00%	15,00%
Kvalitet	25%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%
Dodatne karakteristike	15%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%
Ponder	100%		135,00%		131,66%		125,00%
Korigovana vrijednost			4416,69		3367,54		2847,18
Prosjek							3.543,80 KM

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na komparativnu je umanjena za 5% obzirom da su vrijednosti iz oglasa, zbog lokacije su UN2 i UN3 uvećane za 10%, obzirom da je predmetna nekretnina veća te je otuda vrijednost UN1 umanjena za 5% a vrijednost UN2 i UN3 umanjena za 10%, zbog spratnosti UN1 je uvećana za 5%, zbog atraktivnosti PN je uvećana za 10% a zbog kvaliteta gradnje je uvećana za 10%. Zbog dispozicije i atraktivnosti projekta (dodatne karakteristike) UN1, UN2 i UN3 su uvećane za 10% pa je usvojena vrijednost predmetne nekretnine iznos od 3.543,80KM/m² to jest 3.544,00KM/m².

$$2.068,00\text{m}^2 \times 3.544,00\text{KM/m}^2 = 7.328.992,00\text{KM}$$

$$T_v = 7.328.992,00\text{KM}$$

Prihodovna metoda:

Uporedne vrijednosti zakupa:

Uvidom u Ugovor o zakupu prostora zaključen br.59/17 od 04.05.2017.god. potpisanog između CAFFE PLATO kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 23KM/m² na mjesečnom nivou, Uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora br.62/17 od 04.05.2017.god. potpisanog između CM KOSMETIC MARKET doo Vitez kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 17,50KM/m² na mjesečnom nivou i uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 10.09.2019.god. potpisanog između JU Turistička organizacija SO Pale kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 23KM/m² na mjesečnom nivou uz napomenu da su uporedni zakupi aktivni na današnj dan, te se prihodovnom metodom dobija:

Tabela zakupa uporednih nekretnina sa komparativnom matricom:

PREDMETNA NEKRETNINA	UPOREDNE NEKRETNINE						
		UN1	UN2	UN3			
PN m ²							
Cijena KM		1886	6380	460			
Površina m ²		82	365	20			
Cijena KM/m ²		23,00	17,48	23,00			
Transakcija-oglašeno/prodato	5,0%	21,85	16,61	21,85			
KOMPARATIVNA MATRICA							
Pozicija	Ponder	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno
Lokacija	15%	33,33%	20,00%	33,33%	21,67%	33,33%	20,00%
Površina	20%	-50,00%	10,0%	-25,00%	15,00%	-50,00%	10,00%
Spratnost	15%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
atraktivnost	10%	50,00%	15,0%	50,00%	15,0%	50,00%	15,00%
Kvalitet	25%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%
Dodatne karakteristike	15%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%
Ponder	100%		120,00%		126,66%		120,00%
Korigovana vrijednost			26,22		21,03		26,22
Prosjeak							24,49 KM

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na UN1, UN2 i UN3 je zbog lokacije uvećana za 5% dok su zbog površine UN1 i UN3 umanjena za 10% a UN2 umanjena za 5% dok su zbog atraktivnosti uvećane za cca 5%, u pogledu kvaliteta gradnje PN je uvećana za 10% dok je zbog dispozicije i atraktivnosti projekta (dodatne karakteristike) UN1, UN2 i UN3 uvećane za 10% tako da je usvojena vrijednost zakupa poslovnog prostora iznos 24,49KM/m² to jest 25,00KM/m². U skladu sa domenom procjene tržišne vrijednosti pretpostavio sam da PN funkcioniše na nivou SOPTEO, te da je faktor prilagodbe 1, tj da su prihodi PN jednaki BOP_{sopteo} te je vrijednost procijenjene nekretnine iznos od:

$$BOP_{sopteo} = 25,00KM/m^2 \times 2.068,00m^2 \times 12 \times 1 = 620.400,00KM$$

$$NOP_{sopteo} = BOP_{sopteo} - OT_{sopteo}$$

Fiksni operacioni troškovi: -opštinski porezi i takse cca 2%
 -osiguranje cca2%

Varijabilni operacioni troškovi: -troškovi održavanja cca1%
 -režijski troškovi cca2%

$$NOP_{sopteo} = BOP_{sopteo} - OT_{sopteo} = 620.400,00KM - (620.400,00 \times 7\%) = 576.972,00KM$$

BOP_{sopteo} – Bruto Operativni Prihod Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora

NOP_{sopteo} – Neto Operativni Prihod Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora

OT_{sopteo} – Operativni Troškovi Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora

Korektivni elementi su: -preostali vijek korištenja objekta, G=60 godina.
 -stopa kapitalizacije zbog odlične lokacije (promenada centar), usvojena
 Sk 9% (preporuka bankarskog sektora od 9% do 11%)

$$K_u = \frac{1 - \frac{1}{(1+Sk)^G}}{Sk} = \frac{1 - \frac{1}{(1+9\%)^{60}}}{9\%} = 11.04799102$$

$$T_{vi} = N_D \times K_u = 576.972,00 \times 11.04799102 = 6.374.381,00 KM$$

$$T_v = 6.374.381,00KM$$

Razlika vrijednosti dobijene komparativnom i prihodovnom metodom u iznosu od 954.610,00KM se može smatrati realnom vrijednošću a kako je predmetna lokacija atraktivna, otuda je komparativna metoda usvajana kao primarna i prihvatljivija za utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti i ista iznosi 7.328.992,00KM

Građevinska vrijednost:

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine za osiguranje od 1.084,00KM/m² (u ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta)

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene_IV_tromjesecje

Direktni troškovi					
Pozicije	Trošak KM/m ²	%	Površina m ²	Ukupno	
Priprema gradilišta	21,68	2%	2068	44.834,24 KM	
Temelji i podna ploča	75,88	7%		156.919,84 KM	
Međuspratna konstrukcija i stepenište	162,60	15%		336.256,80 KM	
Fasadni i pregradni zidovi	162,60	15%		336.256,80 KM	
Krovna konstrukcija i pokrivanje (slojevi krova)	162,60	15%		336.256,80 KM	
Vanjska stolarija	54,20	5%		112.085,60 KM	
Unutrašnja vrata	21,68	2%		44.834,24 KM	
Podopolagački radovi	108,40	10%		224.171,20 KM	
Molersko farbarski radovi/fasade	97,56	9%		201.754,08 KM	
Vodovod i kanalizacija i grijanje	130,08	12%		269.005,44 KM	
Elektroinstalacije	54,20	5%		112.085,60 KM	
Telekomunikacione instalacije	10,84	1%		22.417,12 KM	
Razni radovi	21,68	2%		44.834,24 KM	
Ukupno utrošeno po m ²	1.084,00	100%			
Ukupni direktni troškovi					2.241.712,00 KM

$$Gv = 2.241.712,00KM$$

c. ZAKLJUČAK:

Primjenom odabranih metoda dobijene su znatno različite vrijednosti ali kako je lokacija i djelatnost predmetne nepokretnosti atraktivna, opredjeljenja sam zbog komercijalnosti tržišta da je uporedna metoda kao primarna prihvatljiva.

d. UKUPNA VRIJEDNOST TRŽIŠNE PROCJENE

Vrijednost izražena u KM 7.328.992,00

(slovima: sedam miliona tristo tina i dvadeset osam hiljada i sedamdeset i dva KM)

e. Utrživost procjenjene imovine

Procjena	2 = dobra,
Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaji i realizacija prodaje preuzete imovine.	Obzirom na specifičnost premetne nekretnine i na dobit koju ostvaruje predmetni objekat i kako je u obuhvatu aktivnog tržišta realizacija prodaje preuzete imovine ne bi išla sporo.



6 Prilozi

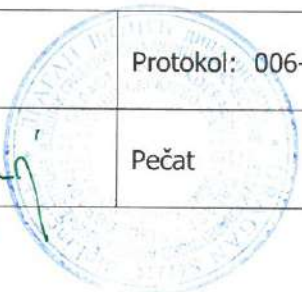
- Kopija izvoda iz knjige uloženi ugovora
- Rješenje o imenovanju vještaka

Datum procjene: 13.09.2022.god.

Protokol: 006-08/22

Potpis

Pečat



РЕПУБЛИКА СРПСКА

Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука



Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1079906/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2068 / 3

Подаци о некретности :

Број Кат. парцеле	ПЛ/ЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
			Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП20	Пословни простор у привреди	113,13	113,13	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 14:24:42

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-124/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретностима бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-124/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-124/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 ануитета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјениву каматну стопу и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073986/2022
1-252/22

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2068 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-124/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-124/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-124/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-124/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-124/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забилежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

РЕПУБЛИКА СРПСКА

Јавна агенција за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073986/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

1-252/22

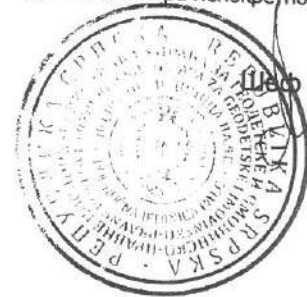
ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2068 / 3

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-124/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Забиљежба
--	-----------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 3 од 3



Штеф Подручне јединице

[Handwritten signature]

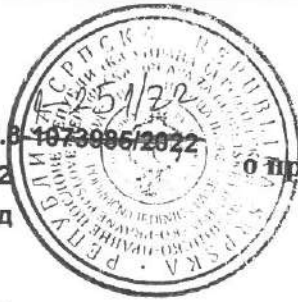
Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073086/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2067 / 3

Подаци о некретности :

Број	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. плочрт	Примједба
		Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП19	Пословни простор у привреди	31,17	31,17	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 14:07:34

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-123/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретностима бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-123/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: двамилionaдеветстотинапедесетхиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-123/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјењиву каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073085/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

1-259/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2067 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-123/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-123/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-123/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-123/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-123/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забилежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073985/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

1-251/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2067 / 3

<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-123/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.</p>	<p>Забилежба</p>
---	------------------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастар непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).



Шеф Подручне јединице

[Handwritten signature]

РЕПУБЛИКА СРПСКА

Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073984/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2066 / 3

Подаци о некретности :

Кат. парцеле	Број	ПЛИЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
				Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1		4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП16	Пословни простор у привреди	219,17	219,17	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 13:57:26

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-122/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-122/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-122/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјениву каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073984/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

1-250/2e

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2066 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-122/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјењива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-122/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-122/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-122/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-122/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

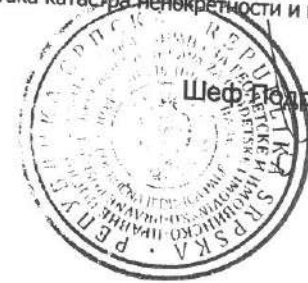
Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073964/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

1250/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-122/22	Број КУУ : 2066 / 3
		Забилежба

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).



Шеф Подручне јединице

[Handwritten signature]

РЕПУБЛИКА СРПСКА
Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34/952.3-1673983/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2065 / 3

Подаци о некретности :

Број Кат. парцеле	Пл/ЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
			Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	Подрум	ПП15	Пословни простор у привреди	165,97	165,97	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 13:44:37

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-121/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-121/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-121/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјењиву каматну стопу и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале
 Општина : Пале *п-249/22*
 Број : 21.34-952.3-1073903/2022
 Датум : 23.08.2022
 Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2065 / 3

<p>Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-121/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.</p>	Хипотека
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-121/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.</p>	Забилежба
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-121/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.</p>	Забилежба
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-121/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.</p>	Забилежба
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-121/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.</p>	Забилежба

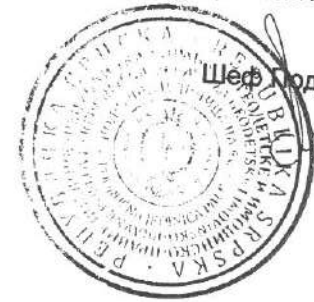
Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073983/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-121/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Број КУУ : 2065 / 3 Забилежба
--	----------------------------------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 3 од 3



Шеф Подручне јединице

РЕПУБЛИКА СРПСКА
Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073002/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2064 / 3

Подаци о некретности :

Број	Кат. парцеле	ПЛ/ЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
				Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1		4010	Српских ратника 1	1	Подрум	ПП14	Пословни простор у привреди	259,07	259,07	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 13:32:04

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-120/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању zaloжног права (хипотека) на некретностима бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се zaloжно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Zaloжног повјериоца Мф Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-120/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-120/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 ануитета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјенливу каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073982/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2064 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-120/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате, накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјењива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост., те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-120/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-120/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-120/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-120/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забилежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-4073002/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

1-248/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2064 / 3

<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-120/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.</p>	<p>Забиљежба</p>
--	------------------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 3 од 3



Шеф Подручне јединице

[Handwritten signature]

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34/952.3-119/22
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2063 / 3

Подаци о некретности :

Број	Кат. парцеле	ПЛ/ЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
				Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1		4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП13	Пословни простор у привреди	504,29	504,29	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 13:21:04

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-119/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-119/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-119/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 ануитета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјенливу каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 1-247/02
Датум : 21.34-952.3-1073984/2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2063 / 3

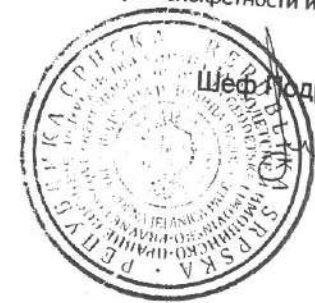
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-119/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате, накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјењива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост., те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-119/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-119/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-119/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-119/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забилежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 1-247/22
Датум : 21.34-952.3-1073984/2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-119/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Број КУУ : 2063 / 3 Забиљежба
--	----------------------------------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).



Шеф подручне јединице
[Handwritten signature]

РЕПУБЛИКА СРПСКА

Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073580/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2062 / 3

Подаци о некретности :

Број Кат. парцеле	ПЛ/ЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
			Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП12	Пословни простор у привреди	498,65	498,65	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 13:05:23

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-118/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-118/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-118/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјенливу каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

СРПСКА

управа за геодетске

инско-правне послове

Бања Лука

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

1-246/22

Број : 21.34-952.3-1079980/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2062 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-118/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате, накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјењива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост., те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-118/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-118/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-118/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-118/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 1-246/22
Датум : 21.34-952.3-1079980/2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-118/22	Број КУУ : 2062 / 3
		Забилежба

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).



Шеф Подручне јединице
[Handwritten signature]

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34/952.3-1075979/2022

Датум : 23.08.2022

Кадастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2061 / 3

Подаци о некретности :

Број	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
		Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП11	Пословни простор у привреди	33,3	33,3	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 12:42:33

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-117/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-117/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-117/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјениву каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

...чна јединица : Пале
...штина : Пале
Број : 1-245/22
Датум : 21.34-952.3-1073979/2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2061 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-117/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ...предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршеног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-117/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-117/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-117/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-117/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забилежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

Општина јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 1-245/22
Датум : 21.34-952.3-1073979/2022
Катастарска општина : Пале Град
23.08.2022

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2061 / 3

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-117/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Забилежба
--	-----------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).



Шеф Подручне јединице
[Handwritten signature]

РЕПУБЛИКА СРПСКА

Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове

Бања Лука

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34/952.3-116/22

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2060 / 3

Подаци о некретности :

Број	Кат. парцеле	ПЛЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
				Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1		4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП9	Пословни простор у привреди	26,49	26,49	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 12:09:46

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-116/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретности бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-116/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-116/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјениву каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 1-244/22
Датум : 21.34-952.3-1073978/2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2060 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-116/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-116/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-116/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-116/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-116/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забилежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 1-244/22
Датум : 21.34-952.3-1073078/2022
23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-116/22	Број КУУ : 2060 / 3
		Забилежба

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Шеф Подручне јединице

[Handwritten Signature]

РЕПУБЛИКА СРПСКА

Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове

Бања Лука

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34/952.3-10780/112022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2059 / 3

Подаци о некретности :

Број		Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. глицрт	Примједба
Кат. парцеле	ПЛ/ЛН		Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП8	Пословни простор у привреди	27,37	27,37	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 12:48:00

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-115/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-115/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-115/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјениву каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-4073977/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2059 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-115/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-115/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-115/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-115/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-115/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забилежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073977/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

1-243/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2059 / 3

<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-115/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.</p>	<p>Забилежба</p>
--	------------------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/92), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 3 од 3



Шеф Подручне јединице

[Handwritten signature]

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073076/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

за продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2058 / 3

Подаци о некретности :

Број Кат. парцеле	ПЛ/ЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
			Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП7	Пословни простор у привреди	7,47	7,47	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 12:45:10

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-114/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретностима бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-114/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-114/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјениву каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073976/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

1-242/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2058 / 3

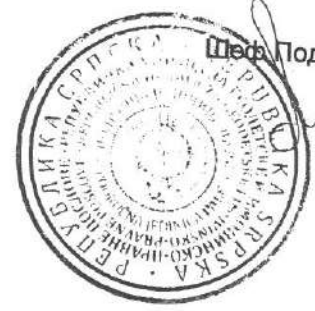
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-114/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате, накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост., те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-114/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-114/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-114/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-114/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 1-242/22
21.34-952.3-1079076/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-114/22	Број КУУ : 2058 / 3
На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Забилежба

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).



Пред. Подручне јединице

[Handwritten signature]

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1078075/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2057 / 3

Подаци о некретности :

Број Кат. парцеле	ПЛ/ЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
			Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП6	Пословни простор у привреди	26,74	26,74	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 12:40:15

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-113/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретностима бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-113/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-113/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјењиву каматну стопу и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073075/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2057 / 3

<p>Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-113/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.</p>	Хипотека
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-113/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.</p>	Забилежба
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-113/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.</p>	Забилежба
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-113/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.</p>	Забилежба
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-113/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.</p>	Забилежба

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073975/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

1-241/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2057 / 3

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-113/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Забилежба
--	-----------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).



Шеф Подручне јединице

[Handwritten signature]

РЕПУБЛИКА СРПСКА

Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1673074/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2056 / 3

Подаци о некретности :

Број Кат. парцеле	ПЛ/ЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
			Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП5	Пословни простор у привреди	19,03	19,03	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 12:36:56

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-112/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда, на пос. пр. у својини L-TRADE DOO, са дијелом 1/1, ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-112/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г., за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура, по средњем курсу Централне банке БиХ, на дан потписивања предметног Уг. о кредиту, са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-112/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјениву каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу, а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073074/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2056 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-112/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-112/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-112/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-112/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-112/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

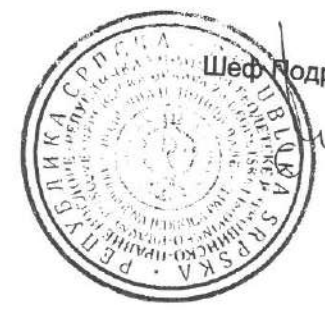
Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073974/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2056 / 3

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-112/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Забилежба
--	-----------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).



Шеф Подручне јединице
[Handwritten signature]

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073973/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2055 / 3

Подаци о некретности :

Број		Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
Кат. парцеле	ПЛЛ/ЛН		Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП4	Пословни простор у привреди	20,24	20,24	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 12:29:37

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-111/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-111/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-111/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјенливу каматну стопу и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073973/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

1-239/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2055 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-111/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ...предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате, накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјењива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост., те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-111/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-111/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-111/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-111/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

РЕПУБЛИКА СРПСКА

Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1078078/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

1-239/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2055 / 3

<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-111/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.</p>	<p>Забиљежба</p>
--	------------------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 3 од 3



Штамп Подручне јединице

грам

РЕПУБЛИКА СРПСКА

Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073972/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

1-238/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2054 / 3

Подаци о некретности :

Број		Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
Кат. парцеле	ПЛ/ЛН		Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ППЗ	Пословни простор у привреди	17,77	17,77	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 12:25:35

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ.
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-110/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-110/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-110/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјенливу каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073072/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

A-238/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2054 / 3

<p>Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-110/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјењива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д. Бања Лука.</p>	Хипотека
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-110/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.</p>	Забилежба
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-110/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.</p>	Забилежба
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-110/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.</p>	Забилежба
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-110/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.</p>	Забилежба

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073972/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

1-238/22

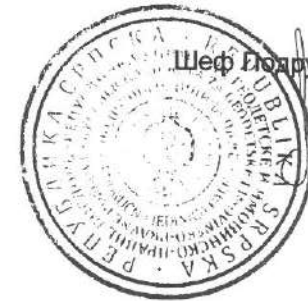
ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2054 / 3

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-110/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Забилежба
--	-----------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 3 од 3



Шеф Подручне јединице

[Handwritten signature]

РЕПУБЛИКА СРПСКА
Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука



Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-109/22
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2053 / 3

Подаци о некретности :

Број Кат. парцеле	ПЛ/ЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
			Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП2	Пословни простор у привреди	21,25	21,25	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 12:20:42

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-109/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретности бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-109/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-109/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјењиву каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-107397/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

1-237/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2053 / 3

<p>Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-109/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате, накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјењива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост., те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д. Бања Лука.</p>	<p>Хипотека</p>
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-109/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.</p>	<p>Забилежба</p>
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-109/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.</p>	<p>Забилежба</p>
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-109/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.</p>	<p>Забилежба</p>
<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-109/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.</p>	<p>Забилежба</p>

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-4073971/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

1-237/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

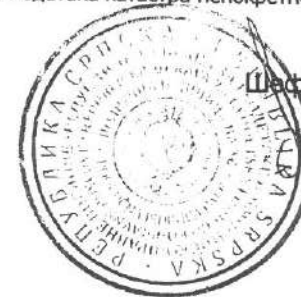
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2053 / 3

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-109/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог	Забилежба
--	-----------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 3 од 3



Шеф Подручне јединице

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34.952.3-1073064/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2052 / 3

Подаци о некретности :

Број	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
		Улаз	Спрат	Пос. Пр				
951/1	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП1	Пословни простор у привреди	13,54	13,54	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 12:11:33

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-108/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретностима бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-108/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-108/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 ануитета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјенливу каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073964/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

1-235/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2052 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-108/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате, накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјењива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост., те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д. Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-108/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-108/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-108/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-108/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073964/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

1-235/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

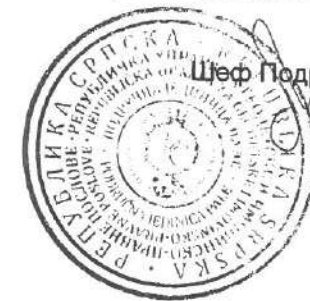
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2052 / 3

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-108/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог	Забиљежба
--	-----------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 3 од 3



Шеф Подручне јединице

[Handwritten signature]

Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-107/22
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2051 / 3

Подаци о некретности :

Број Кат. парцеле	ПЛ/ЛН	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
			Улаз	Спрат	Пос. Пр				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	Приземљ	ПП1а	Пословни простор у привреди	10,27	10,27	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 12:17:16

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-107/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретностима бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини L-TRADE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-107/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-107/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјењиву каматну стопа и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073970/2022
1-235/22

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2051 / 3

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-107/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате, накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршеног пост., те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д. Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-107/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-107/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-107/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-107/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г., обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забилежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-107/2022
1-236/22

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

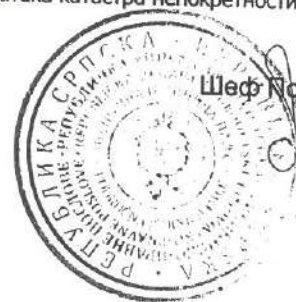
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2051 / 3

<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-107/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог</p>	<p>Забиљежба</p>
--	------------------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 3 од 3



Шеф Подручне јединице

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1074332/2022
Датум : 13.09.2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2093 / 4

Подаци о некретности :

Број		Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
Кат. парцеле	ПЛ/ЛН		Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника бр.1	1	Приземљ	ПП10	Пословни простор у привреди	55,23	55,23	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
"CONNECT PEOPLE" d.o.o. Pale	Пале, Трифка Грабежа 16	4402738080004	1/1	Уговор о купопродаји	19.08.2022 14:28:04

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-125/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини Ђајић, Анице,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-125/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-125/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјенливу каматну стопу и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1074332/2022
Датум : 13.09.2022
Катастарска општина : Пале Град

1-29.5/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2093 / 4

Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-125/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д.Бања Лука.	Хипотека
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-125/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-125/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-125/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-125/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забилежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

ка управа за геодетске
инско-правне послове
а Лука

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1074332/2022
Датум : 13.09.2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2093 / 4

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-125/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог реда.	Забиљежба
--	-----------

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 3 од 3



Шеф Подручне јединице



РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-650 факс 051/339-650, E-mail mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-141/10
Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака, министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Драган (Трифко) Шојић из Пала, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област- високоградња, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим пројенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

Образложење

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Драган Шојић именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област-високоградња.

Узимајући у обзир напријед чаводе одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

Достављено:
-Именованом;
-А/А;





Bosnian & Herzegovinian
Property Association

Udruženje eksperata iz oblasti nekretnina u Bosni i Hercegovini
(Bosnian and Herzegovinian Property Association)

odjeljuje (awards)

CERTIFIKAT (CERTIFICATE)

kojim se potvrđuje da je (confirming that)

Dragan Šojić

nakon što je ispunio sve profesionalne i obrazovne zahtjeve propisane Profesionalnim zahtjevima članstva
Vijeća za međunarodna vrednovanja i BHPA, dobio titulu
(having fulfilled all the professional and educational requirements prescribed by the International
Valuation Standards Council's (IVSC) Professional Membership Obligations and other related BHPA
member obligations, has been awarded title of)

VALUATOR-PROCJENITELJ NEKRETNINA

REAL ESTATE VALUER

i oznaku
(and its designatory letters)

RV IVS

Ova titula potvrđuje da je certifikatodržalac sposoban obavljati poslove procjene tržišne vrijednosti nekretnina u
pripadajućem skladu sa međunarodnim standardima vrednovanja
(The title confirms that the certificate holder is capable of providing real estate valuations that are fully in
accordance with the International Valuation Standards)

Predsjednik BHPA / President of the BHPA
Prof. Dr. Muharem Karamurić

Valj do / Valid to:
April 09, 2026

Profesionalnost u radu i poštovanje etičkih normi su
esencijalni u svim našim aktivnostima.

Professionalism and adherence to ethical standards are
essential to all our activities.

Broj certifikata / Certificate Number
BHPA/KVp-RE/07/2026



Državni partnerstvo
BHPA je u članstvu IVSC-a



PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
PARKING PROSTORA vlasništvo
CONNECT PEOPLE doo Pale u dijelu 1/1 izgrađenog u Palama



VRIJEDNOST: 181.310,00 KM
(slovima: stotinuosamdesetjednahljadatristotinedesetKM)

PODACI O IMOVINI:

Tip imovine:	Parking prostor
Imovina se upotrebljava kao:	Parking prostor
Imovina je locirana na:	ZK izvadak, ZK uložak 3162, K.O. SP Pale od 23.08.2022.god.
Adresa Imovine:	Srpskih boraca br.1, Pale 71420, Republika Srpska

PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:

Ime i Prezime	CONNECT PEOPLE doo Pale JIB4402738080004
Adresa	Ul.Trifka Grabeža br.16, Pale 71420, Republika Srpska.
Kontakt telefon	+38757222999

PROCJENA JE URAĐENA OD:

Ime i Prezime	ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. sudski vještak arh-grad. struke
Adresa	Pale, Srpskih ratnika 0-9
Kontakt telefon	+38765577001
e-mail	dragantsojic@gmail.com

Datum procjene:	24.08.2022.god.
Datum uvida u predmet procjene:	23.08.2022.god.
Procjena je urađena kao	Inicijalna procjena

Sadržaj

1. Uvod.....	3
2. Sažetak rezultat procjene.....	4
3. Osnovni podaci o procjeni.....	5
4. Rezime ograničavajućih uslova.....	6
5. Analiza lokacije i tržišta.....	7,8
6. Opis imovine.....	9
7. Procjena imovine.....	10
8. Utrživost imovine.....	11
9. Prilozi.....	12



Tržišna vrijednost nekretnine se definiše kao procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavca u regularnoj transakciji, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane reaguju promišljeno sa znanjem i bez prisile.

1 Sažetak rezultata procjene

INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE	
Adresa i broj	Srpskih boraca br.1
Grad	Pale
Postanski broj	71420
Kanton / RS	Republika Srpska
Vlasnik imovine	CONNECT PEOPLE doo Pale, svojina1/1
Tip imovine	Parking

INFORMACIJE O NEKRETNINI	
Dimenzije	
Spratnost	
Bruto površina	777,00m ²
Neto površina	
Površina okućnice	
Površina kućišta	
Godina izgradnje	2018.god.

REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE	
Datum Procjene	24.08.2022.god.
Datum izlaska na teren	23.08.2022.god.
Tržišna vrijednost	181.310,00KM
Građevinska vrijednost	134.250,00KM
Metodologija procjene	Troškovna metoda Prihodovna metoda
Tip Procjene	Kompletna Procjena / uvid na licu mjesta

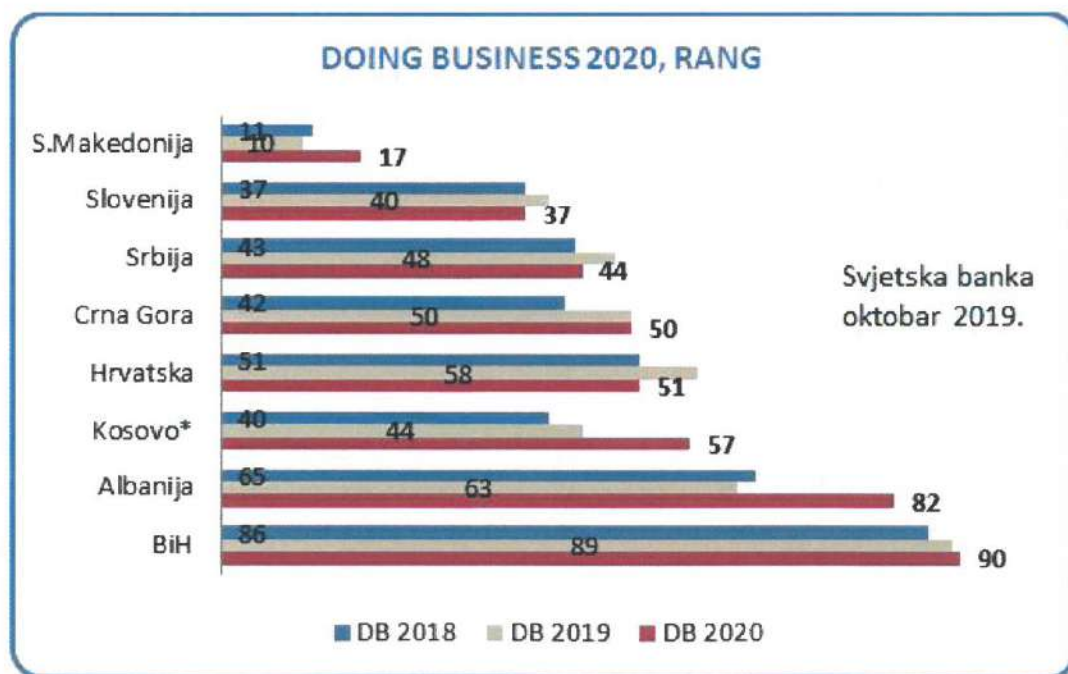


MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI BiH

Doing Business je izvještaj koji prati propise koji utiču na poboljšanje poslovnih aktivnosti, kao i one koji ih ograničavaju radi procjene poslovnog okruženja u privredi, koristeći deset pokazatelja, a to su: pokretanje poslovanja, izdavanje građevinskih dozvola, dobijanje priključka za električnu energiju, registrovanje nepokretnosti, dobijanje kredita, zaštita manjinskih investitora, plaćanje poreza, prekogranična trgovina, izvršenje ugovora i rješavanje problema nesolventnosti.

Pokazatelji	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nominalni BDP (milijardi EUR)	11.5	13.0	12.7	13.0	13.4	13.4	13.7	14.0	14.6	15.3	16.0	17.1
BDP po glavi stanovnika (EUR)	3,255	3,684	3,580	3,663	3,791	3,793	3,878	3,967	4,155	4,354	4,578	4,886
Realna stopa rasta BDP-a (%)	5.9	5.4	-3.0	0.9	1.0	-0.8	2.4	1.2	3.1	3.1	3.1	3.6
Stopa rasta industrijske proizvodnje (%)	10.0	9.2	-3.3	1.6	5.6	-5.2	6.7	0.1	2.6	4.3	3.1	1.6
Prosječne neto plaće (EUR)	322	385	404	408	417	422	423	424	424	428	435	449
Godišnja stopa inflacije (%)	1.5	7.4	-0.4	2.1	3.7	2.1	-0.1	-0.9	-1.0	-1.1	1.3	1.4
Godišnja stopa nezaposlenosti (%)	29.0	23.4	24.1	27.2	27.6	28.0	27.5	27.5	27.7	25.4	20.5	18.4
Devizne rezerve (mil EUR)	3,425	3,219	3,176	3,302	3,284	3,328	3,614	4,001	4,400	4,873	5,398	5,942
Pokrivenost uvoza izvozom (%)	42.7	41.2	44.8	52.1	53.0	51.5	55.2	53.6	56.7	58.3	61.0	61.8
Tokovi direktnih stranih ulaganja (mil EUR)	1,329	684	180	307	357	307	208	415	326	316	399	401
Učešće direktnih stranih ulaganja u BDP (%)	11.6	5.3	1.4	2.4	2.7	2.3	1.5	3.0	2.2	2.0	2.5	2.3
Depoziti stanovništva u komerc.bankama (mil EUR)	2,622	2,633	2,793	3,251	3,605	3,914	4,276	4,623	5,044	5,451	5,763	6,210
Broj stanovnika (sredina godine, u milionima)	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.53	3.53	3.52	3.51	3.50	3.50

BiH je pogoršala svoj ranking u odnosu na prošlogodišnji izvještaj i ostaje najslabije plasirana država našeg regiona i Evrope. Od deset setova indikatora, BiH je najbolje plasirana u okviru indikatora prekogranične trgovine (27.pozicija) gdje je ostvareno poboljšanje za 10 mjesta. U okviru registracije imovine smo na 96.poziciji, sa potrebnih sedam procedura i 35 dana. U oblasti dobijanja građevinske dozvole BiH zauzima 173.mjesto jer je potrebno proći 17 procedura i čekati 180 dana, troškovi su 20,30% vrijednosti objekta dok je indeks kvaliteta kontrole gradnje 13 (što je pozitivna ocjena obzirom na raspon indeksa Od 0-15)



REZIME OGRANIČAVAJUĆIH USLOVA:

Za sve vrste nekretnina:	DA	NE
Da li predmet procjene posjeduje ZK i PL (i/ili List nepokretnosti), odnosno Izvod iz KUU?	x	
Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu građevinsku dozvolu ili rješenje o legalizaciji?	x	
Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu upotrebnu dozvolu?	x	
Da li predmet procjene ima obezbjeđen pristupni put (u vlasništvu klijenta ili u javnom vlasništvu)?	x	
Da li svi gabariti iz projektne dokumentacije i dozvola odgovaraju zatečenom stanju?	x	
Da li je predmet procjene izgrađen u skladu sa važećim regulacionim planom?	x	
Da li na predmetu procjene postoje upisani tereti i u čiju korist?	x	
Da li nekretnina posjeduje energentski sertifikat?		x
Dodatno za individualne stambene nekretnine (porodične kuće):		
Dodatno za nekretnine koje su u fazi izgradnje:		
Tekuća tržišna vrijednost na dan procjene		
Vrijednost do završetka radova		
Tržišna vrijednost po završetku objekta		

1.) Analiza tržišta poslovnih prostora – Istočno Novo Sarajevo:

Za potrebe analize tržišta poslovnih prostora u opštini Istočna Ilidža, napravio sam analizu prodajne cijene poslovnih prostora posmatrajući tržište u kontekstu stanja cijena u opštini Istočna Ilidža kao dijela zajednice gradskih opština grada Istočno Sarajevo.

- 1.
2. <https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale/>
3. <https://www.olx.ba/artikal/43429897/poslovni-prostor-istocno-novo-sarajevo/>
4. <https://www.olx.ba/artikal/42688166/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/>
- 5.
6. <https://www.olx.ba/artikal/44059858/poslovni-prostor-sokolac/>

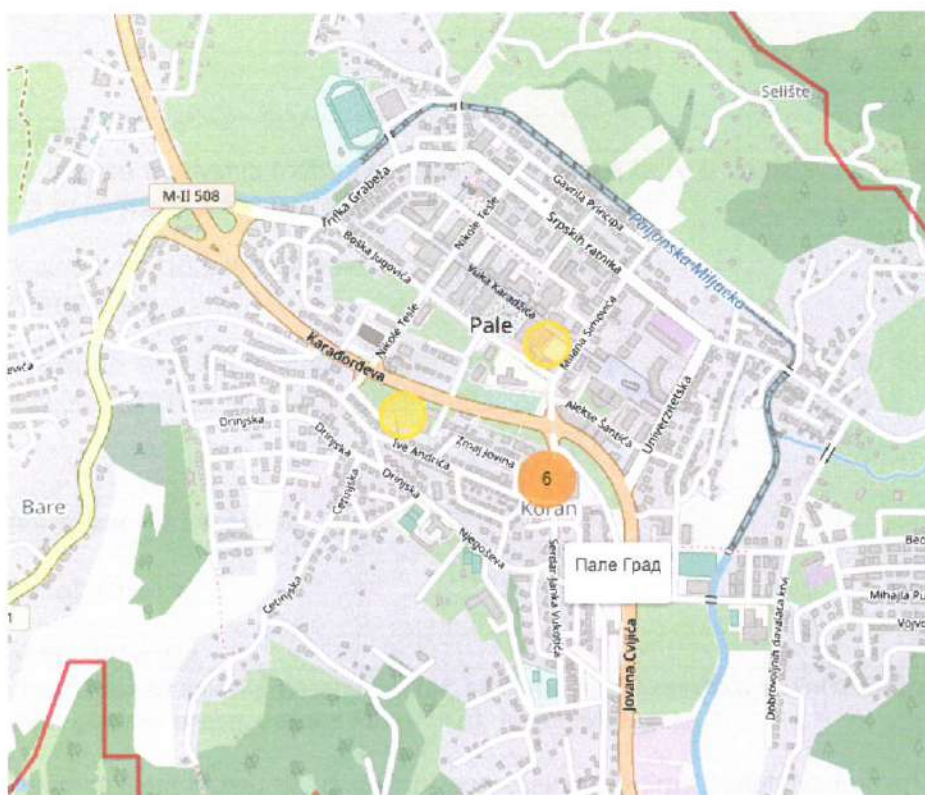
Prosječna prodajna cijena poslovnih prostora - Istočno Sarajevo

r.b.	Tip nekretnine	Lokacija	Površina m²	Vrijednost KM	Vrijednost KM/m²	Trans.
1	stan	Istočni Stari Grad				Ponuda
2	stan	Pale	29	58.000	2.000	Ponuda
3	stan	Istočno Novo Sarajevo	81	202.500	2.500	Ponuda
4	stan	Istočna Ilidža	46	95.000	2.065	Ponuda
5	stan	Trnovo				Ponuda
6	stan	Sokolac	280	295.000	1.053	Ponuda
Prosječna cijena			1.905,00KM/m²			

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih prostora za regiju Istočno Sarajevo (na osnovu 4 uzoraka) iznosi 1.905,00 KM/m².

Takođe kao što se vidi u prikazu iznad, prodajna cijena poslovnih prostora je najviša u Istočnoj Ilidži i u Istočnom Novom Sarajevu koji inače funkcionišu kao jedno tržište dok je nešto niža cijena na području opštine Pale i opštine Sokolac a u opštini Trnovo i Istočni Stari Grad nema ponude.

Prikaz prometovanja za period 2008-2021, K.O. Pale Grad (RGU RS):



- 1.) U mikrolokacijskom smislu stanje ponude i potražnje za ovu vrstu nekretnina posmatrano u kontekstu zajednica gradskih opština po izvoru sajta olx.ba nekretnine, je sledeće: u opštini Istočno Novo Sarajevo i Istočna Ilidža trenutno su u ponudi 84 nekretnine, zatim slijedi opština Pale sa 8 nekretnina a potom opština Sokolac sa 1 nekretnina, opština Trnovo sa 0 nekretnina i opština Istočni Stari Grad sa ponudom od 0 nekretnine, dakle predmetna nekretnina se nalazi u aktiivnoj tržišnoj zoni uz konstataciju da je lokacijski posmatrano veća ponuda u užem urbanom području od ponude na rubnim dijelovima grada Istočno Sarajevo.
- 2.) Koristeći kao izvor podatke objavljene na sajtu RGU Republike Srpske o evedenciji prometovanja nekretnina vremenski posmatrano opada od 2008 god. do danas tako da za posmatrani period od ukupno prometovane 239 nekretnine, ukupno je 21 nekretnina prometovano u periodu 2020-2021. god. u ukupnom iznosu od cca 1.222.000,00KM.
- 3.) Nekretnina je u mikrolokacijskom smislu izgrađena u stambenom naselju Centar koje spada u naselja veće gustine naseljenosti, a opština Pale spada u red lokalnih zajednica intenzivne gradnje što se ima smatrati kao budući uticaji na širenja grada te igra važnu ulogu te istovremenu predstavljaju određenu garanciju za privredni razvoj što će u ukupnom smislu imati pozitivan uticaj na razvoj tržišta, dok prijetnje kao takve nisu prepoznate, kako u mikro tako i u makro smislu.

2 Osnovni podaci o procjeni

Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu:

CONNECT PEOPLE doo Pale JIB4402738080004, svojina 1/1

Ulica: Trifka Grabeža br.16

Grad: Pale

Poštanski broj: 71420

Kontakt telefon: +38757222999

Republika Srpska

zahtjev za izradu procjene je primljen od g-dina Lonco Steva, dana 03.05.2022.god.

SVRHA PROCJENE

Procjena se radi u svrhu ispitivanja tržišta i emitovanja obveznica te se u druge svrhe ne može koristiti, a dokumenti koji su korišteni prilikom izrade procjene su:

-ZK izvadak, Zk uložak br.3162, K.O.SP Pale od 23.08.2022.god.

-Kopija katastarskog plana

Istovremeno tvrdim da sam izvršio fizički pregled imovine u prisustvu g-dina Lonco Steva, te da je procjena urađena na osnovu uvida na licu mjesta i pregleda raspoložive dokumentacije.

3 Analiza lokacije i tržišta

3.1 Analiza lokacije

Generalna analiza lokacije

Otvoreni parking prostor se nalazi u naselju Centar, sa lijeve strane raskršća ul.Trifka Grabeža i ul.Srpskih Ratnika uz objekat gradske pijace, opština Pale 71420, Republika Srpska.

Mikro lokacija je na ravnom terenu tik uz glavnu saobraćajnicu ul Srpskih Ratnika i nalazi se u obuhvatu gradskog građevinskog zemljišta, naselja Centar.

Lokacija je snabdjevena elektro, vodovodnim, kanalizacionim i PTT instalacijama iz gradske mreže te internetom.

Autobuska stanica međugradskog prevoza je udaljena cca 500m od lokacije a nešto bliže (cca 300m) je udaljena zgrade opštine Pale dok je preko puta porta Pravoslavne crkve Pale.

3.2 Analiza tržišta

Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji

Opština Pale je od 1992-ge god. do danas udvostručilo broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenog individualnog stambenog naselja i migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina za stanovanje stagnira u posljednje tri godine.

Istovremeno je potreba za poslovnim (smještaj starih i iznemoglih lica) i privrednim objektima za primarnu preradu drveta konstantna (zbog relativno velike količine osnovne sirovine-drveta).

Uvidom na sajt nekretnine.ba konstatovao sam uporedne lokacije OLX.ba ito: ID 27151693, vrijednost 28.000,00 KM, površine P=535,00m² to jest 52,33KM/m², ID 1030987 vrijednost 25.000,00KM/m² površine P=568,00m² to jest 44,00KM/m² i ID 29341044, vrijednost na upit 60.000,00KM, površine P=1.000,00m² to jest 60,00KM/m².

4 Opis imovine

4.1 Opšti podaci

a. Opis

Gradsko građevinsko zemljište je na ravnom terenu, parcela je pravougaonog oblika ukupne površine $P=777,00\text{m}^2$ sa kolskim prilaznim asfaltiranim putem na sjeveroistočnoj strani.

Predmetna lokacija je u naravi uređen asfaltirani parking prostor koji se koristi u službi parking prostora Gradske pijace i kapaciteta je 30 parking mjesta za putničke automobile.

Uređenje i opremanje gradskog građevinskog zemljišta od strane lokalne zajednice je izostalo te je vlasnik zemljišta, u cjelosti finansirao kompletnu infrastrukturu (elektro instalacije, vodovodne i kanalizacione instalacije, ptt instalacije) te dreniranje i nasipanje u slojevima od 10cm sa valjanjem tucanikom te asfaltiranjem i ograđivanjem parking prostora.

Površine koje su evidentirane u ZK izvadku odgovaraju u potpunosti stanju na licu mjesta.

b. ZK izvadak (Prilog 1)

ZK izvadak, Zk uložak br.3162, K.O.SP Pale, od 30.03.2022.god.

k.č.br. 652/58	- oranica	475,00m ²
k.č.br. 652/81	- oranica	70,00m ²
k.č.br. 417/2	- livada	232,00m ²

CONNECT PEOPLE doo Pale, svojina u dijelu 1/1

Upisana uknjižba prava služnosti puta u korist objekta Gradska tržnica Pale.

c. Kopija katastarskog plana (Prilog 2)

Katastarska opština SP Pale

Broj predmeta: 21.34-952.1-3-118/2018

k.č.br.950 novi premjer što odgovara k.č.br.6652/58, 652/81 i 417/2 starog premjera

e. Provedbena dokumentacija

Predmetni obuhvat je pokriven Regulacionim planom opštine Pale a urbanistička saglasnost i građevinska dozvola se izdaju na osnovu lokacijskih uslova.

f. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa

Procjenjena imovina nije potencijalni zagađivač čovjekotve okoline, i ista je izgrađena na ne zagađenom zemljištu, a kako u bližoj tako i u široj okolini se ne nalazi bilo kakav zagađivač, u vrijeme gradnje u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju nije bila obaveza dobijanja ekološke dozvole. Objekat nije na bilo koji način povezan sa kulturno istorijskim naslijeđem

5 Procjena tržišne vrijednosti

a. METODOLOGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU

Pale su grad u kome su migracije kao proces završene, stanovništvo isključivo živi od turizma, male privrede te primarne i finalne prerade drveta. Obzirom da je predmetna nekretnina u okviru aktivnog tržišta otuda su prihodovna i troškovna metoda naj primjerenije dok uporedna metoda nije rađena jer nema dostupnih uporednih podataka zbog specifičnosti nepokretnosti (parking).

Metodologije korišćene u procjeni su:

- Troškovna metoda
- prihodovna metoda

b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU

Troškovna metoda:

Vrijednost zemlje:

Tabela uporednih nekretnina sa komparativnom matricom:

PREDMETNA NEKRETNINA	UPOREDNE NEKRETNINE						
		UN1	UN2	UN3			
PN m ²							
Cijena KM		28000	25000	60000			
Površina m ²		535	568	1000			
Cijena KM/m ²		52,34	44,01	60,00			
Transakcija-oglašeno/prodato	5,0%	49,72	41,81	57,00			
KOMPARATIVNA MATRICA							
Polozicija	Ponder	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno
Lokacija	15%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
Površina	20%	0,00%	20,0%	0,00%	20,00%	-25,00%	15,00%
konfiguracija	15%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
atraktivnost	10%	50,00%	15,0%	50,00%	15,0%	50,00%	15,00%
Kvalitet	25%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%
Dodatne karakteristike	15%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%
Ponder	100%		125,00%		125,00%		120,00%
Korigovana vrijednost			62,15		52,27		68,40
Prosjek							60,94 KM

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na komparativnu je umanjena za 5% obzirom da su vrijednosti iz oglasa a zbog površine vrijednost UN3 je umanjena za 5%, dok je zbog atraktivnosti parcele uvećana za 5% dok je zbog opremanja i uređenja gradskog građevinskog zemljišta ista uvećana za 10% pa je usvojena vrijednost predmetne nekretnine iznos od 61,00KM/m².

$$Tvz = 777,00m^2 \times 61,00KM/m^2 = 47.397,00KM$$

Vrijednost građevinskih radova na izgradnji parkinga:

r/b	Opis rada	Jed.mjera	količina	Jed.cijena KM	Ukupno KM
1.	Propremni i zemljani radovi	paušalno			7.500,00
2.	Asfaltiranje parkinga sa potrebnim pregradnjama	m ²	700,00	120,00	96.000,00
3.	Postavljanje ivičnjaka	m	80,00	150,00	12.000,00
4.	Izrada sl. za nagib radi odvodnje	m ²	700,00	16,00	11.200,00
5.	Horizontalna signalizacija	paušalno			800,00
6.	Nabavka izrada i montaža metalne plastificirane ograde	m	150,00	45,00	6.750,00
Ukupno:					134.250,00

$$Tv = Tvz + Tvo = 47.397,00\text{KM} + 134.250,00\text{KM}$$

$$Tv = 181.647,00\text{KM}$$

Prihodovna metoda

Uvidom u izvod iz biznis plana očekivanih realnih prihoda parking prostora (30 parking mjesta) po osnovu usluga naplate parkiranja na osnovu pesimističnog procenta popunjenosti od 25% (10 sati) po cijeni parkiranja od 1KM/h usvojen je iznos na mjesečnom nivou od 2.250,00KM.

$$Gp = 2.250,00\text{KM} \times 12 = 27.000,00\text{KM}$$

Korektivni elementi su:

- preostali vijek korištenja objekta, $G=46$ godina.
- stopa kapitalizacije, S_k 10% (lokacija vrlo dobra)
- PDV 17%
- otpis (rezervacija za održavanje) 5%
- troškovi održavanja 2%
- operativni troškovi 2%
- administrativni troškovi 1%
- poslovni rizik 5%

$$Nd = Gp - 32,00\% = 18.360,00 \text{ KM}$$

$$K_u = \frac{1 - \frac{1}{(1+S_k)^G}}{S_k} = \frac{1 - \frac{1}{(1+10\%)^{46}}}{10\%} = 9,875279891$$

$$Tv = Nd \times K_u = 18.360,00 \times 9,875279891 = 181.310,00 \text{ KM}$$

$$Tv = 181.310,00\text{KM}$$

Razlika tržišne vrijednosti dobijene troškovnom i prihodovnom metodom u iznosu od 337,00KM se može smatrati zanemarivom obzirom na lokaciju i tip imovine te je adekvatno tome i prihodovna metoda kao restriktivnija za utvrđivanje tržišne vrijednosti objekta prihvatljivija i ista iznosi 181.310,00KM

c. Swot analiza

Prednosti (Strengths): Geografski položaj – blizina EU i mediterana Prirodni resursi – sunce, vjetar, voda, pristupačnost putnih, željezničkih i zračnih komunikacija, niske cijene usluga, industrijska tradicija – metalna, tekstilna, drvna, prehrambena, i hemijska industrija.

Slabosti (Weaknesses): Nestabilna socijalna infrastruktura i političke institucije, nedovoljno razvijena politika zapošljavanja, nepovoljno političko okruženje, velike površine obradivog zemljišta pod minama, dugotrajan proces usvajanja evropskih standarda, nedostatak zakona i strategija.

Prilike (Opportunities): Zainteresovanost stranih investitora za ulaganja u neiskorištene resurse: Koridor 5C, jeftina radna snaga, ulaganje u obnovljive izvore energije.

Prijetnje (Threats): Finansijska održivost projekta, razvoj političke situacije, konkurencija iz okruženja, gubitak sopstvenog tržišta, odlazak stanovništva posebno mladih. Nepostojanje mjera za poboljšanje poslovnog okruženja za domaće preduzetnike i strane ulagače.

d) Četiri testa HABU (highest and best use) analize	DA	NE
<p>1. Da li je upotreba fizički moguća ?</p> <p>Na osnovu obavljenog uvida u nekretninu, utvrđeno je da ne postoje fizička ograničenja koja tehnički eliminišu upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta.</p>	x	
<p>2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena ?</p> <p>Prema dostavljenoj dokumentaciji (Izvod iz knjige uložениh ugovora) utvrđeno je da ne postoje zakonska ograničenja za upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta.</p>	x	
<p>3. Da li je upotreba finansijski isplativa ?</p> <p>Uvidom u okupiranost poslovnih prostora u okruženju (podaci o zakupu nekretnine), utvrdio sam da je trenutna upotreba finansijski isplativa.</p>	x	
<p>4. Da li je upotreba maksimalno produktiva ?</p> <p>Pošto je predmetna nekretnina poslovni objekat za koji ne postoje fizička ograničenja za upotrebu, a zakonski je utvrđena takva upotreba sa stabilnim prihodom utvrđujem da je trenutna upotreba maksimalno produktivna, te da shodno njenim karakteristikama nema alternativne upotrebe.</p>	x	

e. UKUPNA VRIJEDNOST TRŽIŠNE PROCJENE
<p>Vrijednost izražena u KM 181.310,00 (slovima: stotinu osamdesetjednahiljadatristinedesetKM)</p>


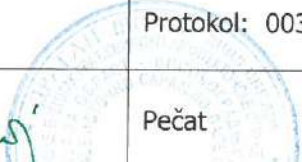


f. Utrživost procjenjene imovine

Procjena	2 = vrlo dobra,
Minimalni period od preuzimanja imovine i realizacija prodaje preuzete imovine.	Obzirom da je predmetni obuhvat kao privredna zona atraktivan i nalazi se u obuhvatu aktivnog tržišta realizacija prodaje preuzete imovine ne bi zasigurno išla sporo.

6 Prilozi

- Zemljišnoknjižni izvadak
- Kopija katastarskog plana
- Fotografije imovine
- Rješenje o imenovanju vještaka

Datum procjene: 24.08.2022.god.	Protokol: 003-08/22
Potpis 	Pečat 



REPUBLIKA SRPSKA
REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
PODRUČNA JEDINICA PALE
23.08.2022

Politička opština: PALE

Katastarska opština: SP PALE

NAR i RZ BROJ: 21.34/714.

1-1-

1237/22

ZK uložak: 3162

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	652/58	Kućiste; Oranica — 04 75	—	04	75	Preuzeto dana 02.10.2007. iz ZK ul. br. 6226 KO iste.
2.	652/81	Škobalj; Oranica --- 00 70	---	00	70	Preuzeto dana 02.10.2007. iz ZK ul. br. 6226 KO iste.
3.	417/2	Staro korito Miljacke; Livada --- 02 32	---	02	32	Preuzeto dana 02.10.2007. iz ZK ul. br. 6226 KO iste.

B

Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
4.	Udio: 1/1 Tip:SVOJINA CONNECT PEOPLE d.o.o. Pale, Adresa: Pale, ul. Trifka Grabeža br.16; JMB: 4402738080004 PRIMLJENO:10.08.2022. BROJ:21.34/714.1-559/22 Na osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnine, broj OPU-IP: 1124/18 od 02.07.2018. godine, obrađenog i ovjerenog od strane notara Samira Muslića, sa službenim sjedištem u Sarajevu i Potvrde o isplati kupoprodajne cijene broj: 84/22 od 08.08.2022.godine, izdate od strane Termag d.o.o., uknjižuje se pravo svojine na nekretninama upisanim u A listu. Upisano: 16.08.2022. godine Obradila: Milanka Trifković	

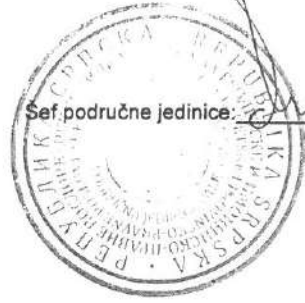
C

Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
4.	Pr. 06.08.2020. godine Broj: 21.34/714-451/20 Na osnovu Ugovora o obezbjeđenju novčanog potraživanja hipotekom, obrađenog i ovjerenog od strane notara Harisa Džafe, sa službenim sjedištem u Sarajevu, opština Hadžići, pod brojem OPU-IP: 588/2020 od 05.08.2020. godine, uknjižba prava služnosti puta svakodnevnog prolaza i prevoza kolski i pješački, na nekretnini upisnoj u A listu, označenoj kao k.č. br. 652/58, 652/81 i 417/2 (kao poslužnog dobra), u korist svakodobnog vlasnika objekta Gradska Tržnica Pale, izgrađenog na k.č. br. 655/5, upisane u zk uložku broj 7267, k.o. iste (kao povlasnog dobra). Upisano dana: 10.08.2020. godine		

Viši stručni saradnik: Jelena Grubačić

Šef područne jedinice:



Jelena Grubačić



РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-135 факс 051/339-650, E-mail mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-141/10
Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака, министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Драган (Трифко) Шојић из Пала, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област- високоградња, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

Образложење

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, наконведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Драган Шојић именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област-високоградња.

Узимајући у обзир напријед наведено, одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

Достављено:
-Именованом;
-А/А;

МИНИСТАР

Џерард Селман

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA br.PP17
vlasnik CONNECT PEOPLE doo Pale izgrađen na parceli
označenoj kao k.č.br.951/1 K.O.Pale Grad



TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 1.053.936,00KM

(slovima: jedanmilijonpedesettrihijadedevetstotinatridesetšestKM)

PODACI O IMOVINI:

Tip imovine:	Poslovni prostor
Imovina se upotrebljava kao:	Kancelarijski prostor
Imovina je locirana na:	Izvod iz knjige uloženi ugovora, list br:2090/4, k.č.br.951/1 K.O. Pale Grad od 23.08.2022.god.
Adresa Imovine:	Ul. Srpskih ratnika br.1, Pale 71420, Republika Srpska

PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:

Ime i Prezime	CONNECT PEOPLE doo Pale JIB4402738080004
Adresa	Ul.Trifka Grabeža br.16, Pale 71420, Republika Srpska.
Kontakt telefon	+38757222999

PROCJENA JE URAĐENA OD:

Ime i Prezime	ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. sudski vještak arh-grad. struke
Adresa	Pale, Srpskih ratnika 0-9
Kontakt telefon	+38765577001
e-mail	dragantsojic@gmail.com

Datum procjene:	24.08.2022.god.
Datum uvida u predmet procjene:	23.08.2022.god.
Procjena je urađena kao	Inicijalna procjena

Sadržaj

1. Uvod.....	3
2. Sažetak rezultat procjene.....	4
3. Osnovni podaci o procjeni.....	5
4. Rezime ograničavajućih uslova.....	6
5. Analiza lokacije i tržišta.....	7,8,9,10
6. Opis imovine.....	11
7. Procjena imovine.....	12,13,14
8. Utrživost imovine.....	15
9. Prilozi.....	16



Tržišna vrijednost nekretnine (standard IVSC, TEGOVA) se definiše kao procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavca u regularnoj transakciji, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane reaguju promišljeno sa znanjem i bez prisile.

1 Sažetak rezultata procjene

INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE	
Adresa i broj	Srpskih Ratnika br.1
Grad	Pale
Postanski broj	71420
Kanton / RS	Republika Srpska
Vlasnik imovine	CONNECT PEOPLE doo Pale, svojina 1/1
Tip imovine	Kancelarijski prostor

INFORMACIJE O POSLOVNOM PROSTORU	
Površina prostora	312,00(311,89)m ²
Struktura	prostor u nivou
Oznaka i broj	PP17
sprat	I (prvi)
Godina izgradnje	2018.
Godina rekonstrukcije / adaptacije	

REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE	
Datum Procjene	24.08.2022.god.
Datum izlaska na teren	23.08.2022.god.
Tržišna vrijednost	1.053.936,00KM
Građevinska vrijednost	338.208,00KM
Metodologija procjene	Tržišni / Prodajni pristup (komperativna metoda) Prihodovna metoda
Tip Procjene	Kompletna Procjena / uvid na licu mjesta

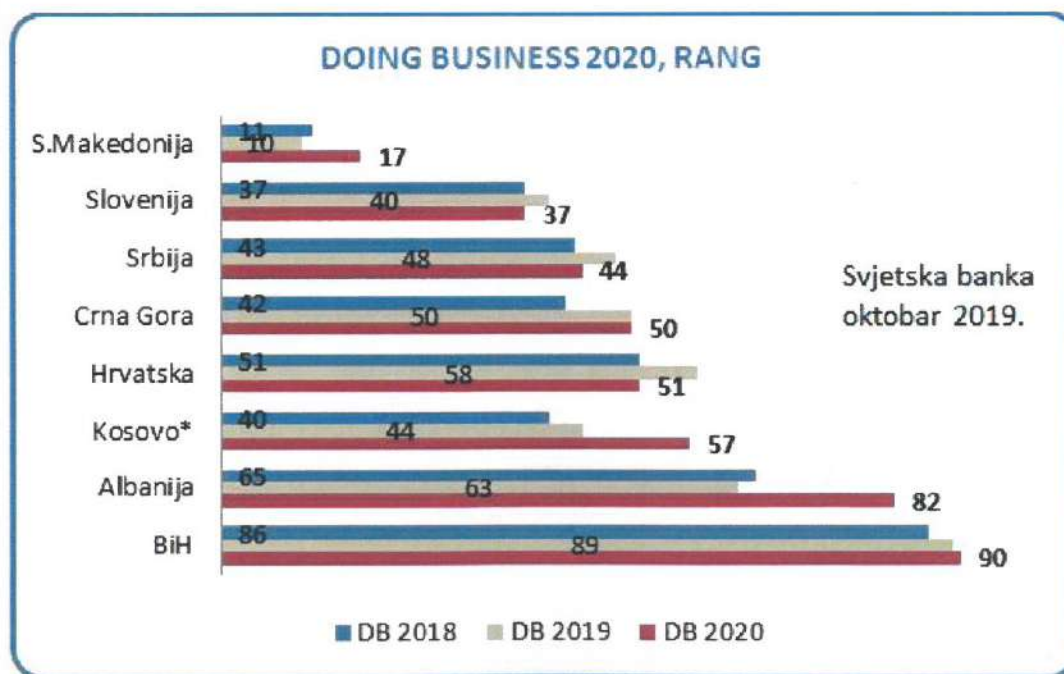


MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI BiH

Doing Business je izvještaj koji prati propise koji utiču na poboljšanje poslovnih aktivnosti, kao i one koji ih ograničavaju radi procjene poslovnog okruženja u privredi, koristeći deset pokazatelja, a to su: pokretanje poslovanja, izdavanje građevinskih dozvola, dobijanje priključka za električnu energiju, registrovanje nepokretnosti, dobijanje kredita, zaštita manjinskih investitora, plaćanje poreza, prekogranična trgovina, izvršenje ugovora i rješavanje problema nesolventnosti.

Pokazatelji	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nominalni BDP (milijardi EUR)	11.5	13.0	12.7	13.0	13.4	13.4	13.7	14.0	14.6	15.3	16.0	17.1
BDP po glavi stanovnika (EUR)	3,255	3,684	3,580	3,663	3,791	3,793	3,878	3,967	4,155	4,354	4,578	4,886
Realna stopa rasta BDP-a (%)	5.9	5.4	-3.0	0.9	1.0	-0.8	2.4	1.2	3.1	3.1	3.1	3.6
Stopa rasta industrijske proizvodnje (%)	10.0	9.2	-3.3	1.6	5.6	-5.2	6.7	0.1	2.6	4.3	3.1	1.6
Prosječne neto plaće (EUR)	322	385	404	408	417	422	423	424	424	428	435	449
Godišnja stopa inflacije (%)	1.5	7.4	-0.4	2.1	3.7	2.1	-0.1	-0.9	-1.0	-1.1	1.3	1.4
Godišnja stopa nezaposlenosti (%)	29.0	23.4	24.1	27.2	27.6	28.0	27.5	27.5	27.7	25.4	20.5	18.4
Devizne rezerve (mil EUR)	3,425	3,219	3,176	3,302	3,284	3,328	3,614	4,001	4,400	4,873	5,398	5,942
Pokrivenost uvoza izvozom (%)	42.7	41.2	44.8	52.1	53.0	51.5	55.2	53.6	56.7	58.3	61.0	61.8
Tokovi direktnih stranih ulaganja (mil EUR)	1,329	684	180	307	357	307	208	415	326	316	399	401
Učešće direktnih stranih ulaganja u BDP (%)	11.6	5.3	1.4	2.4	2.7	2.3	1.5	3.0	2.2	2.0	2.5	2.3
Depoziti stanovništva u komerc. bankama (mil EUR)	2,622	2,633	2,793	3,251	3,605	3,914	4,276	4,623	5,044	5,451	5,763	6,210
Broj stanovnika (sredina godine, u milionima)	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.53	3.53	3.52	3.51	3.50	3.50

BiH je pogoršala svoj ranking u odnosu na prošlogodišnji izvještaj i ostaje najslabije plasirana država našeg regiona i Evrope. Od deset setova indikatora, BiH je najbolje plasirana u okviru indikatora prekogranične trgovine (27.pozicija) gdje je ostvareno poboljšanje za 10 mjesta. U okviru registracije imovine smo na 96.poziciji, sa potrebnih sedam procedura i 35 dana. U oblasti dobijanja građevinske dozvole BiH zauzima 173.mjesto jer je potrebno proći 17 procedura i čekati 180 dana, troškovi su 20,30% vrijednosti objekta dok je indeks kvaliteta kontrole gradnje 13 (što je pozitivna ocjena obzirom na raspon indeksa Od 0-15)



REZIME OGRANIČAVAJUĆIH USLOVA:

Za sve vrste nekretnina:	DA	NE
Da li predmet procjene posjeduje ZK i PL (i/ili List nepokretnosti), odnosno Izvod iz KUU?	x	
Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu građevinsku dozvolu ili rješenje o legalizaciji?	x	
Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu upotrebnu dozvolu?	x	
Da li predmet procjene ima obezbjeđen pristupni put (u vlasništvu klijenta ili u javnom vlasništvu)?	x	
Da li svi gabariti iz projektne dokumentacije i dozvola odgovaraju zatečenom stanju?	x	
Da li je predmet procjene izgrađen u skladu sa važećim regulacionim planom?	x	
Da li na predmetu procjene postoje upisani tereti i u čiju korist?	x	
Da li nekretnina posjeduje energentski sertifikat?		x
Dodatno za individualne stambene nekretnine (porodične kuće):		
Dodatno za nekretnine koje su u fazi izgradnje:		
Tekuća tržišna vrijednost na dan procjene		
Vrijednost do završetka radova		
Tržišna vrijednost po završetku objekta		

1.) Analiza tržišta poslovnih prostora – Istočno Novo Sarajevo:

Za potrebe analize tržišta poslovnih prostora u opštini Istočna Ilidža, napravio sam analizu prodajne cijene poslovnih prostora posmatrajući tržište u kontekstu stanja cijena u opštini Istočna Ilidža kao dijela zajednice gradskih opština grada Istočno Sarajevo.

- 1.
2. <https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale/>
3. <https://www.olx.ba/artikal/43429897/poslovni-prostor-istocno-novo-sarajevo/>
4. <https://www.olx.ba/artikal/42688166/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/>
- 5.
6. <https://www.olx.ba/artikal/44059858/poslovni-prostor-sokolac/>

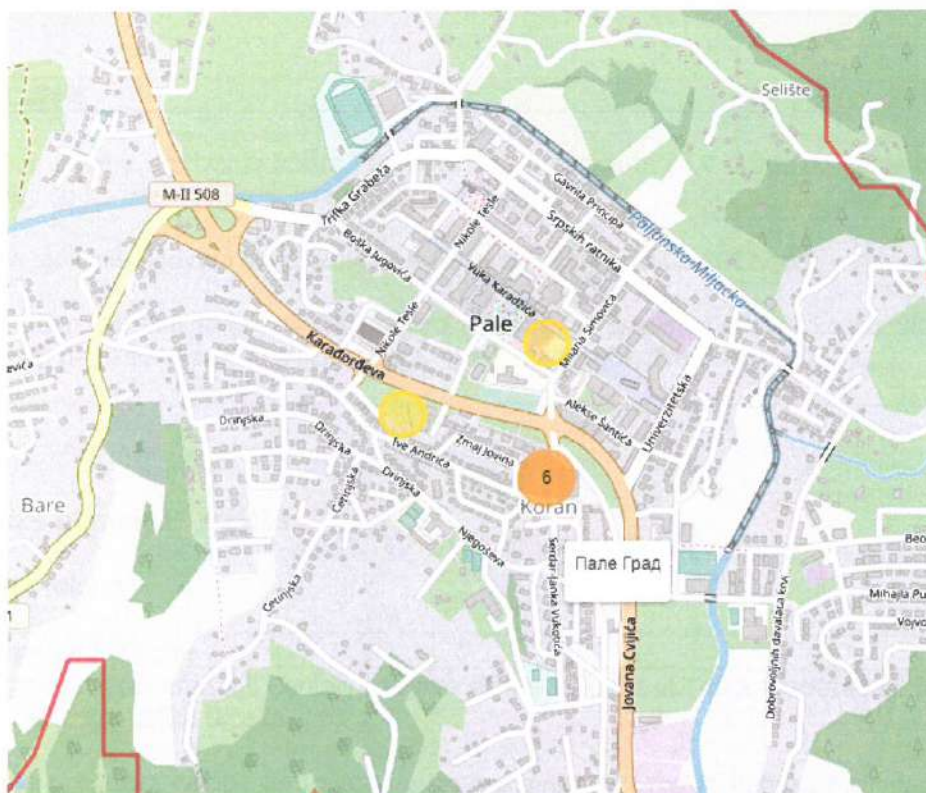
Prosječna prodajna cijena poslovnih prostora - Istočno Sarajevo

r.b.	Tip nekretnine	Lokacija	Površina m²	Vrijednost KM	Vrijednost KM/m²	Trans.
1	stan	Istočni Stari Grad				Ponuda
2	stan	Pale	29	58.000	2.000	Ponuda
3	stan	Istočno Novo Sarajevo	81	202.500	2.500	Ponuda
4	stan	Istočna Ilidža	46	95.000	2.065	Ponuda
5	stan	Trnovo				Ponuda
6	stan	Sokolac	280	295.000	1.053	Ponuda
Prosječna cijena					1.905,00KM/m²	

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih prostora za regiju Istočno Sarajevo (na osnovu 4 uzoraka) iznosi 1.905,00 KM/m².

Takođe kao što se vidi u prikazu iznad, prodajna cijena poslovnih prostora je najviša u Istočnoj Ilidži i u Istočnom Novom Sarajevu koji inače funkcionišu kao jedno tržište dok je nešto niža cijena na području opštine Pale i opštine Sokolac a u opštini Trnovo i Istočni Stari Grad nema ponude.

Prikaz prometovanja za period 2008-2021, K.O. Pale Grad (RGU RS):



- 1.) U mikrolokacijskom smislu stanje ponude i potražnje za ovu vrstu nekretnina posmatrano u kontekstu zajednica gradskih opština po izvoru sajta olx.ba nekretnine, je sledeće: u opštini Istočno Novo Sarajevo i Istočna Ilidža trenutno su u ponudi 84 nekretnine, zatim sledi opština Pale sa 8 nekretnina a potom opština Sokolac sa 1 nekretnina, opština Trnovo sa 0 nekretnina i opština Istočni Stari Grad sa ponudom od 0 nekretnine, dakle predmetna nekretnina se nalazi u aktivnoj tržišnoj zoni uz konstataciju da je lokacijski posmatrano veća ponuda u užem urbanom području od ponude na rubnim dijelovima grada Istočno Sarajevo.
- 2.) Koristeći kao izvor podatke objavljene na sajtu RGU Republike Srpske o evidenciji prometovanja nekretnina vremenski posmatrano opada od 2008 god. do danas tako da za posmatrani period od ukupno prometovane 239 nekretnine, ukupno je 21 nekretnina prometovano u periodu 2020-2021. god. u ukupnom iznosu od cca 1.222.000,00KM.
- 3.) Nekretnina je u mikrolokacijskom smislu izgrađena u stambenom naselju Centar koje spada u naselja veće gustine naseljenosti, a opština Pale spada u red lokalnih zajednica intenzivne gradnje što se ima smatrati kao budući uticaji na širenja grada te igra važnu ulogu te istovremenu predstavljaju određenu garanciju za privredni razvoj što će u ukupnom smislu imati pozitivan uticaj na razvoj tržišta, dok prijetnje kao takve nisu prepoznate, kako u mikro tako i u makro smislu.

2 Osnovni podaci o procjeni

Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu:

CONNECT PEOPLE doo Pale JIB4402738080004, svojina 1/1
Ulica: Trifka Grabeža br.16
Grad: Pale
Poštanski broj: 71420
Kontakt telefon: +38757222999
Republika Srpska

zahtjev za izradu procjene je primljen od g-dina Lonco Steva, dana 20.08.2022.god.

SVRHA PROCJENE

Procjena se radi u svrhu ispitivanja tržišta i emitovanja obveznica te se u druge svrhe ne može koristiti, a dokumenti koji su korišteni prilikom izrade procjene su:

-Izvod iz knjige uloženi ugovora list br.2090/4 K.O. Pale Grad od 23.08.2022.god.

Istovremeno tvrdim da sam izvršio fizički pregled imovine u prisustvu g-dina Lonco Steva, te da je procjena urađena na osnovu uvida na licu mjesta i pregleda raspoložive dokumentacije.

3 Analiza lokacije i tržišta

3.1 Analiza lokacije

Generalna analiza lokacije

Poslovni objekat se nalazi u naselju Centar, sa lijeve strane raskršća ul.Trifka Grabeža i ul.Srpskih Ratnika, opština Pale 71420, Republika Srpska.

Mikro lokacija je u blagom nagibu tik uz glavnu saobraćajnicu ul Srpskih Ratnika i nalazi se u obuhvatu gradskog građevinskog zemljišta, naselja Centar.

Lokacija je snabdjevena elektro, vodovodnim, kanalizacionim i PTT instalacijama iz gradske mreže te internetom.

Autobuska stanica međugradskog prevoza je udaljena cca 500m od lokacije a nešto bliže (cca 250m) je udaljena zgrade opštine Pale dok je preko puta porta Pravoslavne crkve Pale.

3.2 Analiza tržišta

Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji

Opština Pale je od 1996-te god. Do danas udvostručila broj stanovnika u prvom redu zbog migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedica ratnih dejtava, dok je situacija potražnje nekretnina za smještaj u poslednje tri godine u porastu zbog intenzivnog razvoja OC Jahorina.

Istovremeno je potreba za poslovnim (trgovina na malo) i smještajnim kapacitetima (hotel, motel, apartman...) konstantna.

Uvidom u OLX.ba nekretnine <https://www.olx.ba/artikal/44728422/poslovni-prostor-pale-392-m2/> prostor P=392m², cijena 1.350.000KM, <https://www.olx.ba/artikal/44766347/poslovni-prostor-lukavica-istocno-sarajevo-78m2/> prostor P=78m², cijena 210.000KM i <https://www.olx.ba/artikal/45608522/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/> prostor P=171m², cijena 410.000KM.

4 Opis imovine

4.1 Opšti podaci

a. Opis

Zemljište je u blagom nagibu, parcela je pravougaonog oblika ukupne površine $P=2.465,00m^2$ na kojoj je izgrađen poslovni objekat i gradska tržnica sa kolskim prilazom i parkingom na sjevero-istočnoj strani.

Poslovni kompleks se sastoji od Hotela spratnosti Po+P+2 ukupne neto površine $P=644,00m^2$, marketom i prodavnicom mliječkih proizvoda te zatvorenom, grijanom i ventilisanom pijacom i pojas poslovnih prostora izgrađenih sa lijeve i desne strane duž pijace ukupne neto površine $P=2.013,00m^2$.

U konstruktivnom smislu poslovni objekat je monolitni ab skelet sa ispunom od opekarskih proizvoda i međuspratnom ab tavanicom povezanom sa prizemljem unutrašnjim ab stepeništem, na drugom spratu su ekskluzivni apartmani sa visokokvalitetnoim keramičarskim, podopolagačkim i molersko farbarskim radovima, sanitarijama i namještajem dok je prizemlje i I(prvi) sprat poslovnog objekta završen u cjelosti, tržnica je takođe završena u cjelosti i stavljena u funkciju.

Zanatsko završni radovi su urađeni od kvalitetnih materijala, objekat je podijeljen na tri funkcionalne cjeline: poslovni objekat, super marketa i trgovki te otvorene pijace koji su u funkciji. Dispozicija poslovnog kompleksa je riješena na način da je na južnoj strani izgrađen poslovni objekat, supermarket je izgrađen na sjevernoj strani, trgovke su na sitočnoj i zapadnoj strani dok je u centralnom dijelu pijaca.

Cjelokupan poslovni kompleks uključujući i pijacu se zagrijava energijom iz centralne kontlovnice na pelet smještene u podrumskom dijelu dok je takođe cjelokupan kompleks obezbijeđen sistemom ventilacije i ubacivanjem svježeg vazduha tako da se ne osjeti miris hrane ili namirnica.

Predmetni poslovni prostor se nalazi na I(prvom) spratu, južno orijentisan na parking i saobraćajnicu Srpskih ratnika, ukupne neto površine $P=312,00(311,89)m^2$.

Površine koje su evidentirane u Izvodu iz knjige uloženih ugovora list broj:2023 K.O.Pale Grad u potpunosti odgovaraju stanju na licu mjesta.

b. Izvod iz knjige uloženih ugovora (Prilog 1)

Izvod iz knjige uloženih ugovora, list br.2090/4, Parcela k.č.br. 951/1 K.O. Pale Grad, od 23.08.2022.god.

- poslovni prostor $P = 312,00(311,89)m^2$

Ukupne površine $P = 312,00m^2$

CONNECT PEOPLE doo Pale JIB4402738080004, vlasništvo 1/1

Tereti upisani u korist MF Bank ad Banja Luka.

e. Provedbena dokumentacija

Predmetni obuhvat je pokriven regulacionim planom Pale Centar, opštine Pale a građevinska dozvola je izdata na osnovu stručnog mišljenja komisije za utvrđivanje urbanističko tehničkih uslova.

f. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa

Procjenjena imovina nije potencijalni zagađivač čovjekotve okoline, i ista je izgrađena na ne zagađenom zemljištu, a kako u bližoj tako i u široj okolini se ne nalazi bilo kakav zagađivač, u vrijeme gradnje u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju nije bila obaveza dobijanja ekološke dozvole.

Objekat nije na bilo koji način povezan sa kulturno istorijskim naslijeđem

4.2 Tehničke informacije

	Poslovni objekat:
Tip imovine	kancelarijski prostor
Godina izgradnje	2018
Konstrukcija	Monolitni ab skelet
Temelji	Ab temeljne trake
Vanjski zidovi	opekarski elementi
Pregradni zidovi	Opekarski elementi
Međuspratna konstrukcija:	Ab monolitna ploča
Krovna konstrukcija I pokrov:	Drvena jednovodna konstrukcija sa pokrovom od al lima sa olucima i opšavom od al lima.
Fasada	U prizemlju dijelom kamen ostala termo fasada bojena bež-cvrno.
Stepenište	Monolitno ab unutrašnje obloženo kamenom
Lift	
Obrada zidova	Cementni malter, gletovan, bojen polistof bojom.
Plafoni urađeni od:	spušteni gipsani strop sa ugradbenom rasvjetom bojen polistof bojom.
Podovi urađeni od:	kamen, keramika, itison.
Prozori urađeni od:	Al bravarija
Vrata	Al bravarija
Sjenila	Ne
Grijanje	Centralno sa kotlovnicom na pellet
Ventilacija	Da
Klimatizacija	Da
Izvori tople vode	Pojedinačni bojler na električnu energiju
Opremljenost sanitarija	Umivaonik, wc školjka
Priključci na elektro sistem, vodovod i kanalizacija, gas, PTT.	Priključak na elektro i vodovodni sistem
Unutrašnja instalacija Voda i kanalizacija, elektro, Gas, ptt, inernet, alarm i ostalo	Instalacije za elektro i vodovodni sistem
Opšte stanje objekta	2 = dobro,
Orjentacija / Osunčanost	Dobra,
Opšte stanje	Poslovni prostor je u cjelosti završen, isti je u funkciji administrativnog sjedišta kompanije Connect people (kancelarijski prostor)

5 Procjena tržišne vrijednosti

a. METODOLIGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU

Opština Pale je od 1992-ge god. do danas udvostručilo broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih individualnih stambenih naselja, stambeno-poslovnih objekata te migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u poslednje tri godine u širem obuhvatu dok je predmetna nekretnina u zoni aktivnog tržišta, te su otuda kako prihodovna tako i komparativna metoda prihvatljive.

Metodologije korišćene u procjeni su:

- Metoda kapitalizacije prihoda / prihodovna metoda,
- Komparativna metoda

c. Swot analiza

Prednosti (Strengths): Geografski položaj – blizina EU i mediterana Prirodni resursi – sunce, vjetar, voda, pristupačnost putnih, željezničkih i zračnih komunikacija, niske cijene usluga, industrijska tradicija – metalna, tekstilna, drvna, prehrambena, i hemijska industrija.

Slabosti (Weaknesses): Nestabilna socijalna infrastruktura i političke institucije, nedovoljno razvijena politika zapošljavanja, nepovoljno političko okruženje, velike površine obradivog zemljišta pod minama, dugotrajan proces usvajanja evropskih standarda, nedostatak zakona i strategija.

Prilike (Opportunities): Zainteresovanost stranih investitora za ulaganja u neiskorištene resurse: Koridor 5C, jeftina radna snaga, ulaganje u obnovljive izvore energije.

Prijetnje (Threats): Finansijska održivost projekta, razvoj političke situacije, konkurencija iz okruženja, gubitak sopstvenog tržišta, odlazak stanovništva posebno mladih. Nepostojanje mjera za poboljšanje poslovnog okruženja za domaće preduzetnike i strane ulagače.

d) Četiri testa HABU (highest and best use) analize	DA	NE
<p>1. Da li je upotreba fizički moguća ?</p> <p>Na osnovu obavljenog uvida u nekretninu, utvrđeno je da ne postoje fizička ograničenja koja tehnički eliminišu upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta.</p>	x	
<p>2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena ?</p> <p>Prema dostavljenoj dokumentaciji (Izvod iz knjige uloženi ugovora) utvrđeno je da ne postoje zakonska ograničenja za upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta.</p>	x	
<p>3. Da li je upotreba finansijski isplativa ?</p> <p>Uvidom u okupiranost poslovnih prostora u okruženju (podaci o zakupu nekretnine), utvrdio sam da je trenutna upotreba finansijski isplativa.</p>	x	
<p>4. Da li je upotreba maksimalno produktiva ?</p> <p>Pošto je predmetna nekretnina poslovni objekat za koji ne postoje fizička ograničenja za upotrebu, a zakonski je utvrđena takva upotreba sa stabilnim prihodom utvrđujem da je trenutna upotreba maksimalno produktivna, te da shodno njenim karakteristikama nema alternativne upotrebe.</p>	x	

b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU

Tržišni / Prodajni pristup-Uporedna metoda:

Uvidom u OLX.ba nekretnine <https://www.olx.ba/artikal/44728422/poslovni-prostor-pale-392-m2/> prostor P=392m², cijena 1.350.000KM, <https://www.olx.ba/artikal/44766347/poslovni-prostor-lukavica-istocno-sarajevo-78m2/> prostor P=78m², cijena 210.000KM i <https://www.olx.ba/artikal/45608522/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/> prostor P=171m², cijena 410.000KM.



Uporedna tabela sa komparativnom matricom:

PREDMETNA NEKRETNINA	UPOREDNE NEKRETNINE						
		UN1	UN2	UN3			
PN m ²							
Cijena KM		1350000	210000	410000			
Površina m ²		392	78	171			
Cijena KM/m ²		3.443,88	2.692,31	2.397,66			
Transakcija-oglašeno/prodato	5,0%	3.271,68	2.557,69	2.277,78			
KOMPARATIVNA MATRICA							
Pozicija	Ponder	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno
Lokacija	15%	0,00%	15,00%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%
Površina	20%	-25,00%	15,0%	-50,00%	10,00%	-50,00%	10,00%
Spratnost	15%	33,33%	20,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
atraktivnost	10%	50,00%	15,0%	50,00%	15,0%	50,00%	15,00%
Kvalitet	25%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%
Dodatne karakteristike	15%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%
Ponder	100%		125,00%		125,00%		125,00%
Korigovana vrijednost			4089,56		3197,06		2847,18
Prosjeak							3.377,93 KM

Obrazloženje komparacije:

Vijednost predmetne nekretnine u odnosu na komparativnu je umanjena za 5% obzirom da su vrijednosti iz oglasa, zbog lokacije su UN2 i UN3 uvećane za 10%, obzirom da je predmetna nekretnina veća te je otuda vrijednost UN1 umanjena za 5% a vrijednost UN2 i UN3 umanjena za 10%, zbog spratnosti UN1 je uvećana za 5%, zbog atraktivnosti PN je uvećana za 10% a zbog kvaliteta gradnje je uvećana za 10%. Zbog dispozicije i atraktivnosti projekta (dodatne karakteristike) UN1, UN2 i UN3 su uvećane za 10% pa je usvojena vrijednost predmetne nekretnine iznos od 3.377,93,00KM/m² to jest 3.378,00KM/m².

$$312,00\text{m}^2 \times 3.378,00\text{KM}/\text{m}^2 = 1.053.936,00\text{KM}$$

$$T_v = 1.053.936,00\text{KM}$$

Prihodovna metoda:

Uporedne vrijednosti zakupa:

Uvidom u Ugovor o zakupu prostora zaključen br.59/17 od 04.05.2017.god. potpisanog između CAFFE PLATO kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 23KM/m² na mjesečnom nivou, Uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora br.62/17 od 04.05.2017.god. potpisanog između CM KOSMETIC MARKET doo Vitez kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 17,50KM/m² na mjesečnom nivou i uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 10.09.2019.god. potpisanog između JU Turistička organizacija SO Pale kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 23KM/m² na mjesečnom nivou uz napomenu da su uporedni zakupi aktivni na današnj dan, te se prihodovnom metodom dobija:

Tabela zakupa uporednih nekretnina sa komparativnom matricom:

PREDMETNA NEKRETNINA		UPOREDNE NEKRETNINE					
PN m ²		UN1	UN2	UN3			
Cijena KM		1886	6380	460			
Površina m ²		82	365	20			
Cijena KM/m ²		23,00	17,48	23,00			
Transakcija-oglašeno/prodato	5,0%	21,85	16,61	21,85			
KOMPARATIVNA MATRICA							
Pozicija	Ponder	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno
Lokacija	15%	33,33%	20,00%	33,33%	21,67%	33,33%	20,00%
Površina	20%	-50,00%	10,0%	-25,00%	15,00%	-50,00%	10,00%
Spratnost	15%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
atraktivnost	10%	50,00%	15,0%	50,00%	15,0%	50,00%	15,00%
Kvalitet	25%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%
Dodatne karakteristike	15%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%
Ponder	100%		120,00%		126,66%		120,00%
Korigovana vrijednost			26,22		21,03		26,22
Prosjek							24,49 KM

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na UN1, UN2 i UN3 je zbog lokacije uvećana za 5% dok su zbog površine UN1 i UN3 umanjena za 10% a UN2 umanjena za 5% dok su zbog atraktivnosti uvećane za cca 5%, u pogledu kvaliteta gradnje PN je uvećana za 10% dok je zbog dispozicije i atraktivnosti projekta (dodatne karakteristike) UN1, UN2 i UN3 uvećane za 10% tako da je usvojena vrijednost zakupa poslovnog prostora iznos 24,49KM/m² to jest 25,00KM/m². U skladu sa domenom procjene tržišne vrijednosti pretpostavio sam da PN funkcioniše na nivou SOPTEO, te da je faktor prilagodbe 1, tj da su prihodi PN jednaki BOP_{sopteo} te je vrijednost procijenjene nekretnine iznos od:

$$BOP_{\text{sopteo}} = 25,00\text{KM}/\text{m}^2 \times 312,00\text{m}^2 \times 12 \times 1 = 93.600,00\text{KM}$$

$$NOP_{\text{sopteo}} = BOP_{\text{sopteo}} - OT_{\text{sopteo}}$$

Fiksni operacioni troškovi: -opštinski porezi i takse cca 2%
-osiguranje cca2%

Varijabilni operacioni troškovi: -troškovi održavanja cca1%
-režijski troškovi cca2%

$$NOP_{\text{sopteo}} = BOP_{\text{sopteo}} - OT_{\text{sopteo}} = 93.600,00\text{KM} - (93.600,00 \times 7\%) = 87.048,00\text{KM}$$

$$NOP_{\text{sopteo}} = 87.048,00\text{KM}$$

BOP_{sopteo} – Bruto Operativni Prihod Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora

NOP_{sopteo} – Neto Operativni Prihod Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora

OT_{sopteo} – Operativni Troškovi Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora

Korektivni elementi su: -preostali vijek korištenja objekta, $G=60$ godina.
-stopa kapitalizacije zbog odlične lokacije (promenada centar), usvojena S_K 9% (preporuka bankarskog sektora od 9% do 11%)

$$K_U = \frac{1 - \frac{1}{(1+S_K)^G}}{S_K} = \frac{1 - \frac{1}{(1+9\%)^{60}}}{9\%} = 11.04799102$$

$$T_{Vi} = N_D \times K_U = 87.048,00 \times 11.04799102 = 961.705,00 \text{ KM}$$

$$T_v = 961.705,00\text{KM}$$

Razlika vrijednosti dobijene komperativnom i prihodovnom metodom u iznosu od 92.257,00KM se može smatrati realnom vrijednošću a kako je predmetna lokacija atraktivna, otuda je komparativna metoda usvajena kao primarna i prihvatljivija za utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti i ista iznosi 1.053.936,00KM

Građevinska vrijednost:

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine za osiguranje od 1.084,00KM/m² (u ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta)

[https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene IV tromjesecje](https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesecna_saopstenja/2020/cijene_IV_tromjesecje)

Direktni troškovi					
Pozicije	Trošak KM/m ²	%	Površina m ²	Ukupno	
Priprema gradilišta	21,68	2%	312	6.764,16 KM	
Temelji i podna ploča	75,88	7%		23.674,56 KM	
Međuspratna konstrukcija i stepenište	162,60	15%		50.731,20 KM	
Fasadni i pregradni zidovi	162,60	15%		50.731,20 KM	
Krovna konstrukcija i pokrivanje (slojevi krova)	162,60	15%		50.731,20 KM	
Vanjska stolarija	54,20	5%		16.910,40 KM	
Unutrašnja vrata	21,68	2%		6.764,16 KM	
Podopolagački radovi	108,40	10%		33.820,80 KM	
Molersko farbarski radovi/fasade	97,56	9%		30.438,72 KM	
Vodovod i kanalizacija i grijanje	130,08	12%		40.584,96 KM	
Elektroinstalacije	54,20	5%		16.910,40 KM	
Telekomunikacione instalacije	10,84	1%		3.382,08 KM	
Razni radovi	21,68	2%		6.764,16 KM	
Ukupno utrošeno po m ²	1.084,00	100%			
Ukupni direktni troškovi					338.208,00 KM

$$Gv = 338.208,00KM$$

c. ZAKLJUČAK:

Primjenom odabranih metoda dobijene su približne vrijednosti (razlika 92.257,00KM to jest <10%) ali kako je lokacija predmetne nepokretnosti atraktivna, opredjeljenja sam zbog komercijalnosti tržišta da je uporedna metoda kao primarna prihvatljiva.

d. UKUPNA VRIJEDNOST TRŽIŠNE PROCJENE

Vrijednost izražena u KM 1.053.936,00
(slovima: jedanmilijonpedesettrihiljaddevetstotinatridesetšestKM)

e. Utrživost procjenjene imovine

Procjena	2 = dobra,
Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaji i realizacija prodaje preuzete imovine.	Obzirom na specifičnost premetne nekretnine i na dobit koju treba da ostvaruje predmetni objekat je u obuhvatu aktivnog tržišta, realizacija prodaje preuzete imovine ne bi išla sporo.



6 Prilozi

- Kopija izvoda iz knjige uloženi ugovora
- Kopija tlocrta objekta
- Rješenje o imenovanju vještaka

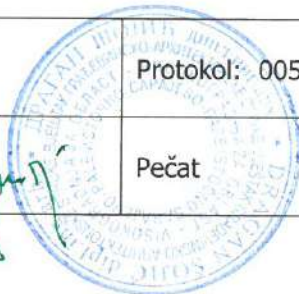
Datum procjene: 24.08.2022.god.

Protokol: 005-08/22

Potpis

A handwritten signature in green ink, written over a blue circular stamp.

Pečat



Републичка управа за геодетске
и имовинско-правне послове
Бања Лука

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-951.3-1073987/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град



ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2090 / 4

Подаци о некретности :

Број		Улица и број зграде у којој се налази пословни простор	Број			Структура пословног простора	Површина	Пов. глицрт	Примједба
Кат. парцеле	ПЛ/ЛН		Улаз	Спрат	Пос. Пр.				
951/1	4010	Српских ратника 1	1	1. Спрат	ПП17	Пословни простор у привреди		311,89	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
CONNECT PEOPLE D.O.O. PALE	Пале, Трифка Грабежа бр.16	61-01-0102-12	1/1	Уговор о преносу	31.03.2021 11:40:00

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
УПИС ХИПОТЕКЕ РЕДНИ БР.1 На основу Уговора о заснивању заложног права (добровољне уговорне хипотеке), број ОПУ- 907/2021 од 30.03.2021.године, обрађеног и овјереног од стране нотара Борислава Радића, са службеним сједиштем у Бања Луци, на пословном простору је уписан терет и то: -Укњижба-хипотеке, ради намирења МФ банке а.д. Бања Лука и Гарантног фонда РС, у пропорционалном омјеру 50%:50%, и то хипотеке 1.реда, истог ранга намирења, ..	Хипотека
УПИС ХИПОТЕКЕ РЕДНИ БР.2(ОПУ- 907/2021 од 30.03.2021.године) .. у корист МФ банке а.д. Бања Лука, ради обезбјеђења новчаног потраживања у износу од 410.000,00 КМ, а што одговара износу од 209.629,67 ЕУР, по сред. курсу ЦББиХ на дан потписивања уговора о кредиту, са роком враћања од 120 мјесеци по пласирању кредита, са гресе периодом 12 мјесеци, са промјенивом кам.ст., која је у тренутку закључења уговора о кредиту укупно износила 7.30%, а све у складу са Уговором о кредиту број 367-0009/2021 Кредит за основна средства и инвестиције/инвестиц. кред.(са вал.клауз. у ЕУР) зак. дана 16.03.2021. године и ..	Хипотека
УПИС ХИПОТЕКЕ РЕДНИ БР.3(ОПУ- 907/2021 од 30.03.2021.године) .. у корист Гарантног фонда РС, ради обезбјеђења плативе гаранције у износу од КМ 205.000,00, тј. 50%(педесет посто) од износа кредита, по основу Уговора о кредиту број 367-0009/2021 Кредит за основна средства и инвестиције/инвестициони кредит (са валут.клауз. у ЕУР) од 16.03.2021.године, са роком важења гаранције од 120 мјесеци (12 мјесеци гресе период) тј. од момента издавања гаранције па у наредних стотиндвдесет мјесеци, а која ће служити као обезбјеђење за плаћање доспјелих обавеза главнице кредита насталих по ..	Хипотека

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073987/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2090 / 4

УПИС ХИПОТЕКЕ РЕДНИ БР.4(ОПУ- 907/2021 од 30.03.2021.године) .. основу Уговора о кредиту број 367-0009/2021, Кред. за основ.сред. и инвес./инвест. кредит (са валут.клауз. у ЕУР) од 16.03.2021.године, намјена гаран.(пројекта) је да служи за набавку основ.сред. у износу од 410.000,00 КМ, а налогодавац је дужан да за издату гаранц. плати Фонду провиз. на име накн. за трош. обраде захт. и издавање гаран. 0,90% од износа гаранц. и то једнократно, унапријед, у износу од 1.845,00 КМ, као и да плаћа прем. за ризик за коришт. гаран. од 2,90% годиш., обрачун квартално унапријед на износ преосталог дуга гаранц., ..	Хипотека
УПИС ХИПОТЕКЕ РЕДНИ БР.5(ОПУ- 907/2021 од 30.03.2021.године) .. а све у складу са Уговором о издавању гаранције број: 03-5-5/21 од 17.03.2021.године.	Хипотека
На основу Уговора о заснивању заложног права (добровољне уговорне хипотеке), број ОПУ- 907/2021 од 30.03.2021.године, обрађеног и овјереног од стране нотара Борислава Радића, са службеним сједиштем у Бања Луци, на пословном простору је уписан терет и то: Упис забиљежбе забране отуђења заложене некретнине.	Забилежба
На основу Уговора о заснивању заложног права (добровољне уговорне хипотеке), број ОПУ- 907/2021 од 30.03.2021.године, обрађеног и овјереног од стране нотара Борислава Радића, са службеним сједиштем у Бања Луци, на пословном простору је уписан терет и то: Упис забиљежбе пристајања на непосредно принудно извршење без одлагања тако да је хипотека извршна према свакодобним власницима.	Забилежба
На основу Уговора о заснивању заложног права (добровољне уговорне хипотеке), број ОПУ- 907/2021 од 30.03.2021.године, обрађеног и овјереног од стране нотара Борислава Радића, са службеним сједиштем у Бања Луци, на пословном простору је уписан терет и то: Упис забиљежбе одрицања права располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073987/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

1-253/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2090 / 4

На основу Уговора о заснивању заложног права (добровољне уговорне хипотеке), број ОПУ- 907/2021 од 30.03.2021.године, обрађеног и овјереног од стране нотара Борислава Радића, са службеним сједиштем у Бања Луци, на пословном простору је уписан терет и то: Упис забиљежбе одрицања права задржавања првенственог реда, као и могућности уписа забиљежбе задржавања права првенственог реда у висини изабране хипотеке (приликом брисања раније укњижене хипотеке).	Забилежба
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-106/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини CONNECT PEOPLE ДОО,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE ДОО)...ВИДИ РБР.2	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-106/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина педесет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-106/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјењиву каматну стопу и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4	Хипотека
Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-106/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјењива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д. Бања Лука.	Хипотека

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-1073967/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

1-253/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2090 / 4

Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-106/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-106/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-106/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-106/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.	Забилежба
Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-106/22 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог	Забилежба

Подручна јединица : Пале
Општина : Пале
Број : 21.34-952.3-4073987/2022
Датум : 23.08.2022
Катастарска општина : Пале Град

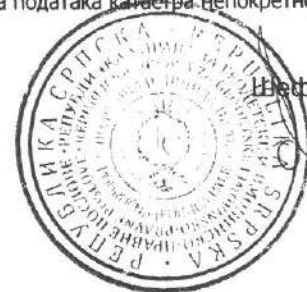
1-253/22

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2090 / 4

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 13/02), Закона о измјенама и допунама закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 5 од 5



Изето Подручне јединице



РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-650, факс 051/339-650, E-mail mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-141/10

Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака, министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Драган (Трифко) Шојић из Пала, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област- високоградња, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

Образложење

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, након проведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Драган Шојић именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област-високоградња.

Узимајући у обзир напријед извршен поступак, одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

Достављено:
-Именованом;
-А/А;



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA br.PP18
vlasnik CONNECT PEOPLE doo Pale izgrađen na parceli
označenoj kao k.č.br.951/1 K.O.Pale Grad



TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 1.121.496,00KM

(slovima: jedanmilionstotinu dvadesetjednahiljadačetiristotinedevadesetšestKM)

PODACI O IMOVINI:

Tip imovine:	Poslovni prostor
Imovina se upotrebljava kao:	Prostor nije u funkciji
Imovina je locirana na:	Izvod iz knjige uloženi ugovora, list br:2091/4, k.č.br.951/1 K.O. Pale Grad od 23.08.2022.god.
Adresa Imovine:	Ul. Srpskih ratnika br.1, Pale 71420, Republika Srpska

PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:

Ime i Prezime	CONNECT PEOPLE doo Pale JIB4402738080004
Adresa	Ul.Trifka Grabeža br.16, Pale 71420, Republika Srpska.
Kontakt telefon	+38757222999

PROCJENA JE URAĐENA OD:

Ime i Prezime	ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. sudski vještak arh-grad. struke
Adresa	Pale, Srpskih ratnika 0-9
Kontakt telefon	+38765577001
e-mail	dragantsojic@gmail.com

Datum procjene:	24.08.2022.god.
Datum uvida u predmet procjene:	23.08.2022.god.
Procjena je urađena kao	Inicijalna procjena

Sadržaj

1. Uvod.....	3
2. Sažetak rezultat procjene.....	4
3. Osnovni podaci o procjeni.....	5
4. Rezime ograničavajućih uslova.....	6
5. Analiza lokacije i tržišta.....	7,8,9,10
6. Opis imovine.....	11
7. Procjena imovine.....	12,13,14
8. Utrživost imovine.....	15
9. Prilozi.....	16



Tržišna vrijednost nekretnine (standard IVSC, TEGOVA) se definiše kao procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavca u regularnoj transakciji, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane reaguju promišljeno sa znanjem i bez prisile.

1 Sažetak rezultata procjene

INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE	
Adresa i broj	Srpskih Ratnika br.1
Grad	Pale
Postanski broj	71420
Kanton / RS	Republika Srpska
Vlasnik imovine	CONNECT PEOPLE doo Pale, svojina 1/1
Tip imovine	Kancelarijski prostor

INFORMACIJE O POSLOVNOM PROSTORU	
Površina prostora	332,00(331,63)m ²
Struktura	prostor u nivou
Oznaka i broj	PP18
sprat	II (drugi)
Godina izgradnje	2018.
Godina rekonstrukcije / adaptacije	

REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE	
Datum Procjene	24.08.2022.god.
Datum izlaska na teren	23.08.2022.god.
Tržišna vrijednost	1.121.496,00KM
Građevinska vrijednost	359.888,00KM
Metodologija procjene	Tržišni / Prodajni pristup (komperativna metoda) Prihodovna metoda
Tip Procjene	Kompletna Procjena / uvid na licu mjesta

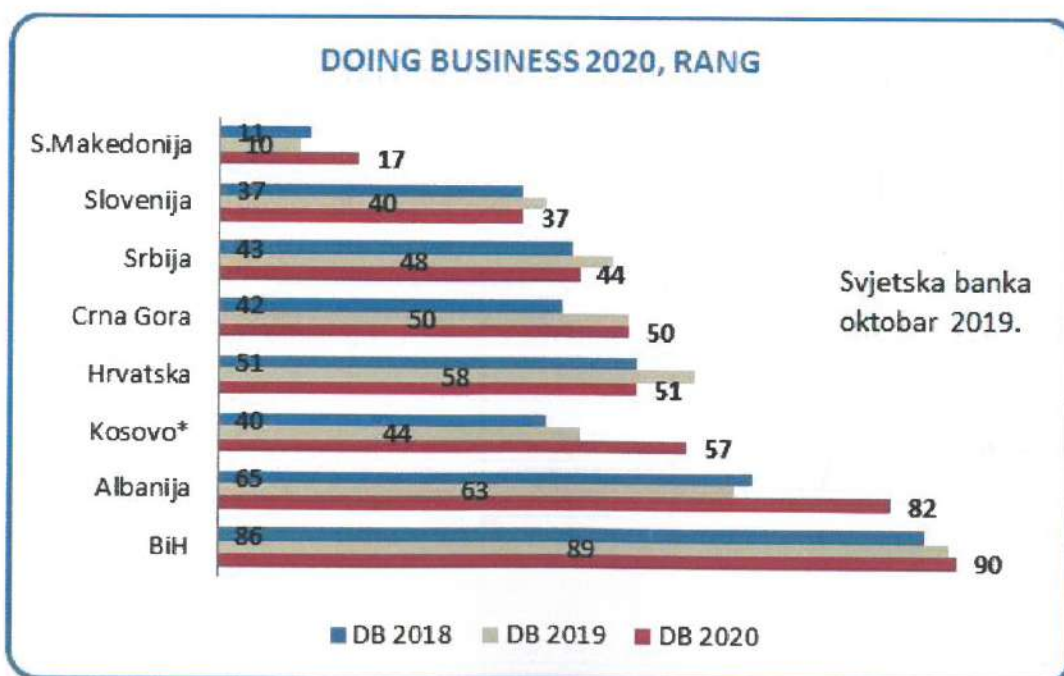


MAKROEKONOMSKI POKAZATELJI BiH

Doing Business je izvještaj koji prati propise koji utiču na poboljšanje poslovnih aktivnosti, kao i one koji ih ograničavaju radi procjene poslovnog okruženja u privredi, koristeći deset pokazatelja, a to su: pokretanje poslovanja, izdavanje građevinskih dozvola, dobijanje priključka za električnu energiju, registrovanje nepokretnosti, dobijanje kredita, zaštita manjinskih investitora, plaćanje poreza, prekogranična trgovina, izvršenje ugovora i rješavanje problema nesolventnosti.

Pokazatelji	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nominalni BDP (milijardi EUR)	11.5	13.0	12.7	13.0	13.4	13.4	13.7	14.0	14.6	15.3	16.0	17.1
BDP po glavi stanovnika (EUR)	3,255	3,684	3,580	3,663	3,791	3,793	3,878	3,967	4,155	4,354	4,578	4,886
Realna stopa rasta BDP-a (%)	5.9	5.4	-3.0	0.9	1.0	-0.8	2.4	1.2	3.1	3.1	3.1	3.6
Stopa rasta industrijske proizvodnje (%)	10.0	9.2	-3.3	1.6	5.6	-5.2	6.7	0.1	2.6	4.3	3.1	1.6
Prosječne neto plaće (EUR)	322	385	404	408	417	422	423	424	424	428	435	449
Godišnja stopa inflacije (%)	1.5	7.4	-0.4	2.1	3.7	2.1	-0.1	-0.9	-1.0	-1.1	1.3	1.4
Godišnja stopa nezaposlenosti (%)	29.0	23.4	24.1	27.2	27.6	28.0	27.5	27.5	27.7	25.4	20.5	18.4
Devizne rezerve (mil EUR)	3,425	3,219	3,176	3,302	3,284	3,328	3,614	4,001	4,400	4,873	5,398	5,942
Pokrivenost uvoza izvozom (%)	42.7	41.2	44.8	52.1	53.0	51.5	55.2	53.6	56.7	58.3	61.0	61.8
Tokovi direktnih stranih ulaganja (mil EUR)	1,329	684	180	307	357	307	208	415	326	316	399	401
Učešće direktnih stranih ulaganja u BDP (%)	11.6	5.3	1.4	2.4	2.7	2.3	1.5	3.0	2.2	2.0	2.5	2.3
Depoziti stanovništva u komerc. bankama (mil EUR)	2,622	2,633	2,793	3,251	3,605	3,914	4,276	4,623	5,044	5,451	5,763	6,210
Broj stanovnika (sredina godine, u milionima)	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54	3.53	3.53	3.52	3.51	3.50	3.50

BiH je pogoršala svoj ranking u odnosu na prošlogodišnji izvještaj i ostaje najslabije plasirana država našeg regiona i Evrope. Od deset setova indikatora, BiH je najbolje plasirana u okviru indikatora prekogranične trgovine (27.pozicija) gdje je ostvareno poboljšanje za 10 mjesta. U okviru registracije imovine smo na 96.poziciji, sa potrebnih sedam procedura i 35 dana. U oblasti dobijanja građevinske dozvole BiH zauzima 173.mjesto jer je potrebno proći 17 procedura i čekati 180 dana, troškovi su 20,30% vrijednosti objekta dok je indeks kvaliteta kontrole gradnje 13 (što je pozitivna ocjena obzirom na raspon indeksa Od 0-15)



REZIME OGRANIČAVAJUĆIH USLOVA:

Za sve vrste nekretnina:	DA	NE
Da li predmet procjene posjeduje ZK i PL (i/ili List nepokretnosti), odnosno Izvod iz KUU?	x	
Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu građevinsku dozvolu ili rješenje o legalizaciji?	x	
Da li predmet procjene posjeduje pravosnažnu upotrebnu dozvolu?	x	
Da li predmet procjene ima obezbjeđen pristupni put (u vlasništvu klijenta ili u javnom vlasništvu)?	x	
Da li svi gabariti iz projektne dokumentacije i dozvola odgovaraju zatečenom stanju?	x	
Da li je predmet procjene izgrađen u skladu sa važećim regulacionim planom?	x	
Da li na predmetu procjene postoje upisani tereti i u čiju korist?	x	
Da li nekretnina posjeduje energentski sertifikat?		x
Dodatno za individualne stambene nekretnine (porodične kuće):		
Dodatno za nekretnine koje su u fazi izgradnje:		
Tekuća tržišna vrijednost na dan procjene		
Vrijednost do završetka radova		
Tržišna vrijednost po završetku objekta		

1.) Analiza tržišta poslovnih prostora – Istočno Novo Sarajevo:

Za potrebe analize tržišta poslovnih prostora u opštini Istočna Ilidža, napravio sam analizu prodajne cijene poslovnih prostora posmatrajući tržište u kontekstu stanja cijena u opštini Istočna Ilidža kao dijela zajednice gradskih opština grada Istočno Sarajevo.

- 1.
2. <https://www.olx.ba/artikal/41893132/poslovni-prostor-pale/>
3. <https://www.olx.ba/artikal/43429897/poslovni-prostor-istocno-novo-sarajevo/>
4. <https://www.olx.ba/artikal/42688166/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/>
- 5.
6. <https://www.olx.ba/artikal/44059858/poslovni-prostor-sokolac/>

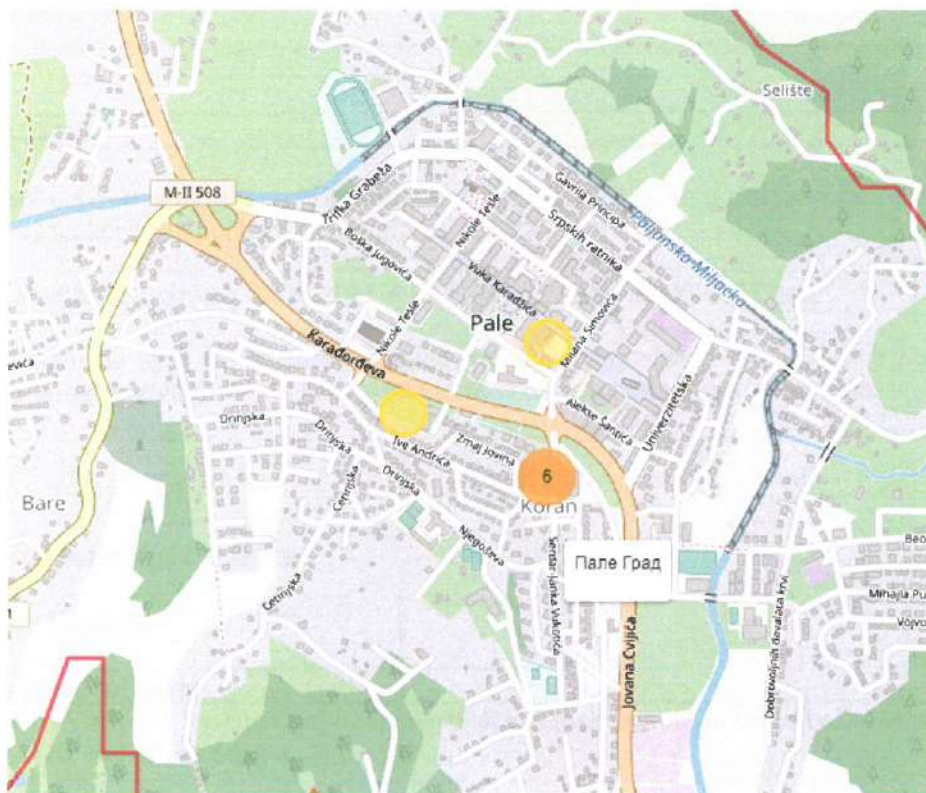
Prosječna prodajna cijena poslovnih prostora - Istočno Sarajevo

r.b.	Tip nekretnine	Lokacija	Površina m²	Vrijednost KM	Vrijednost KM/m²	Trans.
1	stan	Istočni Stari Grad				Ponuda
2	stan	Pale	29	58.000	2.000	Ponuda
3	stan	Istočno Novo Sarajevo	81	202.500	2.500	Ponuda
4	stan	Istočna Ilidža	46	95.000	2.065	Ponuda
5	stan	Trnovo				Ponuda
6	stan	Sokolac	280	295.000	1.053	Ponuda
Prosječna cijena				1.905,00KM/m²		

Kao što je prikazano u tabeli iznad, prosječna prodajna cijena poslovnih prostora za regiju Istočno Sarajevo (na osnovu 4 uzoraka) iznosi 1.905,00 KM/m².

Takođe kao što se vidi u prikazu iznad, prodajna cijena poslovnih prostora je najviša u Istočnoj Ilidži i u Istočnom Novom Sarajevu koji inače funkcionišu kao jedno tržište dok je nešto niža cijena na području opštine Pale i opštine Sokolac a u opštini Trnovo i Istočni Stari Grad nema ponude.

Prikaz prometovanja za period 2008-2021, K.O. Pale Grad (RGU RS):



- 1.) U mikrolokacijskom smislu stanje ponude i potražnje za ovu vrstu nekretnina posmatrano u kontekstu zajednica gradskih opština po izvoru sajta olx.ba nekretnine, je sledeće: u opštini Istočno Novo Sarajevo i Istočna Ilidža trenutno su u ponudi 84 nekretnine, zatim sledi opština Pale sa 8 nekretnina a potom opština Sokolac sa 1 nekretnina, opština Trnovo sa 0 nekretnina i opština Istočni Stari Grad sa ponudom od 0 nekretnine, dakle predmetna nekretnina se nalazi u aktivnoj tržišnoj zoni uz konstataciju da je lokacijski posmatrano veća ponuda u užem urbanom području od ponude na rubnim dijelovima grada Istočno Sarajevo.
- 2.) Koristeći kao izvor podatke objavljene na sajtu RGU Republike Srpske o evidenciji prometovanja nekretnina vremenski posmatrano opada od 2008 god. do danas tako da za posmatrani period od ukupno prometovane 239 nekretnine, ukupno je 21 nekretnina prometovano u periodu 2020-2021. god. u ukupnom iznosu od cca 1.222.000,00KM.
- 3.) Nekretnina je u mikrolokacijskom smislu izgrađena u stambenom naselju Centar koje spada u naselja veće gustine naseljenosti, a opština Pale spada u red lokalnih zajednica intenzivne gradnje što se ima smatrati kao budući uticaji na širenja grada te igra važnu ulogu te istovremenu predstavljaju određenu garanciju za privredni razvoj što će u ukupnom smislu imati pozitivan uticaj na razvoj tržišta, dok prijetnje kao takve nisu prepoznate, kako u mikro tako i u makro smislu.

2 Osnovni podaci o procjeni

Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu:

CONNECT PEOPLE doo Pale JIB4402738080004, svojina 1/1
Ulica: Trifka Grabeža br.16
Grad: Pale
Poštanski broj: 71420
Kontakt telefon: +38757222999
Republika Srpska

zahtjev za izradu procjene je primljen od g-dina Lonco Steva, dana 23.08.2022.god.

SVRHA PROCJENE

Procjena se radi u svrhu ispitivanja tržišta i emitovanja obveznica te se u druge svrhe ne može koristiti, a dokumenti koji su korišteni prilikom izrade procjene su:

-Izvod iz knjige uložениh ugovora list br.2091/4 K.O. Pale Grad od 23.08.2022.god.

Istovremeno tvrdim da sam izvršio fizički pregled imovine u prisustvu g-dina Lonco Steva, te da je procjena urađena na osnovu uvida na licu mjesta i pregleda raspoložive dokumentacije.

3 Analiza lokacije i tržišta

3.1 Analiza lokacije

Generalna analiza lokacije

Poslovni objekat se nalazi u naselju Centar, sa lijeve strane raskršća ul.Trifka Grabeža i ul.Srpskih Ratnika, opština Pale 71420, Republika Srpska.

Mikro lokacija je u blagom nagibu tik uz glavnu saobraćajnicu ul Srpskih Ratnika i nalazi se u obuhvatu gradskog građevinskog zemljišta, naselja Centar.

Lokacija je snabdjevena elektro, vodovodnim, kanalizacionim i PTT instalacijama iz gradske mreže te internetom.

Autobuska stanica međugradskog prevoza je udaljena cca 500m od lokacije a nešto bliže (cca 250m) je udaljena zgrade opštine Pale dok je preko puta porta Pravoslavne crkve Pale.

3.2 Analiza tržišta

Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji

Opština Pale je od 1996-te god. Do danas udvostručila broj stanovnika u prvom redu zbog migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedica ratnih dejtava, dok je situacija potražnje nekretnina za smještaj u poslednje tri godine u porastu zbog intenzivnog razvoja OC Jahorina.

Istovremeno je potreba za poslovnim (trgovina na malo) i smještajnim kapacitetima (hotel, motel, apartman...) konstantna.

Uvidom u OLX.ba nekretnine <https://www.olx.ba/artikal/44728422/poslovni-prostor-pale-392-m2/> prostor P=392m², cijena 1.350.000KM, <https://www.olx.ba/artikal/44766347/poslovni-prostor-lukavica-istocno-sarajevo-78m2/> prostor P=78m², cijena 210.000KM i <https://www.olx.ba/artikal/45608522/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/> prostor P=171m², cijena 410.000KM.

4 Opis imovine

4.1 Opšti podaci

a. Opis

Zemljište je u blagom nagibu, parcela je pravougaonog oblika ukupne površine $P=2.465,00m^2$ na kojoj je izgrađen poslovni objekat i gradska tržnica sa kolskim prilazom i parkingom na sjevero-istočnoj strani.

Poslovni kompleks se sastoji od Hotela spratnosti Po+P+2 ukupne neto površine $P=644,00m^2$, marketom i prodavnicom mliječkih proizvoda te zatvorenom, grijanom i ventilisanom pijacom i pojas poslovnih prostora izgrađenih sa lijeve i desne strane duž pijace ukupne neto površine $P=2.013,00m^2$.

U konstruktivnom smislu poslovni objekat je monolitni ab skelet sa ispunom od opekarskih proizvoda i međuspratnom ab tavanicom povezanom sa prizemljem unutrašnjim ab stepeništem, prizemlje, I(prvi) sprat poslovnog objekta kao i drugi sprat hotela (apartmanski smještaj visokog kvaliteta) završeni su u cjelosti, tržnica je takođe završena u cjelosti i stavljena u funkciju.

Zanatsko završni radovi su urađeni od kvalitetnih materijala, objekat je podijeljen na tri funkcionalne cjeline: poslovni objekat, super marketa i trgovki te otvorene pijace koji su u funkciji. Dispozicija poslovnog kompleksa je riješena na način da je na južnoj strani izgrađen poslovni objekat, supermarket je izgrađen na sjevernoj strani, trgovke su na sitočnoj i zapadnoj strani dok je u centralnom dijelu pijaca.

Cjelokupan poslovni kompleks uključujući i pijacu se zagrijava energijom iz centralne kontlovnice na pelet smještene u podrumskom dijelu dok je takođe cjelokupan kompleks obezbijeđen sistemom ventilacije i ubacivanjem svježeg vazduha tako da se ne osjeti miris hrane ili namirnica.

Predmetni poslovni prostor se nalazi na II(drugom) spratu, južno orijentisan na parking i saobraćajnicu Srpskih ratnika, ukupne neto površine $P=332,00(331,63)m^2$.

Površine koje su evidentirane u Izvodu iz knjige uloženih ugovora list broj:2091 K.O.Pale Grad u potpunosti odgovaraju stanju na licu mjesta.

b. Izvod iz knjige uloženih ugovora (Prilog 1)

Izvod iz knjige uloženih ugovora, list br.2091, Parcela k.č.br. 951/1 K.O. Pale Grad, od 23.08.2022.god.

- poslovni prostor $P = 332,00(331,63)m^2$

Ukupne površine $P = 332,00m^2$

CONNECT PEOPLE doo Pale JIB4402738080004, vlasništvo 1/1

Tereti upisani u korist MF Banke ad Banja Luka.

e. Provedbena dokumentacija

Predmetni obuhvat je pokriven regulacionim planom Pale Centar, opštine Pale a građevinska dozvola je izdata na osnovu stručnog mišljenja komisije za utvrđivanje urbanističko tehničkih uslova.

f. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa

Procjenjena imovina nije potencijalni zagađivač čovjekove okoline, i ista je izgrađena na ne zagađenom zemljištu, a kako u bližoj tako i u široj okolini se ne nalazi bilo kakav zagađivač, u vrijeme gradnje u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju nije bila obaveza dobijanja ekološke dozvole.

Objekat nije na bilo koji način povezan sa kulturno istorijskim naslijeđem

4.2 Tehničke informacije

	Poslovni objekat:
Tip imovine	kancelarijski prostor
Godina izgradnje	2018
Konstrukcija	Monolitni ab skelet
Temelji	Ab temeljne trake
Vanjski zidovi	opekarski elementi
Pregradni zidovi	Opekarski elementi
Međuspratna konstrukcija:	Ab monolitna ploča
Krovna konstrukcija I pokrov:	Drvena jednovodna konstrukcija sa pokrovom od al lima sa olucima i opšavom od al lima.
Fasada	U prizemlju dijelom kamen ostala termo fasada bojena bež-cvrno.
Stepenište	Monolitno ab unutrašnje
Lift	
Obrada zidova	Gletovani zidovi bojeni polistof bojom
Plafoni urađeni od:	Dijelom spuštene gipsani plafon sa ugradbenom rasvjetom
Podovi urađeni od:	estrih
Prozori urađeni od:	Al bravarija
Vrata	Al bravarija
Sjenila	Ne
Grijanje	Centralno sa kotlovnicom na pellet
Ventilacija	Da
Klimatizacija	Da
Izvori tople vode	Pojedinačni na el.energiju
Opremljenost sanitarija	Tuš kabina, WC, umivaonik
Priključci na elektro sistem, vodovod i kanalizacija, gas, PTT.	Priključak na elektro i vodovodni sistem
Unutrašnja instalacija Voda i kanalizacija, elektro, Gas, ptt, internet, alarm i ostalo	Instalacije za elektro i vodovodni sistem, video nadzor, alarm sistem
Opšte stanje objekta	2 = dobro,
Orijentacija / Osunčanost	Dobra,

5 Procjena tržišne vrijednosti

a. METODOLOGIJA KOJA JE KORIŠTENNA ZA PROCJENU

Opština Pale je od 1992-ge god. do danas udvostručilo broj stanovnika u prvom redu zbog novoizgrađenih individualnih stambenih naselja, stambeno-poslovnih objekata te migracije stanovništva iz Sarajeva kao posljedice ratnih dejstava, dok situacija potražnje nekretnina stagnira u posljednje tri godine u širem obuhvatu dok je predmetna nekretnina u zoni aktivnog tržišta, te su otuda kako prihodovna tako i komparativna metoda prihvatljive.

Metodologije korišćene u procjeni su:

- Metoda kapitalizacije prihoda / prihodovna metoda,
- Komparativna metoda

c. Swot analiza

Prednosti (Strengths): Geografski položaj – blizina EU i mediterana Prirodni resursi – sunce, vjetar, voda, pristupačnost putnih, željezničkih i zračnih komunikacija, niske cijene usluga, industrijska tradicija – metalna, tekstilna, drvna, prehrambena, i hemijska industrija.

Slabosti (Weaknesses): Nestabilna socijalna infrastruktura i političke institucije, nedovoljno razvijena politika zapošljavanja, nepovoljno političko okruženje, velike površine obradivog zemljišta pod minama, dugotrajan proces usvajanja evropskih standarda, nedostatak zakona i strategija.

Prilike (Opportunities): Zainteresovanost stranih investitora za ulaganja u neiskorištene resurse: Koridor 5C, jeftina radna snaga, ulaganje u obnovljive izvore energije.

Prijetnje (Threats): Finansijska održivost projekta, razvoj političke situacije, konkurencija iz okruženja, gubitak sopstvenog tržišta, odlazak stanovništva posebno mladih. Nepostojanje mjera za poboljšanje poslovnog okruženja za domaće preduzetnike i strane ulagače.

d) Četiri testa HABU (highest and best use) analize	DA	NE
<p>1. Da li je upotreba fizički moguća ?</p> <p>Na osnovu obavljenog uvida u nekretninu, utvrđeno je da ne postoje fizička ograničenja koja tehnički eliminišu upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta.</p>	x	
<p>2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena ?</p> <p>Prema dostavljenoj dokumentaciji (Izvod iz knjige uloženi ugovora) utvrđeno je da ne postoje zakonska ograničenja za upotrebu nekretnine kao poslovnog objekta.</p>	x	
<p>3. Da li je upotreba finansijski isplativa ?</p> <p>Uvidom u okupiranost poslovnih prostora u okruženju (podaci o zakupu nekretnine), utvrdio sam da je trenutna upotreba finansijski isplativa.</p>	x	
<p>4. Da li je upotreba maksimalno produktiva ?</p> <p>Pošto je predmetna nekretnina poslovni objekat za koji ne postoje fizička ograničenja za upotrebu, a zakonski je utvrđena takva upotreba sa stabilnim prihodom utvrđujem da je trenutna upotreba maksimalno produktivna, te da shodno njenim karakteristikama nema alternativne upotrebe.</p>	x	

b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORISTENE ZA PROCJENU

Tržišni / Prodajni pristup-Uporedna metoda:

Uvidom u OLX.ba nekretnine <https://www.olx.ba/artikal/44728422/poslovni-prostor-pale-392-m2/> prostor P=392m², cijena 1.350.000KM, <https://www.olx.ba/artikal/44766347/poslovni-prostor-lukavica-istocno-sarajevo-78m2/> prostor P=78m², cijena 210.000KM i <https://www.olx.ba/artikal/45608522/poslovni-prostor-istocno-sarajevo/> prostor P=171m², cijena 410.000KM.



Uporedna tabela sa komparativnom matricom:

PREDMETNA NEKRETNINA	UPOREDNE NEKRETNINE						
		UN1	UN2	UN3			
PN m ²							
Cijena KM		1350000	210000	410000			
Površina m ²		392	78	171			
Cijena KM/m ²		3.443,88	2.692,31	2.397,66			
Transakcija-oglašeno/prodato	5,0%	3.271,68	2.557,69	2.277,78			
KOMPARATIVNA MATRICA							
Pozicija	Ponder	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno
Lokacija	15%	0,00%	15,00%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%
Površina	20%	-25,00%	15,0%	-50,00%	10,00%	-50,00%	10,00%
Spratnost	15%	33,33%	20,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
atraktivnost	10%	50,00%	15,0%	50,00%	15,0%	50,00%	15,00%
Kvalitet	25%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%
Dodatne karakteristike	15%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%
Ponder	100%		125,00%		125,00%		125,00%
Korigovana vrijednost			4089,56		3197,06		2847,18
Prosjek							3.377,93 KM

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na komparativnu je umanjena za 5% obzirom da su vrijednosti iz oglasa, zbog lokacije su UN2 i UN3 uvećane za 10%, obzirom da je predmetna nekretnina veća te je otuda vrijednost UN1 umanjena za 5% a vrijednost UN2 i UN3 umanjena za 10%, zbog spratnosti UN1 je uvećana za 5%, zbog atraktivnosti PN je uvećana za 10% a zbog kvaliteta gradnje je uvećana za 10%. Zbog dispozicije i atraktivnosti projekta (dodatne karakteristike) UN1, UN2 i UN3 su uvećane za 10% pa je usvojena vrijednost predmetne nekretnine iznos od 3.377,93,00KM/m² to jest 3.378,00KM/m².

$$332,00\text{m}^2 \times 3.378,00\text{KM}/\text{m}^2 = 1.121.496,00\text{KM}$$

$$T_v = 1.121.496,00\text{KM}$$

Prihodovna metoda:

Uporedne vrijednosti zakupa:

Uvidom u Ugovor o zakupu prostora zaključen br.59/17 od 04.05.2017.god. potpisanog između CAFFE PLATO kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 23KM/m² na mjesečnom nivou, Uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora br.62/17 od 04.05.2017.god. potpisanog između CM KOSMETIC MARKET doo Vitez kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 17,50KM/m² na mjesečnom nivou i uvidom u Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 10.09.2019.god. potpisanog između JU Turistička organizacija SO Pale kao zakupca i INFINLE CONSULTING doo Pale kao zakupodavca zakup predmetnog poslovnog prostora iznosi 23KM/m² na mjesečnom nivou uz napomenu da su uporedni zakupi aktivni na današnj dan, te se prihodovnom metodom dobija:

Tabela zakupa uporednih nekretnina sa komparativnom matricom:

PREDMETNA NEKRETNINA		UPOREDNE NEKRETNINE					
PN m ²		UN1		UN2		UN3	
Cijena KM		1886		6380		460	
Površina m ²		82		365		20	
Cijena KM/m ²		23,00		17,48		23,00	
Transakcija-oglašeno/prodato	5,0%	21,85		16,61		21,85	
KOMPARATIVNA MATRICA							
Pozicija	Ponder	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno	Korekcija	Ukupno
Lokacija	15%	33,33%	20,00%	33,33%	21,67%	33,33%	20,00%
Površina	20%	-50,00%	10,0%	-25,00%	15,00%	-50,00%	10,00%
Spratnost	15%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%	0,00%	15,00%
atraktivnost	10%	50,00%	15,0%	50,00%	15,0%	50,00%	15,00%
Kvalitet	25%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%	40,00%	35,00%
Dodatne karakteristike	15%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%	66,66%	25,00%
Ponder	100%		120,00%		126,66%		120,00%
Korigovana vrijednost			26,22		21,03		26,22
Prosjeak							24,49 KM

Obrazloženje komparacije:

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na UN1, UN2 i UN3 je zbog lokacije uvećana za 5% dok su zbog površine UN1 i UN3 umanjena za 10% a UN2 umanjena za 5% dok su zbog atraktivnosti uvećane za cca 5%, u pogledu kvaliteta gradnje PN je uvećana za 10% dok je zbog dispozicije i atraktivnosti projekta (dodatne karakteristike) UN1, UN2 i UN3 uvećane za 10% tako da je usvojena vrijednost zakupa poslovnog prostora iznos 24,49KM/m² to jest 25,00KM/m². U skladu sa domenom procjene tržišne vrijednosti pretpostavio sam da PN funkcioniše na nivou SOPTEO, te da je faktor prilagodbe 1, tj da su prihodi PN jednaki BOP_{sopteo} te je vrijednost procijenjene nekretnine iznos od:

$$BOP_{\text{sopteo}} = 25,00\text{KM}/\text{m}^2 \times 332,00\text{m}^2 \times 12 \times 1 = 99.600,00\text{KM}$$

$$NOP_{\text{sopteo}} = BOP_{\text{sopteo}} - OT_{\text{sopteo}}$$

Fiksni operacioni troškovi: -opštinski porezi i takse cca 2%
-osiguranje cca2%

Varijabilni operacioni troškovi: -troškovi održavanja cca1%
-režijski troškovi cca2%

$$NOP_{\text{sopteo}} = BOP_{\text{sopteo}} - OT_{\text{sopteo}} = 99.600,00\text{KM} - (99.600,00 \times 7\%) = 92.628,00\text{KM}$$

$$NOP_{\text{sopteo}} = 92.628,00\text{KM}$$

BOP_{sopteo} – Bruto Operativni Prihod Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora

NOP_{sopteo} – Neto Operativni Prihod Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora

OT_{sopteo} – Operativni Troškovi Specifičnog Operativnog Prihoda Tipičnog Efektivnog Operatora

Korektivni elementi su: -preostali vijek korištenja objekta, $G=60$ godina.
-stopa kapitalizacije zbog odlične lokacije (promenada centar), usvojena S_K 9% (preporuka bankarskog sektora od 9% do 11%)

$$K_U = \frac{1 - \frac{1}{(1+S_K)^G}}{S_K} = \frac{1 - \frac{1}{(1+9\%)^{60}}}{9\%} = 11.04799102$$

$$T_{v1} = N_D \times K_U = 92.628,00 \times 11.04799102 = 1.023.353,00 \text{ KM}$$

$$T_v = 1.023.353,00\text{KM}$$

Razlika vrijednosti dobijene komperativnom i prihodovnom metodom u iznosu od 98.143,00KM se može smatrati realnom vrijednošću a kako je predmetna lokacija atraktivna, otuda je komparativna metoda usvajana kao primarna i prihvatljivija za utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti i ista iznosi 1.121.496,00KM

Građevinska vrijednost:

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost nekretnine za osiguranje od 1.084,00KM/m² (u ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta)

https://www.rzs.rs.ba/static/uploads/saopstenja/gradjevinarstvo/tromjesečna_saopstenja/2020/cijene_IV_tromjesjeće

Direktni troškovi					
Pozicije	Trošak KM/m ²	%	Površina m ²	Ukupno	
Priprema gradilišta	21,68	2%	332	7.197,76 KM	
Temelji i podna ploča	75,88	7%		25.192,16 KM	
Međuspratna konstrukcija i stepenište	162,60	15%		53.983,20 KM	
Fasadni i pregradni zidovi	162,60	15%		53.983,20 KM	
Krovna konstrukcija i pokrivanje (slojevi krova)	162,60	15%		53.983,20 KM	
Vanjska stolarija	54,20	5%		17.994,40 KM	
Unutrašnja vrata	21,68	2%		7.197,76 KM	
Podopolagački radovi	108,40	10%		35.988,80 KM	
Molersko farbarski radovi/fasade	97,56	9%		32.389,92 KM	
Vodovod i kanalizacija i grijanje	130,08	12%		43.186,56 KM	
Elektroinstalacije	54,20	5%		17.994,40 KM	
Telekomunikacione instalacije	10,84	1%		3.598,88 KM	
Razni radovi	21,68	2%		7.197,76 KM	
Ukupno utrošeno po m ²	1.084,00	100%			
Ukupni direktni troškovi					359.888,00 KM

Gv = 359.888,00KM

c. ZAKLJUČAK:

Primjenom odabranih metoda dobijene su približne vrijednosti (razlika 98.143,00KM to jest <10%) ali kako je lokacija predmetne nepokretnosti atraktivna, opredjeljenja sam zbog komercijalnosti tržišta da je uporedna metoda kao primarna prihvatljiva.

d. UKUPNA VRIJEDNOST TRŽIŠNE PROCJENE

Vrijednost izražena u KM 1.121.496,00

(slovima: jedanmilijonstotinu dvadesetjednahiljadačetiristotinedevadesetšestKM)


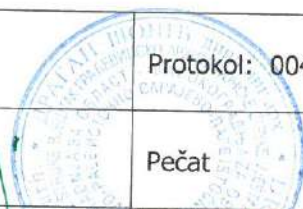
e. Utrživost procjenjene imovine

Procjena	2 = dobra,
Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaji i realizacija prodaje preuzete imovine.	Obzirom na specifičnost premetne nekretnine i na dobit koju treba da ostvaruje predmetni objekat je u obuhvatu aktivnog tržišta, realizacija prodaje preuzete imovine ne bi išla sporo.



6 Prilozi

- Kopija izvoda iz knjige uložениh ugovora
- Rješenje o imenovanju vještaka

Datum procjene: 24.08.2022.god.	Protokol: 004-08/22
Potpis 	Pečat 



Одлучна јединица : Пале
 Општина : Пале
 Број : 21.34-962-3-697/2021
 Датум : 23.08.2021
 Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2091 / 4

Подаци о некретности :

Кат. парцеле	ПЛ/ЛН	Број	Улица и број зграде у којој се налази пословни простор		Број		Структура	Површина	Пов. тлоцрт	Примједба
			Улаз	Спрат	Пос. Пр.	Пословног простора				
951/1	4010		1	2. Спрат	ПП18	Пословни простор у привреди			331,63	

Подаци о власницима :

Назив носиоца права	Мјесто и адреса становања	ЈМБГ	Обим права	Основ стицања	Датум уписа
CONNECT PEOPLE D.O.O. PALE	Пале, Трифка Грабежа бр.16	61-01-0102-12	1/1	Уговор о преносу	31.03.2021 11:50:00

Подаци о теретима :

Опис терета	Брисање хипотеке документ
<p>УПИС ХИПОТЕКЕ РЕДНИ БР.1</p> <p>На основу Уговора о заснивању заложног права (добровољне уговорне хипотеке), број ОПУ- 908/2021 од 30.03.2021.године, обрађеног и овјереног од стране нотара Борислава Радића, са службеним сједиштем у Бања Луци, на пословном простору је уписан терет и то:</p> <p>-Укњижба-хипотеке, ради намирена МФ банке а.д. Бања Лука и Гарантног фонда РС, у пропорционалном омјеру 50%:50%, и то хипотеке 1.реда, истог ранга намирена, ..</p>	Хипотека
<p>УПИС ХИПОТЕКЕ РЕДНИ БР.2(ОПУ- 908/2021 од 30.03.2021.године)</p> <p>.. у корист МФ банке а.д. Бања Лука, ради обезбјеђења новчаног потраживања у износу од 350.000,00 КМ, а што одговара износу од 178.962,16 ЕУР, по сред. курсу ЦББих на дан потписивања уговора о кредиту, са роком враћања од 48 мјесеци по пласирању кредита, са грасе периодом 12 мјесеци, са промијенивом кам.ст., која је у тренутку закључења уговора о кредиту укупно износила 7,30%, а све у складу са Уговором о кредиту број 367-0010/2021 Кредит за обртна средства и обртни капитал (са валут.клауз. у ЕУР) зак.дана 16.03.2021.године и ..</p>	Хипотека
<p>УПИС ХИПОТЕКЕ РЕДНИ БР.3(ОПУ- 908/2021 од 30.03.2021.године)</p> <p>.. у корист Гарантног фонда Републике Српске, ради обезбјеђења плативе гаранције у износу од КМ 175.000,00, тј. 50% (педесет посто) од износа кредита, по основу Уговора о кредиту број 367-0010/2021 Кредит за обртна средства и обртни капитал (са валут.клауз. у ЕУР) закључен дана 16.03.2021.године, са роком важења гаранције 48 мјесеци (12 мјес. грасе период) тј. од момента издавања гаранције па у наредних четрдесетосам мјесеци, а која ће служити као обезбјеђење за плаћање доспјелих обавеза главнице кредита насталих по основу Уговора о ..</p>	Хипотека

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-10739888-2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2091 / 4

	<p>УПИС ХИПОТЕКЕ РЕДНИ БР.4(ОПУ- 908/2021 од 30.03.2021.године)</p> <p>.. кредиту број 367-0010/2021 Кредит за обртна средства и обртни капитал (са валут. клауз. у ЕУР) закључен дана 16.03.2021.године, најмјена гаран.(пројекта) је да служи за измирење обав. према добављачима у износу од 250.000,00 КМ и измирење пореских обавеза у износу од 100.000,00 КМ, а налогодавац је дужан да за издату гаран. плати Фонду провизију на име накн. за трош. обраде захт. и издавање гаран. 1,00% од износа гаран. и то једнократно, унапријед, у износу од 1.750,00 КМ, као и да плаћа премију за ризик за кориштење гаран. од 2,90% годишње, обрачун ..</p>	Хипотека
	<p>УПИС ХИПОТЕКЕ РЕДНИ БР.5(ОПУ- 908/2021 од 30.03.2021.године)</p> <p>.. квартално унапријед на износ преосталог дуга гаранције, а све у складу са Уговором о издавању гаранције број: 03-6-5/21 од 17.03.2021.године.</p>	Хипотека
	<p>На основу Уговора о заснивању заложног права (добровољне уговорне хипотеке), број ОПУ- 908/2021 од 30.03.2021.године, обрађеног и овјереног од стране нотара Борислава Радића, са службеним сједиштем у Бања Луци, на пословном простору је уписан терет и то: Упис забилежбе забране отуђења заложене некретнине.</p>	Забилежба
	<p>На основу Уговора о заснивању заложног права (добровољне уговорне хипотеке), број ОПУ- 908/2021 од 30.03.2021.године, обрађеног и овјереног од стране нотара Борислава Радића, са службеним сједиштем у Бања Луци, на пословном простору је уписан терет и то: Упис забилежбе пристајања на непосредно извршење без одлагања тако да је хипотека извршена према свакодобним власницима.</p>	Забилежба
	<p>На основу Уговора о заснивању заложног права (добровољне уговорне хипотеке), број ОПУ- 908/2021 од 30.03.2021.године, обрађеног и овјереног од стране нотара Борислава Радића, са службеним сједиштем у Бања Луци, на пословном простору је уписан терет и то: Упис забилежбе одрицања права располагања неизбрисаном хипотеком.</p>	Забилежба

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-1073988/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2091 / 4

	<p>На основу Уговора о заснивању заложног права (добровољне уговорне хипотеке), број ОПУ- 908/2021 од 30.03.2021.године, обрађеног и овјереног од стране нотара Борислава Радића, са службеним сједиштем у Бања Луци, на пословном простору је уписан терет и то: Упис забилежбе одрицања права задржавања првенственог реда, као и могућности уписа забилежбе задржавања права првенственог реда у висини избрисане хипотеке (приликом брисања раније укњижене хипотеке).</p>	<p>Забилежба</p>
	<p>Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-105/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 1 На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнима бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађ. и овјереног код нотара Марковић Љубише, укњижава се заложно право (хипотека) првог слободног реда,на пос. пр. у својини CONNECT PEOPLE DOO,са дијелом 1/1,ради обезбјеђења потраживања Заложног повјериоца МФ Банке а.д. БЛ од Корисника(CONNECT PEOPLE DOO)...ВИДИ РБР.2</p>	<p>Хипотека</p>
	<p>Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-105/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 2 ..по Уг. о кредиту бр.:367-0351/2022 кредит за основна средства и рефинансирање(са валутном клаузулом у ЕУР) од 26.07.2022. г.,за кредит у износу 2.950.000,00КМ(словима: два милиона девет стотина десет хиљада и 00/100 КМ), што одговара износу од 1.508.311,05 Еура,по средњем курсу Централне банке БиХ,на дан потписивања предметног Уг. о кредиту,са роком враћања 120 мјесеци ...ВИДИ РБР.3</p>	<p>Хипотека</p>
	<p>Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-105/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 3 ..по пласирању кредита, а кредит се отплаћује у 114 анuitета са грејс периодом 6 мјесеци гдје је период кориштења саставни дио грејс периода, уз промјениву каматну стопу и то 6-мјесечни ЕУРИБОР одређен на дан 30.06.2022. године, заокружен на слиједећу већу десетину што износи 0,30% увећан за каматну маржу у износу 7,20% на годишњем нивоу,а што у тренутку закључења... ...ВИДИ РБР.4</p>	<p>Хипотека</p>
	<p>Примљено 29.07.2022.г. Бр.предмета: 21.34/952.3-105/22 - УПИС ХИПОТЕКЕ РБР. 4 ..предметног Уг. о кр. укупно износи 7,50%, затезну кам. у складу са законом о затезној кам. на све доспјеле, а неизмирене обавезе(главницу, камате,накнаде и остале обавезе) почев од дана њихове доспјелости до дана извршеног плаћања која је промјенива у складу са измјенама законских прописа који је регулишу, евентуалне трошкове извршног пост.,те остала споредна потраживања по том уг. у корист Зал.повј. МФ Банке а.д. Бања Лука.</p>	<p>Хипотека</p>

иичка управа за геодетске
овинско-правне послове
ања Лука

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 21.34-952.3-40739006/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2091 / 4

	<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-105/22</p> <p>На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на непосредно принудно извршење у складу са одредбама овог уговора.</p>	Забилежба
	<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-105/22</p> <p>На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана отуђења и оптерећења предметних некретнина без писмене сагласности Заложног повјериоца.</p>	Забилежба
	<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-105/22</p> <p>На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана вршења било каквих фактичких и правних промјена на предметним некретнинама.</p>	Забилежба
	<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-105/22</p> <p>На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се забрана располагања неизбрисаном хипотеком.</p>	Забилежба
	<p>Примљено 29.07.2022.год. Бр.предмета: 21.34/952.3-105/22</p> <p>На основу Уг. о заснивању заложног права (хипотека) на некретнинама бр.ОПУ-ИП:1161/22 од 28.07.2022.г.,обрађеног и овјереног код нотара Марковић Љубише, забиљежава се пристајање на забрану задржавања првенственог</p>	Забилежба

Подручна јединица : Пале

Општина : Пале

Број : 1-254/22
21.34-952.3-1073980/2022

Датум : 23.08.2022

Катастарска општина : Пале Град

ИЗВОД ИЗ КЊИГЕ УЛОЖЕНИХ УГОВОРА

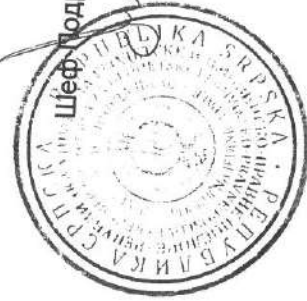
о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража

Број КУУ : 2091 / 4

Накнада за издавање овог извода у износу од 15 КМ наплаћена на основу члана 105. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 50/10) и Закона о накнадама за вршење услуга прејмера и коришћења података катастра непокретности и катастар земљишта ("Сл. гласник РС", бр. 92/09).

Страна: 5 од 5

Шеф подручне јединице





РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-111, факс 051/339-650, E-mail mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-141/10

Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 16/05 и 65/08), а на приједлог Стручне Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака, министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Драган (Трифко) Шојић из Пала, дипломирани инжењер архитектуре, именује се за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област- високоградња, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис депоноваће у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник извршених вјештачења.

Образложење

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Стручна комисија за избор вјештака грађевинско-архитектонске струке, наконведеног поступка квалификационог тестирања, предложила је да се Драган Шојић именује за вјештака грађевинско-архитектонске струке, за област-високоградња.

Узимајући у обзир напријед изворе одлучено је као у диспозитиву Рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

Достављено:
-Именованом;
-А/А;

МИНИСТАР

Џерард Селман



Bosnian & Herzegovinian
Property Association

Udruženje eksperata iz oblasti nekretnina u Bosni i Hercegovini
(Bosnian and Herzegovinian Property Association)

odjeljuje (awards)

CERTIFIKAT (CERTIFICATE)

kojim se potvrđuje da je (confirming that)

Dragan Šojić

nakon što je ispunio sve profesionalne i obrazovne zahtjeve propisane Profesionalnim zahtjevima članstva
Vijeća za međunarodna standarda vrednovanja članstva i IHPA, dobio titulu
(having fulfilled all the professional and educational requirements prescribed by the International
Valuation Standards Council's (IVSC) Professional Membership Obligations and other related BHPA
member obligations, has been awarded title of)

VALUATOR-PROCJENITELJ NEKRETNINA

REAL-ESTATE VALUER

U oznaku
(inclusive designatory letters)

RV IVS

Ova titula potvrđuje da se titula u vezi sa ovom obavještuje računati pro. jer e vrijednosti nekretnina u
potpunoj i u skladu sa međunarodnim standardima vrednovanja
(The title confirms that the certificate holder is capable of providing real estate valuations that are fully in
accordance with the International Valuation Standards)

Predsjednik BHPA / President of the BHPA
Prof. Dr. Muharem Karamujić

Važi do / Valid to:
April 09, 2026

Profesionalnost u radu i poštovanje etičkih normi su
esencijalni u svim našim aktivnostima.

Professionalism and adherence to ethical standards are
essential to all our activities.

Broj certifikata / Certificate Number
BHPA RV/2026-RE/07/2026



Globalno priznata i
BHPA je punopravni član IVSC-a



Small vertical text on the right edge of the page, likely bleed-through from the reverse side.

Small vertical text on the left edge of the page, likely bleed-through from the reverse side.