

# И Н Ф О Р М А Ц И Ј А

## о Извјештају Комисије за идентификацију и процјену вриједности непокретности Града Добој

Комисија за идентификацију и процјену вриједности непокретности Града Добој, именована Рјешењем Скупштине Града Добој број 02-022-1629/21 од 13.8.2021. године имала је задатак да изврши прикупљање података о непокретностима Града Добој и да изврши процјену односно степен завршености нефинансијске имовине у припреми, укључујући и процјену вриједности ове непокретности, те да изврши прикупљање података о потенцијалним становима, гаражама, кућама, пословним просторима гдје постоје неријешени имовинско правни односи. Наведене послове Комисија је имала задатак да обави теренским обиласком утврђених локалитета, и увидом у расположиву документацију Одјељења за финансије о финансирању изградње/куповине предметних непокретности. Комисија је извршила идентификацију и процјену вриједности непокретности Града Добој те сачинила Извјештај са табеларним приказом имовине у власништву Града Добој као и информацију о анализи степена завршености нефинансијске имовине у припреми Града Добој, те је Извјештај насловила на Градоначелника и Одјељење за финансије Градске управе Добој.

Комисија је навела да је попис и идентификацију непокретности наведених у извјештају извршила како увиђајем на терену, тако и прибављањем документације од Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове Бања Лука-Подручна јединица Добој, и расположиве документације Одјељења за финансије Градске управе Добој.

У табеларном приказу имовине у власништву Града извршен је попис имовине у власништву Града по категоријама: станови, пословни простори, гараже и земљиште са подацима о локацији, броју, површини и катастарској честици, без дефинисања фер вриједности пописане имовине.

У дијелу Извјештаја који се односи на анализу степена завршености нефинансијске имовине у припреми Комисија је извршила анализу степена завршености имовине која се налази на позицији нефинансијске имовине у сталним средствима у припреми града Добоја и о томе сачинила појединачне записнике у виду Извјештаја. Предмет анализе је било 48 објеката који су на дан 31.12.2024. године били евидентирани у оквиру позиције нефинансијска имовина у припреми у Главној књизи трезора Града Добој. Везано за ову имовину, која је била предмет анализе степена завршености и процјене фер вриједности, Комисија је скренула пажњу на следеће:

- У постојећим евиденцијама Града налази се дио инфраструктурне имовине која је предмет процјене, евидентиран према извору финансирања, што не може представљати поуздан основ за појединачно идентификовање инфраструктурне и друге имовине. Имајући у виду предметну чињеницу ово радно тијело је у сврху реалније процјене, извршило теренски обилазак објеката који су предмет процјене, те извршило прикупљање документације од свих могућих извора и на основу резултата идентификације одабрало модел процјене. Тренутно књиговодствено стање не омогућава вредновање након почетног признавања – амортизовањем признате

вриједности средства или ревалоризацијом. Из предметних разлога приступа се поновној идентификацији и иницијалној процјени фер вриједности предметне имовине.

- Резултати идентификовања и процјене фер вриједности биће сједињени и књиговодствено евидентирани у имовину Града Добој водећи се одредбама Закона о стварним правима, Законом о водама, Законом о јавним путевима и Законом о комуналним дјелатностима.
- Приликом утврђивања фер вриједности ово радно тијело водило се тржишним цијенама и употребом ове имовине, водећи рачуна да се ради дијелом и о инфраструктурној имовини која има специфичан некомерцијалан карактер и у већини случајева није врста имовине која доноси економску корист у висини издвајања за одржавање исте, те да исту није могуће отуђити. Након извршеног поступка идентификације, имајући у виду проблематику постојеће књиговодствене евиденције, Комисија је приступила иницијалном вредновању имовине – утврђивању фер вриједности истих, полазећи од чињенице да трошак набавке у предметном случају, а на дан процјене, не одражава стварну вриједност имовине.
- Улазни подаци за идентификовање прикупљени на начин представљен су димензије, старост објекта, степен оштећења елементарном непогодом уколико се налази на територији која је захваћена поплавом, односно степен улагања у санацију исте и остали значајни елементи својствени за одређене врсте инфраструктурних објеката.
- Техника процјене: имајући у виду бројност претходно наведених ограничења Комисија почетно користи трошковни принцип процјене (садашњи трошак замјене) заснован на замјенском трошку тржишног учесника за изградњу замјенске имовине упоредиве користи, односно, на начин да се утврди тржишна цијена изградње као почетни основ за корекцију а да се иста коригује на начин да се на бази тренутног стања утврђеног на терену или на други начин, утврди фер цијена која би била остварена за предметну имовину, односно, утврди застарјелост која ће представљати разлику између набавне и стварне фер вриједности/ разлику између набавне и стварне фер цијене. Застарјелост подразумијева физичко погоршање утврђено на терену, функционалну/технолошку застарјелост и економску застарјелост и шири је појам од амортизације.
- Комисија примјењује овај метод првенствено из разлога што постојећа евиденција није једнообразна и упоредива, да би књиговодствена вриједност исте могла представљати полазни основ за амортизовање, односно ревалоризацију.
- ефекти ове процјене требају бити књиговодствено третирани на начин да се изврши почетно признавање по фер вриједности, а да се претходна евиденција третира као вид грешке, јер није било основа за такву форму евиденције (приказ имовине по висини улагања у исту што не може представљати њену вриједност). Код одређене врсте нефинансијске имовине у припреми Комисија је извршила процјену фер вриједности само улагања извршених од стране Града, док због сложености процјене цјелине непокретности није било могућности за процјену те исте цјелине. Код одређених улагања која се воде као нефинансијска имовина у припреми постојала је оправдана

сумња да предметна имовина није у власништву Града, те је потребно ове дилеме разјаснити прије даљег поступања.

Комисија је предложила да се ефекти предметне процјене примијене по стицању документационог основа за укњижбу, односно након окончања одговарајућег поступка укњижбе код надлежне подручне јединице Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове.

Комисија је извјештај предала Кабинету градоначелника и Одјељењу за финансије Градске управе Добој у штампаној верзији на 109 страница, те због обимности није копирана уз ову информацију. Увид у Извјештај Комисије се може извршити у Одјељењу за финансије на адреси: Улица Цара Душана 79А, Добој.

ОБРАЂИВАЧ  
ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ФИНАНСИЈЕ

ПРЕДЛАГАЧ  
ГРАДОНАЧЕЛНИК

## **ПРИЈЕДЛОГ**

На основу члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број: 97/16, 36/19 и 61/21), члана 35. став 2. Статута града Добој („Службени гласник града Добој“ број: 1/17) и члана 128. став 1. Пословника о раду Скупштине Града Добој („Службени гласник града Добој“ број: 1/17), Скупштина града Добој, на сједници одржаној дана \_\_\_\_\_ године доноси:

## **ЗАКЉУЧАК**

1. Усваја се Информација о Извештају Комисије за идентификацију и процјену вриједности непокретности Града Добој, и иста чини саставни дио овог закључка;
2. Задужује се Одјељење за финансије Града Добој да по окончању поступака пред Републичком управом за геодетске и имовинско-правне послове, и завршетку поступака излагања и изједначавања података катастра непокретности и земљишних књига катастарских општина на територији града Добој, изврши усклађивање књиговодствене евиденције непокретности у ГК трезора Града Добој са Извјештајем комисије за идентификацију и процјену вриједности непокретности Града Добој.
3. Овај Закључак биће објављен у „Службеном гласнику града Добој“.

## **РЕПУБЛИКА СРПСКА СКУПШТИНА ГРАДА ДОБОЈ**

Број: 01-013-\_\_\_\_\_/25  
Добој, \_\_\_\_\_ 2025. године

**ПРЕДСЈЕДНИК СКУПШТИНЕ  
ГРАДА**

\_\_\_\_\_  
**Зоран Благојевић**