

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
POSLOVNI OBJEKAT: 49.406.000,00 KM

IME/NAZIV NARUČIOCA: ZIRAAT GYO DOO SARAJEVO

PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA: ZIRAAT GYO DOO SARAJEVO

NEKRETNINA: poslovni objekat
(etažni dijelovi poslovnog objekta)

Adresa nekretnine: ZMAJA OD BOSNE 47C,
OPĆINA NOVO SARAJEVO, KANTON SARAJEVO/ FBIH

ZK/KPU ULOŽAK BROJ: 4348, 4349 I GARAŽNA MJESTA
- ETAŽNI ZK ULOŠCI BR. 3940-3979, 4059-4079, 4133-
4153

KATASTARSKA OPĆINA: SP SARAJEVO MAHALA LIII

KATASTARSKA ČESTICA: 2249/E30, 2249/E31 I ETAŽNE
GARAŽNE ČESTICE BR.:2249/EZ1U1J81-
2249/EZ1U1J120,
2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274,
2249/EZ1U1J294

Mehmedagić Adnan, REV
Sudski vještak arhitektonske struke/Procjenitelj
Rješenje br.: 01-06-3-187-427/15
REV-RS-NAVS-2023-1

Sarajevo, 15.12.2025. godine

SADRŽAJ

- Sažetak tržišne procjene
- Uvod
- Svrha procjene
- Literatura
- Posebne napomene
- Podaci iz zemljišnoknjižnih dokumenata
- Makrolokacija
- Lokacija-opis lokacije i parametri
- Tehnički opis nekretnine
- Površine nekretnine
- Građevinska vrijednost objekta za potrebe police osiguranja
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
- Kalkulacija tržišne vrijednosti nekretnine
- Zaključak
- Fotografije nekretnine
- Dostavljena dokumentacija

SAŽETAK TRŽIŠNE PROCJENE

NARUČILAC PROCJENE:	ZIRAAT GYO DOO SARAJEVO
IME VLASNIKA NEKRETNINE:	ZIRAAT GYO DOO SARAJEVO Zmaja od Bosne 47c
VLASNIŠTVO:	1/1
ADRESA NEKRETNINE:	Zmaja od Bosne 47c, općina Novo Sarajevo 71 000 Sarajevo Federacija Bosna i Hercegovina Bosna i Hercegovina
SAŽETAK NEKRETNINE:	
Tip imovine:	Poslovni objekat Administrativno-poslovna zgrada
ZK/KPU uložak broj:	4348, 4349 i garažna mjesta - etažni ZK ulošci 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153
Katastarska/Politička općina:	SP SARAJEVO MAHALA LIII
Broj parcele/ KČ.BR/Broj etažne čestice:	2249/E30, 2249/E31 i etažne garažne čestice :2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294
Površina prema ZK/KPU izvadku	Prilog strana 23.
Netto površina:	
Spratnost:	-2S+ P+14+ravni krov
Tereti:	ZK nije dostavljen na uvid
Regulacioni plan i zona:	Novo Sarajevo
Metodologija tržišne procjene:	Primarna metoda: Prihodovna metoda
Tržišna vrijednost:	49.406.000,00 KM Alocirano po etažnim jedinicama/namjeni: ZK/KPU uložak broj: 4348, 4349 : 45.988.000,00 KM ZK ulošci br. 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153: 3.418.000,00 KM
Građevinska vrijednost za potrebe police osiguranja:	26.482.000,00 KM
Napomena:	
Datum uvida na licu mjesta:	15.12.2025.godine
Datum tržišne procjene:	15.12.2025.godine
PROCJENU URADIO:	
Adnan Mehmedagic, REV Sudski vještak arhitektonske struke/Procjenitelj Rješenje br.: 01-06-3-187-427/15 REV-RS-NAVS-2023-1	

Izjava Procjenitelja

- Da su u predmetnoj procjeni prikazani podaci i informacije utvrđene obilaskom nekretnine i dostavljenom dokumentacijom, te da su isti tačno preneseni u najboljoj namjeri.
- Da ne postoji namjera sticanja interesa koji bi onemogućio poštenu i nepristrasnu izradu ove procjene.
- Da nisam pristrasan/pristrasna prema licima za koje se ova procjena izrađuje.
- Da naručilac procjene tržišne vrijednosti nekretnine nije vršio utjecaj na konačnu procijenjenu vrijednost nekretnine.
- Da je procjena tržišne vrijednosti nekretnine izvršena u skladu sa etičkim kodeksom i važećim standardima procjenitelja.
- Ja, Mehmedagić Adnan, svojim potpisom potvrđujem da sa moje strane ne postoji trenutna, niti buduća namjera sticanja interesa u imovini ili bilo koje vrste interesa koji bi onemogućili poštenu i nepristrasnu izradu predmetnog elaborata procjene tržišne vrijednosti.
- Također potvrđujem da plaćanje i profesionalna naknada za izradu predmetnog elaborata procjene nije povezana sa konačnim ishodom rezultatima predmetnog elaborata.
- Ovaj elaborat procjeni tržišne vrijednosti izvršio sam samostalno prema svom najboljem znanju i mogućnosti, te da prilikom izrade iste nisam primio ničiju stručnu pomoć, niti je na mišljenje i zaključak ove procjene imala utjecaj treća osoba.

Adnan Mehmedagic, REV
Sudski vještak arhitektonske struke/Procjenitelj
Rješenje br.: 01-06-3-187-427/15
REV-RS-NAVS-2023-1

OBILAZAK NEKRETNINE I UPUTE

Procjenitelj je izvršio fizički pregled predmetne nekretnine koju je obišao u prisustvu predstavnika vlasnika predmeta Procjene. Procjenitelj je procjenu uradio na osnovu informacija dobijenih sa terena i dostavljene dokumentacije. Informacije od strane naručitelja i vlasnika nekretnine su uzete u obzir u procjeni.

Svrha procjene

Procjena se radi u svrhu objektivne tržišne procjene objekta za INTERNE potrebe Naručioca **ZIRAAT GYO DOO SARAJEVO**, te se ne može koristiti od strane drugog korisnika za bilo koju drugu namjenu. Procjenitelj je izvršio fizički pregled predmetne nekretnine koju je obišao u prisustvu nadležnog lica – vlasnika predmeta Procjene. Procjenitelj je procjenu uradio na osnovu informacija dobijenih sa terena i dostavljene dokumentacije. Informacije od strane naručitelja su uzete u obzir u procjeni..

Naručilac je upoznat sa metodološkim pristupom vrednovanja te je saglasan da su svi korišteni podaci i informacije koji su obezbjeđeni Procjenitelju pri izradi procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, tačni.

Naručilac dozvoljava da Procjenitelj koristi dostavljene podatke u svojim bazama podataka kao i da uvrsti procjenu u svoju listu referenci.

Definicija tržišne vrijednosti

“Procijenjeni iznos za koji bi se imovina trebala razmijeniti na datum vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavca u slobodnoj transakciji nakon odgovarajućeg oglašavanja u kojem su obje strane djelovale sa potpunim informacijama, pažljivo i bez prisile.” (European Valuation Standards 2025)

Uporedna metoda se najčešće koristi. Da bi izračun tržišne vrijednosti temeljem Uporedne metode bio adekvatan potrebno je odabrati najmanje 3 slična objekta i posmatrati ih. Za upoređivanja nije samo bitna prodajna cijena nego i karakteristike objekta koji se upoređuju (lokacija, ukupna površina, starost, itd...). Ponderisani prosjek ove tri vrijednosti predstavlja obračunatu jediničnu cijenu naše nekretnine.

Metod kapitalizacije dobiti - Temelj za utvrđivanje vrijednosti prinosnim metodom jest godišnji neto prihod od najma nekretnine koji se može dugoročno ostvariti. Neto prihod od najma potiče od bruto prihoda od najma umanjeno za operativne troškove i minus renta za korištenje zemljišta (ukoliko postoji). Neto prihod od najma treba biti kapitaliziran na odgovarajući način korištenjem odgovarajućeg multiplikatora

Troškovna metoda se temelji na određivanju vrijednosti nekretnine na osnovu ekonomskog pravila da kupac neće platiti nekretninu više od troškova potrebnih za potpuno istu građevinu, bilo to kupovinom ili izgradnjom.

Radi vjerodostojnosti podataka prilikom izrade svih izvještaja tržišne procjene, podaci se uvijek prikupljaju iz više izvora

Ograničenja

- ❖ Predmet ove Procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravnog naslova.
- ❖ Procjena uključuje isključivo nekretninu te pribavljanje potrebnih podataka za objektivnu procjenu sadašnje vrijednosti.
- ❖ Procjenitelj je uradio vizuelne preglede nekretnine i stanja na terenu koje je predmet procjene. Detaljna ispitivanja nisu predmet narudžbe naručioca procjene te shodno tome nisu rađena.
- ❖ Korisna površina je uzeta iz dokumenata koje je obezbijedio naručilac. Procjena se odnosi na isključivo na datum procjene.
- ❖ Kako bi se mogli uključiti eventualni budući nepredvidivi događaji, posebno elementi ekonomske situacije koji direktno utiču na transakcije i tržište nekretnina, preporučeno je da se radi redovna reevaluacija predmetne nekretnine.
- ❖ Cijene su izražene u KM (konvertibilnim markama), a u odnosu na status nekretnine prema važećim računovodstvenim Standardima mogu da uključuju PDV.
- ❖ Procjenitelj ističe da je procjena isključivo validna kao cjelina, te da njeni pojedinačni izvodi nemaju vrijednost.
- ❖ Procjena je urađena na osnovu dostavljene dokumentacije, te procjenitelj ne preuzima odgovornost za postojanje eventualnih (skrivenih) dodatnih pravnih konflikta vezanih za predmetnu nekretninu.
- ❖ Ukoliko se pojave nove informacije, koje utiču na vrijednost nekretnine, mora se uraditi ponovna procjena.

Ostale napomene

- ❖ Pretpostavlja se da je objekat izgrađen u skladu sa važećim propisima i da je korišten u skladu sa odobrenjem nadležnih organa.
- ❖ Procjena uključuje isključivo građevinu, dijelove građevine, površine pripadajućih površina zemljišta te pribavljanje potrebnih podataka za objektivnu procjenu sadašnje vrijednosti.
- ❖ Predmet procjene nije namještaj i uređenje i opremanje prostora.
- ❖ Procjenjivanje predstavlja određivanje tržišne vrijednosti gdje se imovina sve ukupno evidentira, iz čega se izračunava tržišna vrijednost, odnosno očekivana vrijednost za projekte koji su još u fazi planiranja.
- ❖ Detaljna ispitivanja nisu predmet narudžbe naručioca procjene te shodno tome nisu rađena.
- ❖ Procjenitelj je uzeo u obzir troškove za građevinske/konstruktivne nedostatke, renoviranje ili popravke kao elemente umanjenja ako je to potrebno.

Literatura

- ❖ TEGoVA, European Valuation Standards, 2025.–The Blue Book 2025. 10.ed
- ❖ Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- ❖ Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije BiH

KOMENTAR PROCJENITELJA – POTENCIJALNA OGRANIČENJA NEKRETNINE

Procjenitelju nisu poznati bilo kakvi sporni pravni i ekonomski aspekti koji bi uticali na vrijednost nekretnine kao niti na mogućnost izvršenja, te smatra da je nekretnina koja je predmet procjene u trenutku procjenjivanja pogodna za obezbjeđenje kreditnog zahtjeva(plasmana).

INFORMACIJA O PRETHODNIM PROCJENAMA PREDMETNE NEKRETNINE

Procjenitelj je navedenu nekretninu procjenjivao više puta:

- Da

***IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA/PROCJENITELJA**

Izjava Procjenitelja

Da su u predmetnoj procjeni prikazani podaci i informacije utvrđene obilaskom nekretnine i dostavljenom dokumentacijom, te da su isti tačno preneseni u najboljoj namjeri.

Da ne postoji namjera sticanja interesa koji bi onemogućio poštenu i nepristrasnu izradu ove procjene.

Da nisam pristrasan/pristrasna prema licima za koje se ova procjena izrađuje.

Da naručilac procjene tržišne vrijednosti nekretnine nije vršio utjecaj na konačnu procijenjenu vrijednost nekretnine.

Da je procjena tržišne vrijednosti nekretnine izvršena u skladu sa etičkim kodeksom i važećim standardima procjenitelja.

Ja, Mehmedagić Adnan, svojim potpisom potvrđujem da s moje strane ne postoji trenutna, niti buduća namjera sticanja interesa u imovini ili bilo koje vrste interesa koji bi onemogućili poštenu i nepristrasnu izradu predmetnog elaborata procjene tržišne vrijednosti.

Također potvrđujem da plaćanje i profesionalna naknada za izradu predmetnog elaborata procjene nije povezana sa konačnim ishodom rezultatima predmetnog elaborata.

Ovaj elaborat procjeni tržišne vrijednosti izvršio sam samostalno prema svom najboljem znanju i mogućnosti, te da prilikom izrade iste nisam primio ničiju stručnu pomoć, niti je na mišljenje i zaključak ove procjene imala utjecaj treća osoba.

IZJAVA U SKLADU MSPV

Da je procjena izvršena sukladno primjenjivim Međunarodnim standardima procjene vrijednosti (, EVS). Nema odstupanja od MSPV odredbi. Izjavljujem da mogu da pružim objektivnu i nepristrasnu procjenu i da mogu da izvršim procjenu vrednosti.

IZJAVA U SKLADU SA ECB I BS

U skladu sa Guidance to banks on non-performing loans, ECB (mart 2017.) i Smjernicama o korištenju modela očekivanog kreditnog gubitka i pravila vrednovanja za određene računovodstvene stavke, BS (13.4.2017) izjavljujem da ni ja, a ni moji rođaci prvog stupnja,

- Nismo povezani sa procesom kreditiranja u banci, odlučivanjem o zajmu ili odobravanjem kredita
- na izvršenu procjenu vrijednosti nije utjecala sposobnost dužnika da otplati kredit.

Adnan Mehmedagić, REV

Sudski vještak arhitektonske struke/Procjenitelj

Kontakt telefon: + 387 61 746 166

e-mail: hausprocjene@gmail.com



GENERALNA ANALIZA LOKACIJE/ MAKRO LOKACIJA: OPŠTI PODACI

Bosna i Hercegovina je država u Jugoistočnoj Europi. Graniči s Hrvatskom, Srbijom i Crnom Gorom. Dužina morske obale koja iznosi 24 kilometara omogućava zemlji pristup Jadranskom moru.



Izvor: https://bs.wikipedia.org/wiki/Bosna_i_Hercegovina#/media/File:Location_Bosnia-Herzegovina_Europe.png

Teritorijalna podjela Bosne i Hercegovine je definirana međunarodnim standardom ISO 3166-2:BA. Osnovna podjela državne organizacije je po entitetima (Republika Srpska i Federacija Bosne i Hercegovine, te Brčko distrikt. Entiteti su edfinisani Dejtonskim sporazumom 1995. godine. Treći nivo političke podjele, nakon entiteta i federalne vlade, su kantoni. Federacija Bosne i Hercegovine se sastoji od deset kantona. Zadnji nivo političke podjele Bosne i Hercegovine su općine. Zemlja se sastoji od 141 općine, od kojih je 79 u Federaciji Bosne i Hercegovine, a 62 u Republici Srpskoj. Glavni grad je Sarajevo. Bosna i Hercegovina je država u Jugoistočnoj Europi. Graniči s Hrvatskom, Srbijom i Crnom Gorom. Po svom uređenju je složena federalna država s elementima konfederacije; čine je dva entiteta – Federacija Bosne i Hercegovine i Republika Srpska te Brčko distrikt. Glavni grad je Sarajevo.

BOSNA I HERCEGOVINA



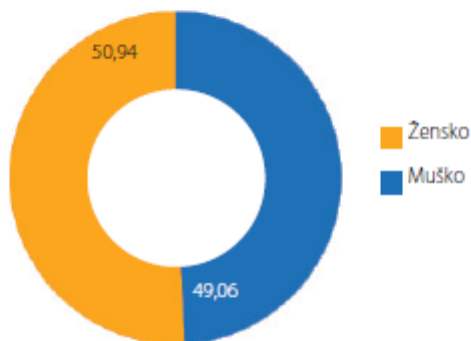
Uređenje	Država
Glavni grad	Sarajevo
Površina (km ²)	51.209,2
Obala (km)	21,2
Najviša planina - Maglić (m)	2.386
Najduža rijeka - Drina (km)	346
Najveće jezero - Buško (km ²)	55,8
Granične zemlje	Hrvatska, Srbija, Crna Gora
Procjena stanovništva (za 1.1.2018.)	3.500,295
Gustina naseljenosti (stanovnika/km ²)	68
Službeni jezici	bosanski, srpski, hrvatski
Službena pisma	latinica, cirilica
Zvanična valuta	Konvertibilna marka (KM)
Klima	Umjereno - kontinentalna i mediteranska

Izvor: <http://www.bhas.ba>

STANOVNIŠTVO BIH PO SPOLU, POPIS 2013.

Ukupno	Muško	Žensko
3.531.159	1.732.270	1.798.889

Spolna struktura stanovništva BiH (%)



STANOVNIŠTVO BOSNE I HERCEGOVINE PO STAROSNIM GRUPAMA I SPOLU, POPIS 2013.

	Ukupno	0-14	15-64	65+
Ukupno	3.531.159	543.719	2.485.444	501.996
M	1.732.270	278.976	1.244.150	209.144
Ž	1.798.889	264.743	1.241.294	292.852

U Popisu 2013. godine po prvi put je za utvrđivanje ukupnog broja stanovništva primijenjen koncept „uobičajenog stanovništva“. Po ovom konceptu osoba se smatra stanovnikom onog mjesta u kojem sama (u slučaju samačkog domaćinstva) ili s članovima svog domaćinstva provodi najveći dio svog vremena, odnosno dnevni odmor, nezavisno od toga gdje ima prijavljeno prebivalište. Time su u ukupno stanovništvo određenog mjesta uključene osobe koje su u tom mjestu živjele neprekidno najmanje godinu dana prije kritičnog momenta Popisa, kao i osobe koje su u tom momentu živjele kraće od 12 mjeseci s namjerom da u tom mjestu ostanu najmanje godinu dana.

U popisima stanovništva do 1991. godine službeni rezultati popisa su se odnosili na tzv. stalno stanovništvo, tj. stanovništvo čije je prebivalište na području Bosne i Hercegovine, bez obzira na to jesu li osobe u kritičnom momentu popisa bile prisutne u mjestu prebivališta ili su iz nekih razloga bile iz njega privremeno odsutne, bilo u zemlji ili u inostranstvu. U Popisima iz 1961. i

1971. godine stalnim stanovništvom mjesta popisa su smatrane i osobe koje su tu radile u momentu popisa, dok su u Popisima 1981. i 1991. godine ove osobe popisivane u mjestu gdje su živjele njihove porodice, tj. ubrajane su u stalno stanovništvo ovog mjesta.

U Bosni i Hercegovini tokom 2019. godine, prema prethodnim podacima, registrovano je 27.209 živorođene djece, što u odnosu na 2018. godinu pokazuje pad broja živorođenih za 4,71%, a umrlo je 37.184 lica, što u odnosu na 2018. godinu pokazuje rast broja umrlih za 2,42%.



26.451
Živorodeni u BiH
2023

17.024
Sklopljeni brakovi u BiH
2023

3 531 159
Stanovništvo BiH
2013

Kreditni rejting Bosne i Hercegovine

U izvještaju za Bosnu i Hercegovinu, analitičari S&P navode da konsolidovana fiskalna pozicija opšte vlade u BiH i dalje predstavlja snagu rejtinga. Predviđa se da će budžetski deficiti u prosjeku biti ispod 1% BDP-a godišnje u periodu 2025-2028, što će rezultirati stabilizacijom neto duga opšte vlade na 21% BDP-a do 2028. godine. Nešto manje od 60% konsolidovanog bruto duga opšte vlade otpada na službene bilateralne i multilateralne kreditore s dugim rokovima dospeljeća i povoljnim kamatnim stopama. Shodno tome, analitičari predviđaju da će troškovi servisiranja duga u BiH ostati ograničeni do 2028. godine, u prosjeku 2,6% vladinih prihoda, što je nisko u globalnom poređenju.

Analitičari dalje navode da je ekonomski rast usporen usljed slabe potražnje glavnih trgovinskih partnera BiH u EU, te se očekuje skroman realni rast od 2,5% ove godine, prije blagog oporavka od sljedeće godine.

Deficiti tekućeg računa, kako se očekuje, ostaće niski u naredne četiri godine, u prosjeku nešto iznad 3% BDP-a. Prema ocjeni analitičara, Bosna i Hercegovina će zadržati aranžman valutnog odbora, koji predstavlja i važno političko sidro za lokalnu ekonomiju.

Prema navodima analitičara, S&P bi mogao sniziti kreditni rejtinga ukoliko dođe do eskalacije političkih i institucionalnih rizika koji bi mogli ugroziti osnovno funkcionisanje države ili oslabiti sposobnost vlade da servisira svoje dugove. S druge strane, do povećanja kreditnog rejtinga može doći ukoliko donošenje politika zasnovano na konsenzusu ubrza strukturne reforme, uključujući i one koje se odnose na pristupanje zemlje Evropskoj uniji.

Dana 1. avgusta 2025. agencija za ocjenu kreditnog rejtinga Standard & Poor's potvrdila je Bosni i Hercegovini suvereni kreditni rejting „B+ sa stabilnim izgledima“.

Detaljnije o rejtingu

Na osnovu odluka Vijeća ministara, Bosna i Hercegovina je potpisala ugovore za izradu i praćenje suverenog kreditnog rejtinga BiH sa dvije međunarodne rejting agencije, Moody's Investors Service i Standard & Poor's. Potpisnik u ime Bosne i Hercegovine je Ministarstvo finansija i trezora BiH. Centralna banka BiH, u svojstvu fiskalnog agenta Ministarstva finansija i trezora BiH, koordinira izradu i praćenje suverenog kreditnog rejtinga BiH.

Aktuelni rejting BiH

Kao rezultat svojih analiza u avgustu 2025. agencija Standard & Poor's potvrdila je Bosni i Hercegovini suvereni kreditni rejting „B+ sa stabilnim izgledima“. U avgustu 2024. agencija Moody's Investors Service potvrdila je Bosni i Hercegovini suvereni kreditni rejting „B3 sa stabilnim izgledima“. Aktuelni kreditni rejting BiH kod obje agencije dat je ispod:

B+ / stabilni izgledi

1. 8. 2025.
Potvrđen rejting



1.570 KM

Prosječna neto
plaća u BiH

VI-2025



42,9%

Stopa zaposlenosti

2024



B3 / stabilni izgledi

2.8.2024.
Potvrđen rejting

MOODY'S

12,6%

Stopa
nezaposlenosti

2024



STATISTIKE

U prvih šest mjeseci 2025. godine broj završenih stanova je 1 273, što predstavlja rast za 8,8% u odnosu na isti period 2024. godine. Broj nezavršenih stanova na kraju drugog kvartala 2025. godine je 6 894 i predstavlja rast za 19,4% u odnosu na isti period prošle godine.

Tabela 1. STAMBENA GRADNJA

Table 1. RESIDENTIAL CONSTRUCTION

	Završeni stanovi ¹⁾ <i>Completed dwellings ¹⁾</i>		Broj nezavršenih stanova ²⁾ <i>Uncompleted dwellings ²⁾</i>
	broj <i>Number</i>	površina, m ² <i>Surface area, m²</i>	
I-II Q 2025	1 273	69 415	6 894
I-II Q 2024	1 170	64 917	5 775
I-II Q 2023	1 007	55 345	4 860
I-II Q 2022	1 085	56 921	4 777
I-II Q 2021	1 255	68 581	4 169
Indeksi/Indices			
<u>I-II Q 2025</u> I-II Q 2024	108,8	106,9	119,4
<u>I-II Q 2025</u> I-II Q 2023	126,4	125,4	141,9
<u>I-II Q 2025</u> I-II Q 2022	117,3	121,9	144,3
<u>I-II Q 2025</u> I-II Q 2021	101,4	101,2	165,4

Graf 1: BROJ ZAVRŠENIH STANOVA U BOSNI I HERCEGOVINI, JANUAR - JUNI 2025.

Figure 1: NUMBER OF COMPLETED DWELLINGS IN BOSNIA AND HERZEGOVINA, PERIOD JANUARY - JUNE 2025

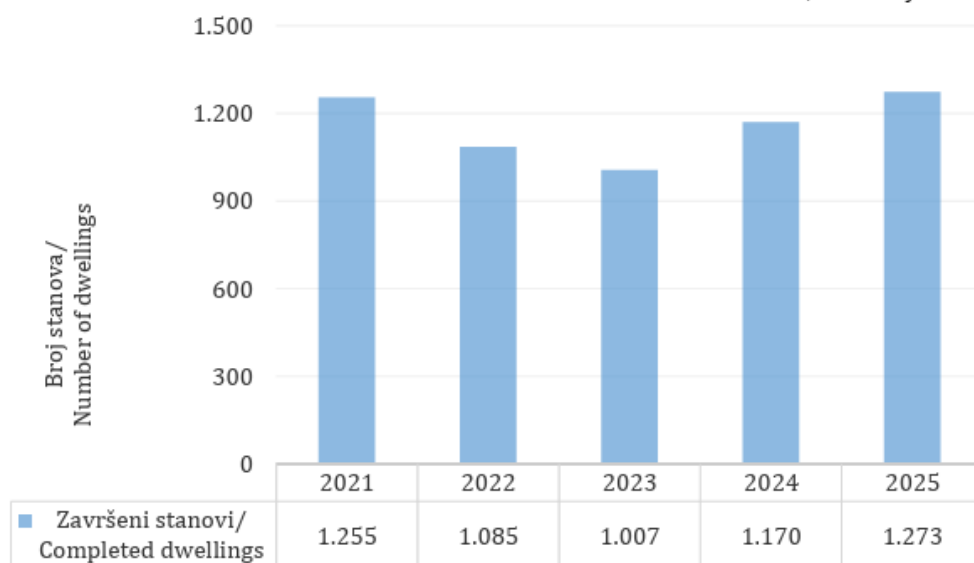
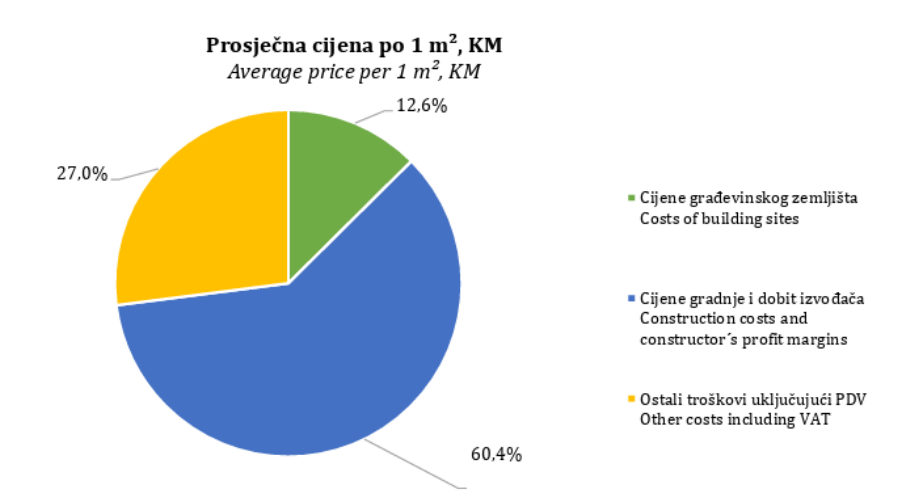


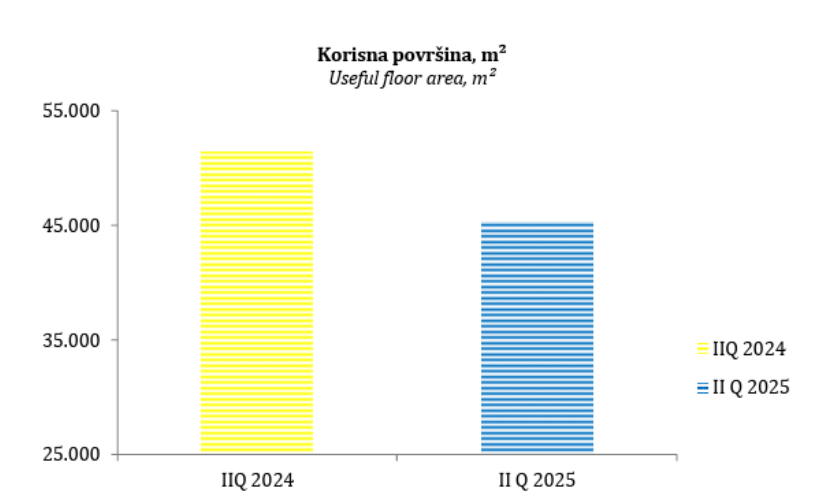
Tabela 2. PRODATI NOVI STANOVI PO 1 m², DRUGI KVARTAL 2025. GODINE
Table 2 NEW DWELLINGS SOLD PER 1 m², SECOND QUARTER 2025

	Prodani novi stanovi New dwellings sold		Prosječna cijena po 1 m ² , KM Average price per 1 m ² , KM				
	Broj Number	Korisna površina, m ² Useful floor area, m ²	Ukupno Total	Cijene građevinskog zemljišta Costs of building sites	Cijene gradnje i dobit izvođača Construction costs and constructor's profit margins	Ostali troškovi uključujući PDV Other cost including VAT	
			(1)=(2)+(3)+(4)	(2)	(3)	(4)	
UKUPNO Bosna i Hercegovina	864	45 414	3 147	395	1 900	852	TOTAL Bosnia and Herzegovina

Graf 1: STRUKTURA PROSJEČNE CIJENE PRODATIH NOVIH STANOVA PO 1 m², DRUGI KVARTAL 2025. GODINE
Figure 1: STRUCTURE OF THE AVERAGE PRICE OF NEW DWELLINGS SOLD, PER 1 m², SECOND QUARTER 2025



Graf 2: KORISNA POVRŠINA PRODATIH NOVIH STANOVA, 2024. I 2025. GODINA
Figure 2: USEFUL AREA OF SOLD NEW DWELLINGS, 2024 AND 2025



SWOT analiza- makro analiza/makrolokacija

PREDNOSTI:

1. relativno stabilan makroekonomski ambijent (stabilna unutrašnja i vanjska vrijednost valute);
2. stabilan bankarski sektor
3. geo položaj (blizina EU i mediteranskih tržišta);
4. industrijska tradicija
5. dobro postavljena osnovna transportna i energetska mreža
6. diverzificiranost proizvodnje energije i sigurnost opskrbljivanja
7. izvrsni prirodni resursi (nezagađeno zemljište, klimat itd.);
8. zakoni iz oblasti rada i zapošljavanja usklađeni sa standardima za ravnopravnost spolova i drugim standardima MOR-a.

SLABOSTI:

1. nestabilan poslovni ambijent (uz visok nivo neformalne ekonomije i korupcije);
2. relativno visok nivo javnih rashoda;
3. slab pristup finansijama, posebno za mikro i mala preduzeća (zbog nedovoljnog i fragmentisanog okvira za razvoj nebankarskih institucija);
4. obrazovni sistem nedovoljno uključuje populaciju i nedovoljno je prilagođen potrebama tržišta, uz prisustvo rodne diskriminacije i nepostojanja politika usklađivanja porodičnog, privatnog i javnog života
5. nedovoljno razvijeno jedinstveno tržišta unutar BiH
6. nerazvijenost infrastrukture (fizičke, poslovne, naučne) i nizak nivo njenih usluga;
7. tehnološki usmjerena inostrana preduzeća već napuštaju BiH zbog nedostatka tehnološki visokokvalifikovane radne i istraživačke radne snage;
8. ogromno neracionalno korištenje energije, posebno domaćinstava;
9. nedostatak institucija (organa, laboratorija itd.), zakona i dokumenata (strategija pravilnika, investicionih programa) te sporo prihvatanje globalnih i EU standarda;
10. velike površine potencijalno obradivog zemljišta pod minama.

PRILIKE:

1. znatni neiskorišteni resursi (zemlja, radna snaga, istraživački kadar dijaspore);
2. razvoj energetskeg sektora i uslužnih djelatnosti (turizam, finansijske usluge itd.);
3. uspostava tržišta i institucija na nivou regiona Jugoistočne Evrope (npr. regionalna investiciona banka i središte, zajedničko djelovanje berzi);
4. mogućnost vojne konverzije i regionalne specijalizacije;
5. mogućnost uključenja u EU programe i korištenje predpristupnih fondova;
6. intermodalni transport, razvoj luka na rijeci Savi i bolja veza s Lukom Ploče;
7. mogućnost zadovoljenja vlastitih potreba hranom i ostvarivanje izvoza;
8. energetskeg potencijal (hidropotencijal među vodećima u Evropi);
9. razvoj ruralnog preduzetništva (organska poljoprivreda, ruralni turizam, prerada drveta i bio mase);
10. strana ulaganja (nova radna mjesta i moderne tehnologije i stvaranje nove preduzetničke i radne kulture).

PRIJETNJE:

1. razvoj političke situacije u BiH i regionu te globalne ekonomske situacije;
2. pogoršanje platnobilansne situacije i veličine deviznih rezervi;
3. potencijalna finansijska neodrživost penzionih i drugih sistema;
4. slabo integrisanje u internacionalne sisteme finansijskog nadzora;
5. nedovoljno razumijevanje modernih razvojnih procesa
6. brži razvoj okruženja u odnosu na BiH, posebno suočavanje s konkurentnošću firmi zemalja članica EU uz neadekvatne mehanizme zaštite domaće proizvodnje;
7. odljev kadrova (odlazak inteligencije i mladih);
8. prevelik socijalni pritisak na javni budžet;
9. neispunjavanje preuzetih međunarodnih npr. WTO (TBT, SPS, TRIPS...) obaveza (mogućnost tužbe);
10. nedovoljna svijesti o očuvanju okoline i resursa;
11. širenje zaraznih stočnih i biljnih bolesti;
12. nezainteresovanost internacionalnih fondova za deminiranje šuma i obradivih površina;
13. genetski modifikovana hrana: nema kontrole i regulative u uvozu i proizvodnji.

Porezni režim Bosne i Hercegovine

- Valuta - Konvertibilna marka (BAM).
- Računovodstveni standardi/finansijski izvještaji – MRS i MSFI su u potpunosti primjenjuju u BiH.
- Porezne jurisdikcije – U Bosni i Hercegovini postoje Porezna uprava FBiH, Porezna uprava RS i Uprava za indirektno oporezivanje BiH.
- Porez na dodanu vrijednost - PDV je regulisan na državnom nivou i primjenjuje se na sljedeće transakcije: promet dobara i usluga uz naknadu, uvoz dobara, upotrebu dobara u vanposlovne svrhe ili privatne svrhe svojih uposlenika, pružanje usluga bez naknade, uz smanjenu naknadu ili u vanposlovne svrhe. PDV stopa – iznosi 17%.
- Porez na dobit – Porezna osnovica se utvrđuje usklađivanjem računovodstvene dobiti ili gubitka za dozvoljene troškove. Stopa poreza na dobit 10%
- Porez na dohodak – Rezidenti FBiH i RS plaćaju porez na dohodak na ukupan dohodak. Nerezidenti plaćaju porez na dohodak samo na iznos prihoda koji je ostvaren u FBiH/RS. Poslodavci u FBiH/RS, obračunavaju porez na dohodak prilikom isplate uposlenicima u FBiH/RS, na mjesečnoj bazi. Stope – Stopa poreza na dohodak u FBiH/RS iznosi 10%.
- Porez na imovinu – Porez na imovinu se u FBiH plaća na kantonalnom nivou. U RS porezna stopa poreza na imovinu iznosi 0,20%. (Pogledati također: „Porez na promet nepokretnosti.”)
- Doprinosi za socijalno osiguranje – U FBiH, na ime socijalnog osiguranja poslodavci plaćaju 10,5% doprinosa na bruto platu uposlenika, dok uposlenici snose 31% njegove bruto plate. U RS, zaposlenik snosi doprinos u ukupnom iznosu od 33% njegove bruto plate
- Porez na promet nepokretnosti – Prenos vlasništva nad nekretninama u FBiH se oporezuje porezom na promet nepokretnosti na kantonalnom nivou. Porezna osnovica je kupoprodajna vrijednost nekretnina u momentu transakcije. Porezni obveznik je kupac, odnosno prodavac nekretnine u zavisnosti od propisa pojedinih kantona. U RS se ne plaća porez na promet nepokretnosti, međutim, kupac/vlasnik nepokretnosti sticanjem iste postaje obveznik poreza na imovinu.
- Porez na kapital – Ne postoji.
- Sporazumi o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja - BiH je zaključila 40 Sporazuma o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja.
- Trošarine i akcize - kao posebna vrsta poreza koji se plaća na neke od proizvoda poput naftnih derivata, duhanskih proizvoda, bezalkoholnih pića, alkoholnih pića, piva, vina i kafe.
- Svi stranci s prebivalištem u FBiH/RS plaćaju porez na prihode ostvarene u kalendarskoj godini na teritoriji BiH. Jednako tako, svi stranci koji ne prebivaju u BiH, ali koji ostvaruju prihode u FBiH/RS smatraju se poreznim obveznicima.
- Carinske tarife usklađene su s Kombiniranom nomenklaturom Evropske unije (EU). U skladu s Privremenim sporazumom o trgovini i trgovinskim pitanjima potpisanim s EU, carinske stope će se postupno smanjivati, zavisno o vrsti proizvoda, do 90%, 75% ili 50% od prethodne stope, dok će carinske stope za neke proizvode biti u potpunosti eliminirane.

Vizni režim Bosne i Hercegovine

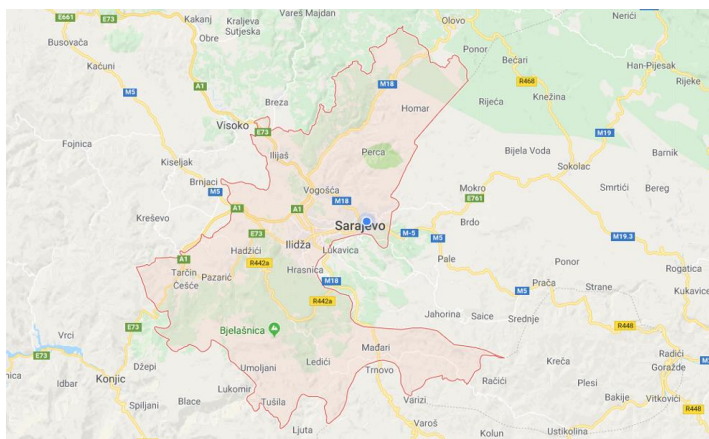
Državljeni zemalja sa kojima BiH ima vizni režim, mogu sa pasošem ući u BiH, bez obaveze pribavljanja viza za ulazak i boravak u BiH i to ukoliko isti posjeduju važeću višekratnu Schengen vizu ili vizu države članice EU ili odgovarajuću dozvolu boravka u državama Schengen ili članicama EU i po obavljenoj provjeri odnosno kontroli granične policije BiH. Granične službe mogu zahtijevati dokaz o posjedovanju novčanih sredstava za boravak u BiH bez obzira na to da li je stranom državljaninu potrebna viza za ulazak ili ne.

Saobraćajne veze i druga infrastruktura

Ukupna dužina saobraćajne mreže u BiH iznosi 22.600 km, koji obuhvata 207 km autoceste, 3.800 km glavnih saobraćajnica (od čega su gotovo 1.000 km "Evropski putevi"), 4.800 km regionalnih puteva i 14.000 km lokalnih cesta. Kontinuirano se gradi autoput A1 koji je dio panevropskog koridora Vc i evropskog međunarodnog puta E73. Planirana dužina ovog autoputa je 338 km, a izgrađeno stanje u januaru 2019. iznosi 102 km u FBiH i 105 km u Republici Srpskoj. Izgradnjom autoputa će se povezati Mađarska i istočna Hrvatska sa Jadranskim morem. Postojeća saobraćajna infrastruktura u BiH je locirana uglavnom oko centralne ose; sjever-jug duž rijeka Bosne i Neretve, i u smjeru zapad-istok paralelno rijeci Savi. Na ovim potezima locirana je glavnina privrednih i prirodnih resursa. U Bosni i Hercegovini je izgrađeno oko 608 km željezničke pruge. U Bosni i Hercegovini su izgrađena četiri međunarodna aerodroma i to: Sarajevo, Banja Luka, Mostar i Tuzla.



Izvor: https://bs.wikipedia.org/wiki/File:Roads_in_Bosnia_and_Herzegovina.svg



Kanton Sarajevo (skraćeno KS) jedan je od deset kantona Federacije Bosne i Hercegovine, Bosna i Hercegovina. Sastoji se od Grada Sarajeva i pet susjednih općina. Kanton Sarajevo graniči na sjeveru i sjeverozapadu sa Zeničko-dobojskim kantonom, sa Srednjobosanskim kantonom na zapadu, sa Hercegovačko-neretvanskim kantonom na jugu i jugozapadu, dok sa istoka graniči sa Bosansko-podrinjskom kantonom i Republikom Srpskom. Sa 413.593

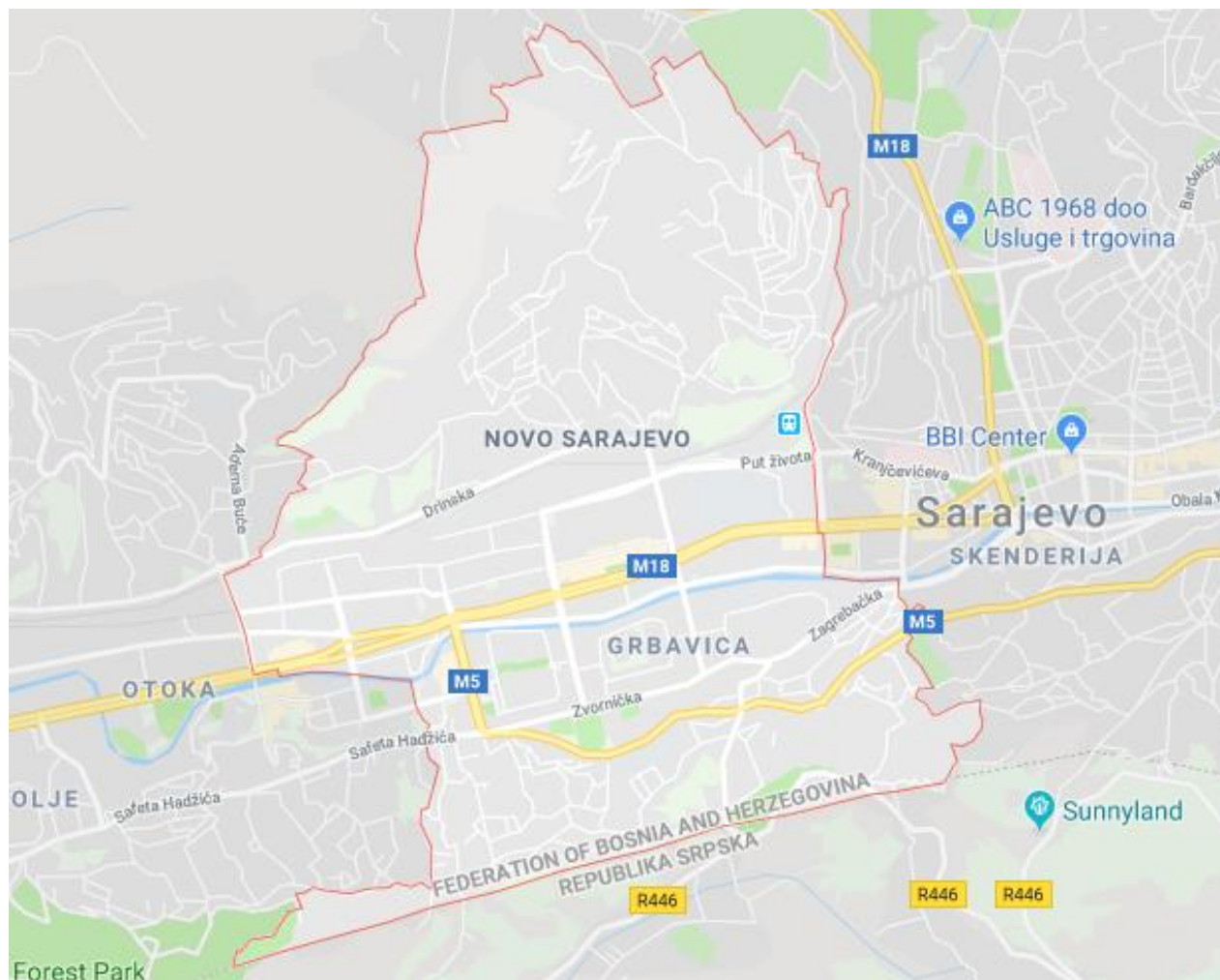
stanovnika Kanton Sarajevo je nakon Tuzlanskog kantona po broju drugi najnaseljeniji kanton u Federaciji Bosne i Hercegovine, dok je sa 1.276,9 km² površine sedmi u Federaciji Bosne i Hercegovine, što čini 4,89% površine Federacije Bosne i Hercegovine.

Demografija

Kanton Sarajevo prema popisu iz 2013. godine je iza Tuzlanskog kantona drugi najmnogoljudniji kanton u Federaciji Bosne i Hercegovine. Kanton Sarajevo je sa gustoćom od 324 stanovnika/km² prvi u Federaciji Bosne i Hercegovine. Trnovo i Ilijaš (gornji Ilijaš) odlikuje planinsko-brdsko područje, čime su te dvije općine rijetko naseljena područja. Hadžići su srednje naseljena općina, dok ostatak kantona čine gradska područja, koje se smatraju najgušće naseljenim općinama u Bosni i Hercegovini. 2016. godine učešće osoba starijih od 64 godine u ukupnom broju stanovnika Kantona Sarajevo iznosi 11,6%, dok učešće osoba između 0-14 godina iznosi 18,2%

Općina	Broj naselja	Broj stanovnika (2013)	Gustoća (km ²)	Površina (km ²)
Centar (Grad Sarajevo)	6	55.181	1.672,2	33,00
Novi Grad (Grad Sarajevo)	3	118.553	2.511,7	47,20
Novo Sarajevo (Grad Sarajevo)	3	64.814	6.546,9	9,90
Stari Grad (Grad Sarajevo)	8	36.976	719,4	51,40
Grad Sarajevo	21	275.524	1.944	141,5
Hadžići	62	23.891	87,4	273,30
Ilidža	12	66.730	465,3	143,40
Ilijaš	74	19.603	63,5	308,60
Trnovo	55	1.502	4,4	338,40
Vogošća	21	26.343	8282,4	71,70
Kanton Sarajevo	245	413.593	323,9	1.276,9

POLOŽAJ NEKRETNINE

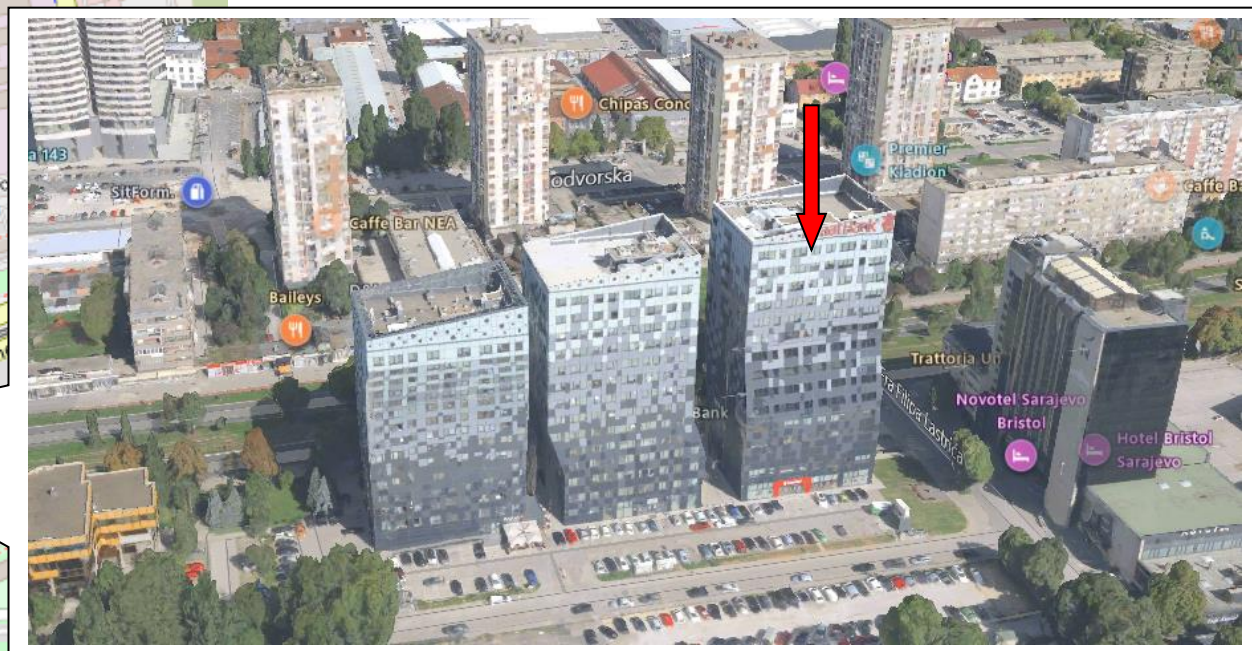
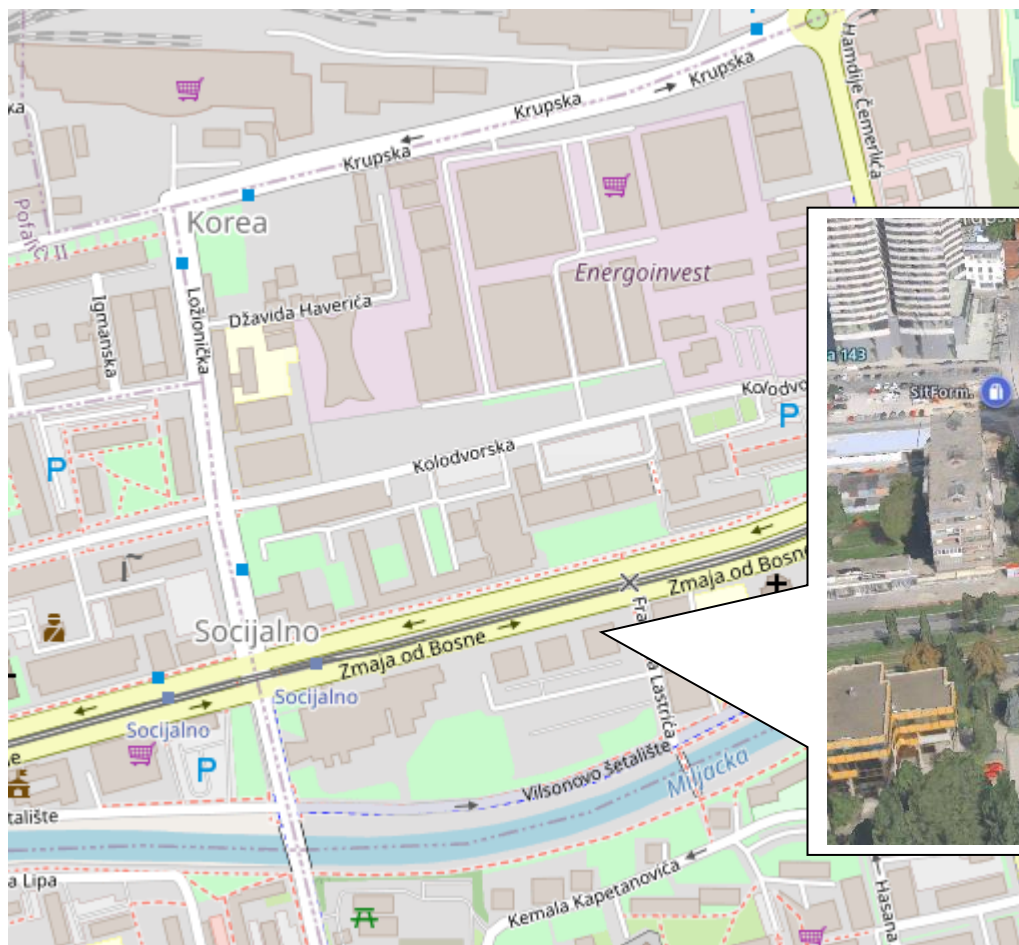


Cjelokupna lokacija je koncipirana i gravitira oko glavnih saobraćajnica naselja-ulice Zmaja od Bosne i Willsonovog šetališta.

Naselje je formirano na zaravnjenom terenu sa direktnim pristupom na saobraćajnice naselja. Zahvaljujući dobroj prometnoj infrastrukturi, tj. povezanosti s ostalim gradskim naseljima, stanovnici nemaju problema kad je riječ o prijevozu do radnih mjesta koja su uglavnom u drugim dijelovima grada. Specifično za tržište nekretnina na datoj lokaciji, je velika i jasna diferencijacija primarnih i sekundarnih lokacija –kako u tržišnom aspektu tako i u kvalitativnom i koja je većinom bazirana na diferenciranju starogradnje i novogradnje.

Općenito, naselje je u proteklom periodu imalo ekspanziju gradnje stambenog sadržaja na svojim centralnim zonama-prvenstveno imajući u vidu razvoj Predmetnog kompleksa te stambenog kompleksa Sarajevo Tower.

Lokalitet karakteriše i neposredna blizina objekta FBA, Uprave za indirektno oporezivanje



Naselje je razvijeno u svim urbanim namjenama osim industrije. Specifično za tržište nekretninama na datoj lokaciji, je velika i jasna diferencijacija primarnih i sekundarnih lokacija –kako u tržišnom aspektu tako i u kvalitativnom.

Mikrolokacija predmetnog poslovnog prostora je ulica Zmaja od Bosne 47c, Kula C naselje Socijalno, općina Novo Sarajevo

Trenutna namjena: administracija

Trenutna upotreba : vlasnik i treća lica

**VLASNIČKA DOKUMENTACIJA– ZK IZVADAK /NIJE DOSTVALJEN NA UVID
IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE NA TERENU**

Procjenitelj je na lokaciji identifikovao nekretninu -Poslovni objekat (etažni dijelovi poslovnog objekta)označen kao katastarska čestica 2249/E30, 2249/E31 i etažne garažne čestice :2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294, **ZK/KPU uložak broj: 4348, 4349 i garažna mjesta - etažni ZK ulošci 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153**

SP SARAJEVO MAHALA LIII – u naravi samostalni Poslovni objekat (etažni dijelovi poslovnog objekta) u ulici Zmaja od Bosne 47c, općina Novo Sarajevo što odgovara etažnim dijelovima u sklopu objekta na parceli:

Općina NOVO SARAJEVO, Katastarska općina NOVO_SARAJEVO_I - katastar zemljišta, Parcela 3429 | Podaci ažurni sa: 2025-12-15 13:42:43

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
BUTMIR DOO	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
	3429	ZMAJA OD BOSNE	6839	Poslovna zgrada u vanprivredi	713
				Poslovna zgrada u vanprivredi	713
				Garaža	2340
				Stambeno-poslovna zgrada	714
				Dvorište	2359
				Ukupna površina (m²)	6839



INFORMACIJA O PRILAZU NEKRETNINI

Predmetnoj nekretnini se prilazi direktno iz ulice Zmaja od Bosne i zasebnog parkinga ispred objekta

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Predmet procjene je **Poslovni objekat (etažni dijelovi poslovnog objekta)** koji se nalazi u ulici Zmaja od Bosne 47c, općina Novo Sarajevo.

Predmet procjene je poslovni objekat koji se sastoji od -2S+P+14+ravni krov etaža u funkcionanom stanju, soliterskog objekta poslovne namjene u ulici Zmaja od Bosne 47C, Kula C, naselje Socijalno, općina Novo Sarajevo. Prema arhitektonskim karakteristikama, objekat građen kao soliterski stambeni objekat masivne gradnje sa tehnološkim, infastrukturalnim i arhitektonskim elementima perioda gradnje 2012-2014.g.

Trenutna namjena poslovnog objekta je banka sa pratećim sadržajima administracije koji koriste treća lica - koncipirano kroz sve etaže objekta. U suterenski metažama -2 i -1 su smještene garaće dok je ispred objekta (istočna strana) koncipiran vanjski parking prostor koji je dio ove procjene! Enterijerski je prostor uređen kvalitetno i u skladu sa namjenom

Vrsta gradnje i namjena

Ukupna cjelina predstavlja stambeno-poslovni objekat spratnosti P+14. Objekat je od sagrađen od AB konstrukcije-nosivi zidovi -AB platna i stubovi sa ispunama od opečnih blokova.

Fasada

Termofasadni sloj/staklena fasada

Krov

Krovna konstrukcija je ravni krov

Pregradni zidovi

Pregradni zidovi izvedeni od opeke.

Obrada unutrašnjih zidova

Unutarnja strana zidova obložena završnim slojem maltera i ugrađena masama za završnu obradu zidova-glet masa i disperzivnom bojom. Zidovi u sanitarnom čvoru i kuhinji su obloženi keramičkim pločicama.

Ulazna vrata

ALU bravarija

Prozori/stolarija

ALU bravarija

Podovi

Itisoni

keramičke obloge

Ferobeton u garaži

Opremljenost sanitarnog čvora

Opremljenost sanitarnog čvora: WC školjka, umivaonik.

Klimatizacija i grijanje

Grijanje je centralno/podstanica u objektu

Da stropni razvod –ventilicioni i klimatizacijski kanali

Priključci

Objekat je priključen na telekom, vodovodnu, kanalizacionu i elektro-energetsku mrežu.

Rasvjeta i strop

Enterijerski detalji i rasvjeta(visilice, ugradbene svjetiljke i zidne svjetiljke)

Stepenište i komunikacije

Tlocrtno rješenje identifikuje 2 AB jezgra stepeništa i 3 liftovska okna

LIKVIDNOST NEKRETNINE NA TRŽIŠTU

Vrlo dobra. Lokacijski je nekretnina kvalitetno pozicionirana u skladu sa svojom namjenom te je pozicionirana u dijelu grada sa veoma dobrim tržišnim pozicijama.

OPTIMALNA ISKORIŠTENOST (HIGHEST AND BEST USE)

Na osnovu uvida na licu mjesta u odnosu na više nekretnina koje su predmet procjene, tržišni procjenitelj smatra da je trenutna iskorištenost **ujedno i optimalna iskorištenost**.

Procjenitelj će na osnovu osnovnih parametara HABU-a :

“...upotreba sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva.

Da li je upotreba objekta fizički moguća?	Sa aspekta fizičke promjene koja bi uticala na promjenu/poboljšanje iskoristivosti, predmetna nekretnina, nije podložna takvim karakteristikama i osim promjene dispozicije u okvirima konstruktivnih elemenata, smatra se fizički ograničenom. Promjena namjene, prema tlocrtnoj i infastrukturalnoj dispoziciji je moguća ali malo vjerovatna, obzirom da se objekat nalazi u sklopu 3 etaže objekta, objekat svojim karakteristikama se smatra fizički ograničen u svojim karakteristikama
Da li upotreba objekta finansijski isplativa?	Sa aspekta finansijske isplativosti bilo kakvog alternativnog korištenja predmetnog prostora u funkciji bolje iskorištenosti, analiza najma jasno daje indicaciju da je trenutna namjana ujedno i finansijski najisplativija – u kontekstu njama prostora ili u korištenju prostora u svoje svrhe.
Da li upotreba objekta pravno dopustena?	Nastavno na navedeno, predmetni objekat predstavlja prostor uknjižen u zemljišnim knjigama i u upotrebi. Obzirom na navedeno – i uz postojanje jasno definisanih urbanističko-tehničkih parametara, analiza pokazuje da se promjena zatečenog stanja smatra pravno ograničena i svedena na alternativne upotrebe unutar prostora iako je za svaku od ovih djelatnosti propisan set tehničkim mandatornih karakteristika
Da li upotreba objekta maksimalno isplativa?	Svemu gore navedenom, Procjenitelj smatra da je trenutni način korištenja predmetne etažne jedinice optimalan i da generše optimalnu vrijednost u svojoj trenutnj namjeni

Analizon ostvarenih zakupnina u objektu utvrđeno je da objekat posluje na osnovu FMT potencijala. Korišteni su najmovi kod uporedivih nekretnina da bi se provjerila procjena FMT.

Kada je usvojena cifra za FMT usvojeni su rezultirati cifrom za fer održivi operativni profit (FMOP - Fair Maintainable Operating Profit).

Fer održivi promet (FMT)

Glavni pokretač metode je procjena FMT. To je godišnji neto promet, koji razumno efikasni operater (REO) može postići, bez prebacivanja preko očekivanog prometa ili neispunjenja očekivanog, REO je kompetentni operater koji posluje na efikasan način.

FMT jednog REO će isključiti goodwill povezan sa osobom koji je iznad tržišnih očekivanja i koji bi bio izgubljen ako bi ta osoba-operater.

Na osnovu analize cijena i popunjenosti da li stvarni operater posluje iznad ili ispod kako bi poslovao REO. Stvarni nivo poslovanja je uvijek koristan u FMT ali jedino ako se procjenitelj odmakne, i sagleda sve relevantne faktore i razmotri da li, imajući u vidu sve okolnosti, vlasnik imao poslovanje REO.

Važan faktor su nivo konkurencije i cijene koje su održive korisnicima.

Analizom prihoda i determinacijom FMT konstatovano je da trenutni vlasnik nekretnine upravlja nekretninom na nivou razumno konzervativnog efikasnog operatera REO te da analiza najma pokazuje da bi **najam trebao biti veći!**

EKOLOŠKI ASPEKT OBJEKTA

Procjenitelj nije upoznat da nekretnina ima karakteristike koje negativno utiču na okolinu kao niti da postoje ekološki negativne karakteristike koje negativno utiču na predmetnu nekretninu.

KULTURNO ISTORIJSKO NASLJEĐE

Objekat predstavlja dio uže gradske jezgre ali kategorizacija zaštite nije poznata

KORISNIK IMOVINE : treća lica

Analiza ostvarenog najma:

Analiza najma					
Poslovni objekat					
korisnik	sprat	površina	parking mjesta	iznos najma NETTO	KMm2
ZIRAATBANK BH DD SARAJEVO	prizemlje, 1,2,10,11,12,13 i 14	4.604,60	20	165.000,00	35,83
B&R Industrial Automation doo	5	594,81	4	18.803,42	31,61
HiQ Development doo Sarajevo	4	610,9	4	17.094,02	27,98
Klika doo Sarajevo	6	597,3	4	23.000,00	38,51
Endava doo Sarajevo	8 i 9	1198,04	8	34.188,03	28,54
ukupno		7605,65		258.085,47	33,93

GODINA IZGRADNJE OBJEKTA:

2012-2014.godina

GODINA REKONSTRUKCIJE-:

2025-dio objekta

KORISNI VIJEK OBJEKTA:

50-80 godina

PREOSTALI VIJEK TRAJANJA:

40-60 godina

TROŠKOVI ODRŽAVANJA IMOVINE

Troškovi predmetne imovine su na nivou tekućeg održavanja odnosno zakonske amortizacije u visini 1,50-2,0% na godišnjem nivou u koju ulazi amortizacija opreme

POVRŠINE NEKRETNINE

Prema dostavljenoj dokumentaciji i uvidom na licu mjesta, ukupna površina predmetne nekretnine iznosi:

Korisna površina nekretnine						
Poslovni objekat						
ZK uložak	KO	kč.br./etažna jedinica	sprat	površina	komercijalna površina	kapacitet vozila
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	prizemlje	620,70	620,70	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 1	356,50	356,50	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 2	605,20	605,20	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 3	611,00	611,00	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 4	610,90	610,90	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 5	594,81	594,81	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 6	597,30	597,30	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 7	592,70	592,70	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 8	591,84	591,84	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 9	606,20	606,20	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 10	605,60	605,60	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 11	605,30	605,30	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 12	604,90	604,90	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 13	602,20	602,20	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 14	604,20	604,20	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	ravni krov	205,21	-	
4349	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E31	podstanica	18,85	-	
				9.033,41	8.809,35	
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120	garažna mjesta- 2 suteran	511,85	511,85	40,00
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220,	garažna mjesta-1 suteran	267,19	267,19	21,00
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294	garažna mjesta-priz.	265,00	265,00	21,00
				1.044,04	1.044,04	
			ukupno	10.077,45	9.853,39	82

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema "Federalnom zavodu za statistiku FBiH" saopćenje od 2025.godine troškovi gradnje za kvadratni metar stambenog prostora su:

2. PROSJEČNA CIJENA PRODATIH/PRODANIH NOVIH STANOVA, I TROMJESEČJE 2025.

AVERAGE PRICES OF SOLD NEW DWELLINGS, I QUARTER 2025

	Stanovi <i>Dwellings</i>		Prosječna cijena po 1 m ² , KM <i>Average price per 1 m², KM</i>				
	broj <i>number</i>	površina <i>useful floor area m²</i>	ukupno <i>total</i>	građevinsko zemljište <i>building land</i>	troškovi gradnje i dobit izvođača <i>construction cost and profit margin</i>	ostali troškovi i PDV <i>other costs and VAT</i>	
	223	13.069	3.078,4	271,1	2.006,8	800,5	
Sarajevo	89	5.149	3.527,5	341,8	2.353,5	832,2	Sarajevo
Ostale općine	134	7.920	2.786,5	225,1	1.781,5	779,9	Other municipalities

Nova građevinska vrijednost objekta, obuhvata vrijednost pripremnih radova, zemljanih radova, radova na izgradnji konstrukcije objekta, zanatske, završne radove, te komplet instalaterske radove sa pripadajućom opremom vezanom za funkcionisanje tih instalacija. U novu građevinsku vrijednost uključeni su i inženjering poslovi, projektovanje, revizije, nadzor i slično.

Na osnovu informacija i podataka dobivenih od većih građevinskih preduzeća u Bosni i Hercegovini i standardnih kalkulacija radova za tipske objekte u Bosni i Hercegovini na prosječnoj lokaciji i prema građevinskim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji, ekvivalentna nova građevinska vrijednost, prema "Federalnom zavodu za statistiku FBiH" saopćenje za 2025 troškovi gradnje za kvadratni metar novoizgrađenog objekta, za 1m², iznosi:

Direktni troškovi

Pozicije	Trošak (KM)/m2	%	površina m2	Ukupno (KM)	stepen završenosti	preostali trošak	Ukupno (KM)
Zemljani radovi i priprema parcele	262,78	10,00%	10.077,45	2.648.172	100%	0,00	2.648.172
Temelji i podna ploča	183,95	7,00%	10.077,45	1.853.721	100%	0,00	1.853.721
Međuspratna konstrukcija i stepenište	262,78	10,00%	10.077,45	2.648.172	100%	0,00	2.648.172
Fasadni i pregradni zidovi	473,01	18,00%	10.077,45	4.766.710	100%	0,00	4.766.710
Krovna konstrukcija i pokrivanje(slojevi krova)	78,83	3,00%	10.077,45	794.452	100%	0,00	794.452
Podopolagački radovi	236,50	9,00%	10.077,45	2.383.355	100%	0,00	2.383.355
Vrata i prozori	394,17	15,00%	10.077,45	3.972.259	100%	0,00	3.972.259
Molersko farbarski radovi /fasade	210,23	8,00%	10.077,45	2.118.538	100%	0,00	2.118.538
Vodovod, kanalizacija i grijanje	157,67	6,00%	10.077,45	1.588.903	100%	0,00	1.588.903
Elektroinstalacije	289,06	11,00%	10.077,45	2.912.990	100%	0,00	2.912.990
Telekomunikacione instalacije	52,56	2,00%	10.077,45	529.634	100%	0,00	529.634
Razni radovi + vanjsko uređenje	26,28	1,00%	10.077,45	264.817	100%	0,00	264.817
Ukupno direktni troškovi	2.627,82	100%		26.481.725	100%	0	26.481.725
		EUR		13.539.891			13.540.000

Usvojena je trenutna građevinska vrijednost poslovnih prostora identificiranih kao ZK/KPU uložak broj: 4348, 4349 i garažna mjesta - etažni ZK ulošci 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153/Katastarska općina: SP SARAJEVO MAHALA LIII/ Katastarska čestica:2249/E30, 2249/E31 i etažne garažne čestice :2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294, iznosi **26.482.000,00 KM**

U ovu vrijednost nije ukalkulisana vrijednost zemljišta. Ova vrijednost služi za obračun vrijednosti police osiguranja. Navedeni iznos predstavlja vrijednost koja se treba nadoknaditi u slučaju potpune štete nad stanom uz odgovajuće uslove polise osiguranja.

Specifičnosti - Infrastruktura objekta: Nema specifičnih elemenata objekta koji bi se trebali odvojeno razmatrati a da isti predstavljaju sastavni i neodvojivi dio objekta.

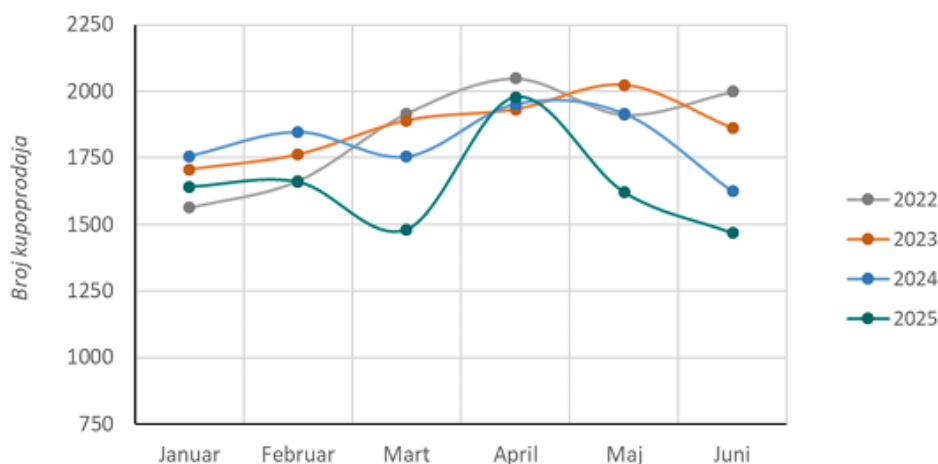
***EVS 2020- EVGN 3 Valuation for Insurance Purposes**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Godišnji prikaz tržišta nekretnina

Obim tržišta i novčanih sredstava na tržištu nekretninama u Federaciji BiH 2025

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u razdoblju od 01.01.2025. do 30.06.2025. godine, na području Federacije BiH iznosi 10.038, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 867.598.995,00 KM. Od tog broja, 9.801 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 839.696.560,00 KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 237 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 27.902.435,00 KM odnosi na prve prodaje. Od 9.801 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 9.463 kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 6.601 kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzete u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od 6.601 kupoprodajnih ugovora, 943 se odnose na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi 107.075.765,00 KM. Uzimajući u obzir dostupne podatke obim tržišta nekretnina u prvoj polovini 2025. godine bilježi pad od 11% u odnosu na isto razdoblje 2024. godine, dok je ukupna vrijednost realizirana iz kupoprodajnih ugovora veća za 3%. Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: poljoprivredno zemljište 37%, građevinskog zemljišta 18% i stanovi 17%. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova 34%, građevinskog zemljišta 25% i kuća 14%. U prvoj polovini 2025. godine najviše transakcija realizirano je u aprilu/travnju. Na Slici 1. se vidi da broj realiziranih kupoprodaja prati trend rasta iz 2022., 2023. i 2024. godine. Međutim, od mjeseca maja/svibnja se primjećuje pad broja transakcija, dijelom zbog toga što novi ugovori još uvijek pristižu na obradu. U narednim mjesecima kada se evidentiraju novi ugovori moći će se bolje prikazati ukupan broj kupoprodajnih ugovora.



Slika 1. Broj kupoprodajnih ugovora po mjesecima

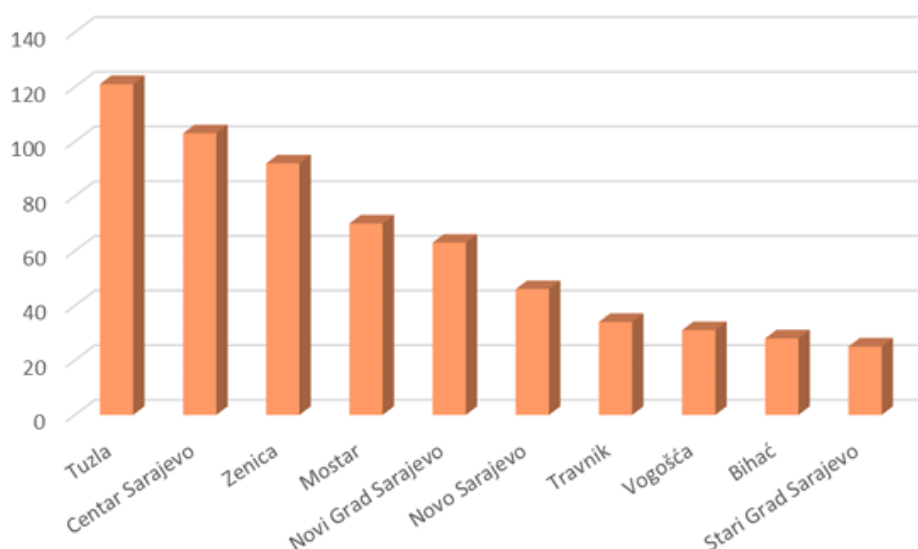
Pregled tržišta

Najviše ostvarene cijene nekretnina u Federaciji BiH prometovanih u prvoj polovini 2025. godine, zaključno sa 25.07.2025. godine:

- Najviša ostvarena cijena kuće je na području općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 727.500,00 KM sa korisnom površinom 114 m² i ukupnom površinom parcele od 260 m², izgrađena je 1997. godine;
- Najviša ostvarena cijena stana je na području općine Stari Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 1.315.000,00 KM, korisna površina tog stana je 165 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 1900. godine;
- Najviša ostvarena cijena poslovnog prostora (lokal) je na području Zenice i njegova ukupna cijena iznosila je 420.000,00 KM, korisna površina prostora je 120 m² i nalazi se u objektu izgrađenom 2010. godine;
- Najviša ostvarena cijena poslovnog objekta je na području općine Novi Travnik i njegova ukupna cijena iznosila je 592.000,00 KM sa korisnom površinom 1.632 m² i ukupnom površinom parcele od 2.155 m², izgrađen je 1960. godine.
- Najviša ostvarena cijena garaže (garaža ili garažno mjesto u zgradi) je na području Tuzle i njena ukupna cijena iznosila je 54.000,00 KM, korisna **površina te** garaže je 16 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 2014. godine;
- Najviša ostvarena cijena građevinskog zemljišta je na području općine Novi Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 18.000.000,00 KM za zemljište površine 32.500 m²;
- Najviša ostvarena cijena poljoprivrednog zemljišta je na području općine Donji Vakuf i njegova ukupna cijena iznosila je 50.000,00 KM za zemljište površine 12.650 m². Sukladno raspoloživim podacima za prvu polovinu 2025. godine u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 7%, prosječna cijena kuće veća je za 11%, a prosječna cijena građevinskog zemljišta manja je za 6% u odnosu na prvu polovinu 2024. godine.

Stanovi

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove je 1.145. Najveći obim prometa stanova u prvoj polovini 2025. godine zaključno s 25.07.2025. godine registriran je u gradovima: Tuzla, Centar Sarajevo, Zenica, Mostar, Novi Grad Sarajevo i Novo Sarajevo. JLS sa najviše prometovanih kupoprodaja stanova su prikazane na Slici 2. Sukladno dostupnim podacima tijekom prve polovine 2025. godine prometovano je **33% manje stanova** u odnosu na isto razdoblje 2024. godine.



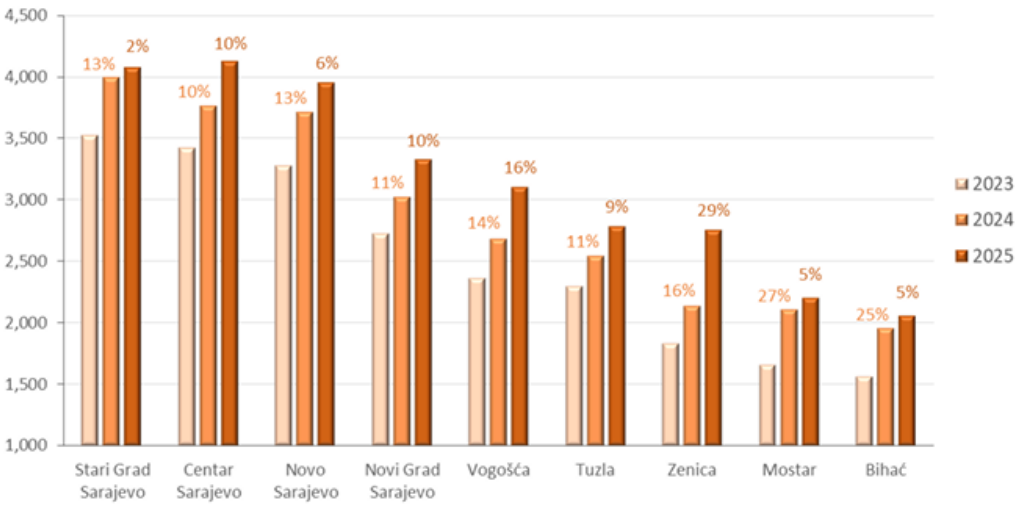
Slika 2. Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova

Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 693 kupoprodajna ugovora, gdje je broj JLS sa najviše prometovanih stanova prikazan je na Slici 2., dok su statistički parametri cijena izračunati na osnovu uzorka predstavljenih u Tabeli 1. U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana u Federaciji BiH iznosi 2.680 KM/m², a prosječna korisna površina stana iznosi 54 m². **U odnosu na isto razdoblje 2024. godine prosječna cijena stana je veća za 7%.**

Općina	Srednja vrijednost	Raspon cijena		Broj podataka
		Min.	Maks.	
	[KM/m ²]	[KM/m ²]	[KM/m ²]	
Centar Sarajevo	4.130	1.900	7.100	94
Stari Grad Sarajevo	4.080	1.430	7.970	22
Novo Sarajevo	3.960	1.330	5.690	43
Novi Grad Sarajevo	3.330	1.230	5.755	49
Vogošća	3.110	1.590	3.775	29
Tuzla	2.790	1.800	4.580	97
Zenica	2.760	1.900	3.930	63
Mostar	2.210	1.000	5.070	57
Bihać	2.060	1.300	3.100	21

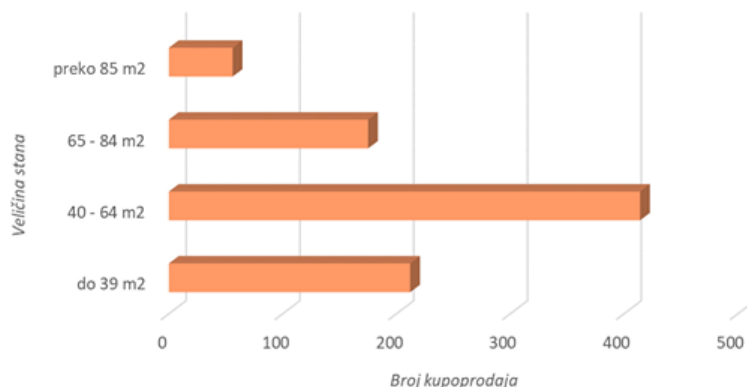
Tabela 1. Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH

U Federaciji BiH, najviša prosječna cijena stanova po kvadratnom metru zabilježena je u općini Centar Sarajevo. Tijekom prve polovine 2025. godine, kao i prethodne godine, najviše prosječne cijene stanova ostvarene su u općinama Stari Grad, Centar i Novo Sarajevo. **Povećan trend rasta cijena zabilježen je na području Zenice 29% i Vogošće 16%, dok je na području općina Stari Grad, Novo Sarajevo, Mostar i Bihać trend rasta cijena smanjen u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.** Na području općina Centar Sarajevo, Novi Grad Sarajevo i Tuzla trend rasta cijena je isti kao u prvoj polovini 2024. godine.



Slika 3. Polugodišnji trend rasta cijena po općinama

Na sljedećem grafiku prikazani su prometovani stanovi prema različitim kvadraturama stana. Najviše se prometuju stanovi između 40 i 65 m², a najmanje stanovi preko 85 m².



Stambeni objekti

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora koji se odnosi na stambene objekte je 862. U tržište stambenih objekata spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: kuća, kuća u nizu, duplex-kuća i vikend objekt. U Tabeli 2. dat je pregled cijena na nivou Federacije BiH.

Vrsta stambenog objekta	Broj nekretnina	Minimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto	Maksimalna ostvarena cijena [KM/m ²]	Mjesto
Kuća	298	230	Kakanj	6.380	Centar Sarajevo
Kuća u nizu	2	650	Hadžići	1.515	Vogošća
Dupleks-kuća	5	240	Čapljina	850	Ilidža
Vikend objekt	24	730	Doboj-Istok	3.490	Ilijaš

Tabela 2. Statistički parametri cijena stambenih objekata u Federaciji BiH

Na osnovu uzorka od 226 ugovora vezanih za kuće na nivou Federacije BiH, dobivene su sljedeće prosječne vrijednosti: prosječna korisna površina objekta iznosi 124 m², prosječna cijena po korisnoj površini iznosi 690 KM/m², prosječna površina zemljišta sa objektom iznosi 870 m², prosječna cijena po kvadratu zemljišta sa objektom iznosi 120 KM/m² te prosječna cijena objekta sa zemljištem iznosi 78.230,00 KM.

Poslovne nekretnine (kancelarije i lokali)

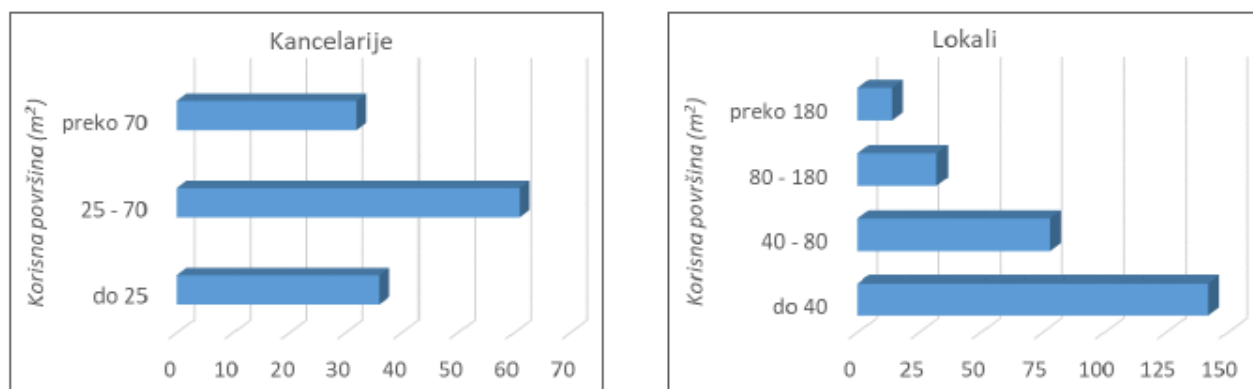
U skladu sa raspoloživim podacima iz 2023. godine prosječna cijena za kancelarije je 1.900,00 KM/m², a prosječna korisna površina iznosi 98,50 m². Prosječna cijena za lokale iznosi 1.500,00 KM/m², a prosječna korisna površina je 61,40 m².

Maksimalna ostvarena cijena prometovane kancelarije je na području općine Centar Sarajevo sa cijenom od 6.048,00 KM/m², a minimalna cijena je ostvarena na području općine Vareš sa cijenom od 204,00 KM/m².

Najviša ostvarena cijena lokala u Federaciji BiH prometovan u 2023. godini je na području Grada Zenice i njegova ukupna cijena iznosila je 1.700.000,00 KM, a korisna površina je 592 m².

Maksimalna ostvarena cijena prometovanog lokala je na području općine Ilidža sa cijenom od 6.995,00 KM/m², a minimalna cijena je ostvarena na području Grada Visoko sa cijenom od 119,00 KM/m².

Na slici ispod prikazani su prometovani poslovni prostori kancelarije i lokali po različitim površinama. Najviše je prometovanih lokala površine do 40 m², te kancelarija od 25 m² do 70 m².



Slika 8: Grafički prikaz prometovanih kancelarija i lokala prema površini

TRŽIŠTE POSLOVNIH NEKRETNINA

Tržište poslovnih nekretnina se sastoji od poslovnih objekata i posebnih dijelova objekata. U tržište poslovnih objekata spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: objekt poslovnih usluga, turistički objekt, ugostiteljski objekt, trgovački objekt, objekt za sport i rekreaciju i stambeno-poslovni objekt, a u tržište posebnih dijelova objekata spadaju poslovni prostori-lokali i poslovni prostor-kancelarija. Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora poslovnih nekretnina u 2020. godini, na području Federacije BiH iznosi 434, i u njima je evidentirano 453 nekretnina. Najveće učešće u ugovorima koji se odnose na kupoprodaje poslovnih nekretnina imaju posebni dijelovi objekata: lokali i kancelarije, i objekt poslovnih usluga.

Sarajevo je najrazvijenije tržište uredskih prostora u BiH zahvaljujući preduzećima, vladinim i nevladinim organizacijama, kao i međunarodnim kompanijama, sa sjedištem u glavnom gradu.

Preostali dio zaliha nalazi se u većim gradovima poput Banjaluke (glavnog grada entiteta Republike Srpske), Zenice, Tuzle, Bijeljine i Mostara, gradova koji imaju više od 100.000 stanovnika.

Trenutne zalihe kancelarije klase „A“ i klase „B“ u Sarajevu iznose oko 120.000 m² prostora za zakup. Od toga na kancelarijski prostor klase „A“ otpada 70%, a na klasu „B“ preostalih 30%.

Nova potražnja uglavnom dolazi od kompanija iz IT sektora, profesionalnih usluga, a nedavno i od medicinskog i farmaceutskog sektora. Ostali zakupci su iz sektora koji su lošije prošli za vrijeme pandemije. Pandemija je odgovorna za povećanje broja „home office-a“ koje nisu bile prisutne u velikoj mjeri na tržištu. To može smanjiti potražnju za uredskim prostorom, jer zakupcima ubuduće neće trebati toliko uredskog prostora, dok će se potražnja za fleksibilnim uredskim prostorom vjerovatno povećati.

Od novootvorenih objekata na tržištu izdvaja se Symphony Group, lokalna IT kompanija, koja preselit će se iz Sarajeva u novo sjedište na planini Trebević. Ukupna neto površina nove poslovne zgrade koja sadrži uredske prostore, kino, teretanu, zatvoreni bazen i konferencijske prostore iznosi 4.660 m², dok se investicija procjenjuje na 4,1 milion eura.

Eco Company, lokalna kompanija za namještaj, razvija novo sjedište u naselju Stup u Sarajevu. Zgrada je u izgradnji, a na prva tri sprata naći će se prodavnica nameštaja, dok će se preostala četiri sprata koristiti kao kancelarijski prostor kompanije Eco. Investicija se procjenjuje na 3 miliona eura. Hrvatska IT kompanija Infobip preselit će se iz Avaz Tower-a u svoje novo sjedište u naselju Šip u Sarajevu. Infobip je od opštine Centar kupio 4.230 m² zemljišne parcele za 250.000 EUR, a planira da razvije kampusni objekt sa 8.500 m² neto površine za 500 zaposlenih. Kampus će imati slične sadržaje kao dva u Hrvatskoj, završeni kampus u Vodnjanu i kampus u izgradnji u Zagrebu. Početak gradnje očekuje se sredinom 2021. godine, a završetak 2022. godine. Al Jazeera Balkans, medijska kompanija, preselit će se iz BBI Centra u naselje Šip u Sarajevu. Kompanija gradi novu zgradu sjedišta koja će imati 7.500 m² neto površine i sadržavati 3 TV studija. Zgrada je trebala biti završena do novembra 2021. godine, međutim izbijanje COVID-19 zaustavilo je investiciju i nije poznato kada bi trebalo nastaviti.

tržišna analiza prinosa stope: poslovna imovina

Area	picture	Rent per sqm	Rent total per month	Gross Income -Rent total Annual	Gross yield	Maintenance cost (@6%)	Vacancy ratio (@10%)	Net Income -Rent total Annual	Acquire cost/investment	Net Yield/ARY
580,0		15,00	8.700,00	104.400,00	9,7%	6.264,00	10.440,00	87.696,00	1.076.388,00	8,1%
554,0		40,00	22.160,00	265.920,00	10,3%	15.955,20	26.592,00	223.372,80	2.592.720,00	8,6%
3.516,5		27,52	96.779,30	1.161.351,60	9,0%	69.681,10	116.135,16	975.535,34	12.960.000,00	7,5%
5.519,0		15,00	82.785,00	993.420,00	10,7%	99.605,20	99.342,00	834.472,80	9.273.432,00	9,0%
1.140,0		14,00	15.960,00	191.520,00	9,8%	11.491,20	19.152,00	160.876,80	1.950.000,00	8,3%
1.969,0		22,00	43.318,00	519.816,00	9,6%	31.188,96	51.981,60	436.645,44	5.400.000,00	8,1%
9.558,0		26,00	248.508,00	2.982.096,00	13,9%	178.925,76	298.209,60	2.504.960,64	21.424.640,00	11,7%
366,3		24,50	8.974,84	107.698,08	8,8%	6.461,88	10.769,81	90.466,39	1.220.000,00	7,4%
avg					10,23%	avg				8,59%

tržišna analiza prinosa stope: garažni prostor

parking mjesta	cijena najma	troškovi	neto najam	najam po m2	kupoprodajna cijena	CAP rate
1	100	-5%	95,00	95,00	30.000,00	3,8%
1	100	-5%	95,00	95,00	30.000,00	3,8%
1	150	-5%	142,50	142,50	47.500,00	3,6%
prosjeck	116,67			110,83	35.833,33	3,73%

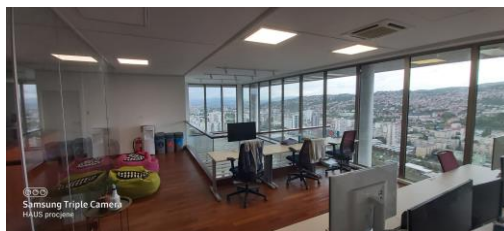
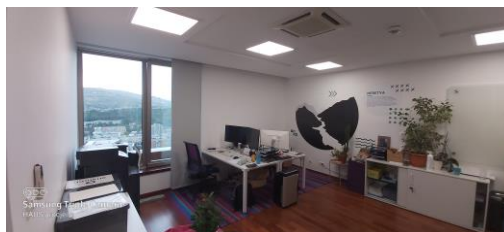
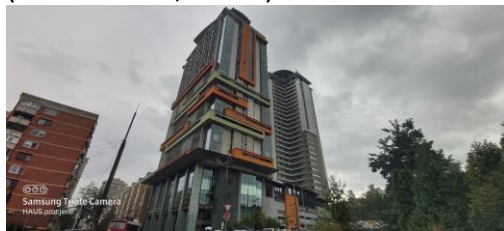
PRIHODOVNA METODA– PRIMARNA METODA:

Usporedne cijene najma nekretnina na tržištu:

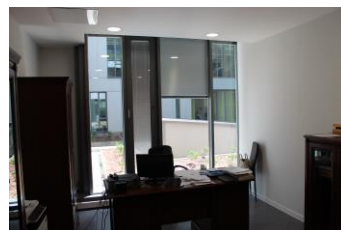
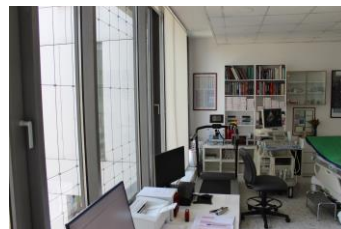
Klasifikacija lokacijske kvalitete:

- Odlična: Veoma dobre, reprezentativne lokacije ili lokacije u pješačkim zonama centara velegradova (glavnih gradova pokrajina) ili većih gradova sa nadregionalnim ekonomskim značajem.
- Vrlo dobra: Dobre lokacije u centrima ili mjestima u blizini centara velegradova (glavnih gradova pokrajina) ili u velikim gradovima ili gradovima srednje veličine sa nadregionalnim ekonomskim značajem odnosno veoma dobre ili dobre lokacije u manjim gradovima ili glavnim gradovima okruga sa nadregionalnim ekonomskim značajem.
- Dobra: Srednje ili loše lokacije u velegradovima (glavnim gradovima pokrajina) ili gradovima srednje veličine, dobre ili srednje dobre lokacije u malim gradovima ili glavnim gradovima okruga sa regionalnim ekonomskim značajem.
- Umjerena (nezadovoljavajuća): Lokacije u centrima seoskih naseljenih mjesta ili izdvojenih mjesta.

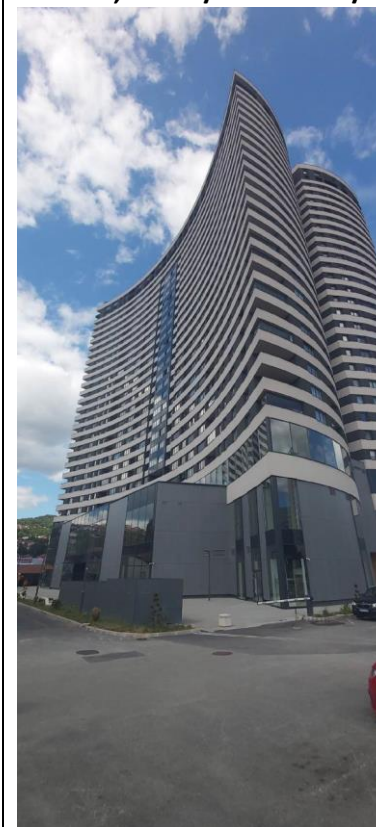
Komparativ 1: Realizovan najam, BC
BOSMAL–administracija/restoran – najam
34,40KM/m2
(netto P=813,98 m2)



Komparativ 2: Realizovan najam, TC
Immportane – poliklinika i administracija –
najam 34,20KM/m2 (netto 1230m2)



Komparativ 3: Realizovan najam,
P= 253,82 m2/ 35 KMm2/



DETALJI O UPOREDNIM NEKRETNINAMA - najam

	Adresa nekretnine koja se poredi:	Naselje	Tip nekretnine	sprat	Ukupna površina (m2)	Cijena najma (KM)	Jedinična cijena (KM/m2)	Korekcija	Korigovana vrijednost m2	Link/oglas/Ugovor
C 1	PC BOMAL		poslovni prostor	11	813,98	28.001	34,40	0%	34,40	ostvaren najam
C 2	TC IMPORTANTNE		poslovni prostor	3	1.230,00	42.066	34,20	0%	34,20	ostvaren najam
C 3	SPO TOWER		poslovni prostor	3	253,82	8.884	35,00	0%	35,00	ostvaren najam
										Komentari
Uporedba	Primarna nekretnina	komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podatka ; U usporedbi sa				
Uporedna cijena		28.000,91 KM	42.066,00 KM	8.883,70 KM	26.316,87 KM	C1 izdata nekretnina, % zadržan				
Površina	1,00	813,98 m2	1.230,00 m2	253,82 m2	765,93 m2	C2 izdata nekretnina, % zadržan				
Cijena KM/m2		34,40 KM/m2	34,20 KM/m2	35,00 KM/m2	34,53 KM/m2	C3 izdata nekretnina, % zadržan				
Umanjenje -održavanje		0%	0%	0%		Lokacija ; U usporedbi sa				
Cijena KM/m2	korigovano	34,40 KM/m2	34,20 KM/m2	35,00 KM/m2	34,53 KM/m2	C1 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan				
						C2 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan				
						C3 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan				
						Površina ; U usporedbi sa				
	Ponder	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	prosječna vrijednost		
Lokacija	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	C1	Predmetna nekretnina je slične površine- po etažnim dijelovima , % je zadržan
Ukupna površina	10%	0,00%	10,00%	20,00%	12,00%	0,00%	10,00%	10,67%	C2	Predmetna nekretnina je manje površine- po etažnim dijelovima , % je uvećan
Spratnost	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	C3	Predmetna nekretnina je slične površine- po etažnim dijelovima , % je zadržan
Starost	10%	10,00%	11,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,33%	Predmetna nekretnina je slične površine- po etažnim dijelovima , % je zadržan	
Kvaliteta	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	C1	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je umanjen
Dodatne karakteristike	20%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	20,00%	C2	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je umanjen
Poređenje u procentima	100%		101,0%		102,0%		100,0%	101,000%	C3	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je umanjen
Ponderirana prosječna jedinična cijena		34,74	34,88	35,00	34,88	Starost ; u usporedbi sa				
						C1 Predmetna nekretnina je NOVIJEG datuma izgradnje, % je uvećan				
						C2 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan				
						C3 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan				
						Kvalitet ; U usporedbi sa				
						C1 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan				
						C2 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan				
						C3 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan				
						Dodatne karakteristike ; U usporedbi sa				
						C1 /				
						C2 /				
						C3 /				

Komparativ 3: <https://olx.ba/artikal/55496422>

DETALJI O UPOREDNIM NEKRETNINAMA - najam

Adresa nekretnine koja se poredi:		Naselje	Tip nekretnine	sprat	površina -broj p.mj.	Najam cijena (KM)	cijena (KM/p.mj.)	Korekcija Ugovor/oglas	Korigovana vrijednost m2	Link/oglas/Ugovor
C 1			garaža	P	1	130	130,00	-5%	123,50	Oglas
C 2			garaža	P	1	120	120,00	-5%	114,00	Oglas
C 3			garaža	P	1	150	150,00	-5%	142,50	Oglas
Komentari										
Primarna nekretnina		komparativ C1		komparativ C2		komparativ C3		prosječna vrijednost		izvor podatka ; U usporedbi sa
Usporedba		130,00 KM		120,00 KM		150,00 KM		133,33 KM		C1 oglašena nekretnina, % umanjen
Usporedna cijena		1,00 mjesto		1,00 mjesto		1,00 mjesto		1,00 mjesto		C2 oglašena nekretnina, % umanjen
parking mjesta		1,00 mjesto		1,00 mjesto		1,00 mjesto		1,00 mjesto		C3 oglašena nekretnina, % umanjen
Cijena KM/m2		130,00 KM		120,00 KM		150,00 KM		133,33 KM		C3 oglašena nekretnina, % umanjen
Umanjenje -izvor podatka		-5%		-5%		-5%				Lokacija ; U usporedbi sa
Cijena KM/mjesto		123,50 mjesto		114,00 mjesto		142,50 mjesto		126,67 mjesto		C1 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan
korigovano										C2 predmetna nekretnina je na boljoj mikro-lokaciji, % uvećan
										C3 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan
Komparativna matrica										
Ponder	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	prosječna vrijednost		Površina ; U usporedbi sa	
Lokacija	25%	0,00%	25,00%	25,00%	31,25%	0,00%	25,00%	27,08%	108,33%	C1 Predmetna nekretnina je slične površine, % je uvećan
Ukupna površina	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	100,00%	C2 Predmetna nekretnina je slične površine, % je uvećan
Spratnost	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	100,00%	C3 Predmetna nekretnina je slične površine, % je uvećan
Starost	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	100,00%	Spratnost ; U usporedbi sa
Kvaliteta	25%	0,00%	25,00%	25,00%	31,25%	0,00%	25,00%	27,08%	108,33%	C1 Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan
Dodatne karakteristike	20%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	20,00%	100,00%	C2 Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan
Poređenje u procentir	100%		100,0%		112,5%		100,0%	17,361%	102,78%	C3 Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan
Ponderirana prosječna jedinična cijena		123,50		128,25		142,50		131,42 KM/m2		Starost ; u usporedbi sa
										C1 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje/adaptacije, % je zadržan
										C2 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje/adaptacije, % je zadržan
										C3 Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje/adaptacije, % je zadržan
Kvalitet ; U usporedbi sa										
										C1 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan
										C2 predmetna nekretnina je bolje kvalitete, % uvećan
										C3 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan
Dodatne karakteristike ; U usporedbi sa										
										C1 nema dodatnih karakterstika
										C2 nema dodatnih karakterstika
										C3 nema dodatnih karakterstika

Vrsta objekta	Vijek korištenja u godinama
Porodične kuće i stambeni objekti normalne konstrukcije	80
Porodične kuće i stambeni objekti jednostavne konstrukcije	60-80
Montažne kuće na bazi drveta	40-60
Poslovne i upravne zgrade u zavisnosti od konstrukcije i lokacije	50-80
Poslovni objekti, robne kuće u zavisnosti od lokacije	40-60
Supermarketi	20-40
Proizvodne i skladišne hale, fabrike u zavisnosti od konstrukcije i usklađenosti sa privrednom granom	30-50
Poslovni objekti za posebne privredne grane	10-30
Pomoćni objekti, drvene šupe, ostali objekti jednostavne građe	20-30
Benzinske stanice	10-20
Hoteli	40-50



Vrsta objekta	Stopa rizika
Iznajmljeni stambeni objekti	3,0 - 5,0 %
Kancelarije i ambulante	4,0 - 8,0 %
Objekti koji se koriste u komercijalne svrhe	5,0 - 10,0 %



Troškovi nekretnina	
Vrsta nekretnina	Troškovi
Uredska	6% - 8%
Mješovita poslovna	7% - 8%
Trgovački centri	6% - 9%
Big box	6% - 8%
Skladišna	5% - 6%
Dućani	6% - 7%



ARY yield
@7,97%

Tip lokacije	A - Sarajevo				B - Okolina Sarajevo				C- Regionalni centri				D - Okolina regionalni centri				E - Ostalo			
Kategorija lokacije	prvoklasna	vrlo dobra	dobra	srednja	prvoklasna	vrlo dobra	dobra	srednja	prvoklasna	vrlo dobra	dobra	srednja	prvoklasna	vrlo dobra	dobra	srednja	prvoklasna	vrlo dobra	dobra	srednja
Stambena	5,0%	5,0%	5,5%	6,0%	6,0%	6,0%	6,5%	7,0%	6,0%	6,0%	6,5%	7,0%	6,5%	6,5%	6,5%	7,0%	7,0%	7,0%	7,5%	8,0%
Uredska	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	12,0%
Poslovna	6,0%	6,0%	7,0%	7,0%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	6,0%	6,5%	6,0%	7,5%	7,5%	7,5%	8,0%	8,0%	8,0%	9,0%	10,0%	11,0%
Trgovačka	5,0%	6,0%	7,0%	8,0%	6,0%	7,0%	8,5%	9,0%	6,5%	7,5%	8,5%	9,5%	8,0%	8,5%	9,0%	10,0%	11,0%	12,0%	13,0%	13,5%
Industrijska	9,0%	9,0%	10,0%	10,0%	9,5%	9,5%	11,0%	11,0%	9,5%	9,5%	11,0%	11,0%	10,0%	10,0%	11,0%	12,0%	11,0%	12,0%	13,0%	13,0%
Nekretnina za odmor	7,0%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	8,0%	8,0%	8,0%	7,5%	8,0%	8,0%	8,0%	8,5%	9,0%	10,0%	11,0%	11,0%	12,0%	12,0%	13,0%
Zemljišta	2% -3% manje od stope kapitalizacije zgrade koja se može graditi na zemljištu																			

Korisna površina nekretnine							analiza vrijednosti		
Poslovni objekat									
ZK uložak	KO	kč.br./etažna jedinica	sprat	površina	komercijalna površina	kapacitet vozila	najam po m2/p.mj.	najam mjesečno	najam godišnje
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	prizemlje	620,70	620,70		34,88	21.647,53	259.770,40
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 1	356,50	356,50		34,64	12.349,96	148.199,50
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 2	605,20	605,20		34,64	20.965,48	251.585,79
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 3	611,00	611,00		34,64	21.166,41	253.996,89
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 4	610,90	610,90		34,64	21.162,94	253.955,32
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 5	594,81	594,81		34,64	20.605,55	247.266,60
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 6	597,30	597,30		34,64	20.691,81	248.301,71
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 7	592,70	592,70		34,64	20.532,45	246.389,46
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 8	591,84	591,84		34,64	20.502,66	246.031,95
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 9	606,20	606,20		34,64	21.000,12	252.001,50
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 10	605,60	605,60		34,64	20.979,34	251.752,07
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 11	605,30	605,30		34,64	20.968,95	251.627,36
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 12	604,90	604,90		34,64	20.955,09	251.461,08
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 13	602,20	602,20		34,64	20.861,56	250.338,67
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 14	604,20	604,20		34,64	20.930,84	251.170,09
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	ravni krov	205,21	-		-	-	-
4349	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E31	podstanica	18,85	-		-	-	-
				9.033,41	8.809,35		total		3.663.848,38
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120	garažna mjesta- 2 suteran	511,85	511,85	40,00	131,42	5.256,67	63.080,00
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220,	garažna mjesta-1 suteran	267,19	267,19	21,00	131,42	2.759,75	33.117,00
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294	garažna mjesta-priz.	265,00	265,00	21,00	65,71	1.379,88	16.558,50
				1.044,04	1.044,04		total		112.755,50
			ukupno	10.077,45	9.853,39	82	UKUPNO		3.776.603,88

Kalkulacija Tržišne vrijednosti- prihodovni metod/administracija				
Ukupna površina	8.809,35	m2		
Ukupni najam - godišnji	3.663.848,38	KM		
troškovi održavanja=>	6%	219.830,90		
Vacancy ratio	3%	109.915,45		
Ukupno troškovi gubitka najma	329.746,35	KM	KMm2	
Ukupno najam neto - godišnje=>mjesečno	3.334.102,03	277.841,84		31,54
Stopa kapitalizacije	7,25%	@		
exit yield	7,97%	@		
Tržišna vrijednost	45.987.614,17	KM		
Jedinična cijena USVOJENA	5.220,32	KM/m2		
Površina	8.809,35	m2		
Tržišna vrijednost	45.987.614,17	KM		
preostala ulaganja	-	KM		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	45.987.614,17	KM	cjena po m2	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	45.988.000,00	KM		5.220,36
Kalkulacija Tržišne vrijednosti- prihodovni metod/garaže				
Ukupna površina	1.044,04	m2		
kapacitet	82,00	parking mjesta		
Ukupni najam - godišnji	112.755,50	KM		
troškovi održavanja=>	2%	2.255,11		
Vacancy ratio	2%	2.255,11		
Ukupno troškovi gubitka najma	4.510,22	KM		
Ukupno najam neto - godišnje=>mjesečno	108.245,28	KM		
Stopa kapitalizacije	3,17%	@		
exit yield	3,30%	@		
Tržišna vrijednost	3.418.272,00	KM		
Jedinična cijena USVOJENA	3.274,08	KM/m2		
Površina	1.044,04	m2		
Tržišna vrijednost	3.418.272,00	KM		
preostala ulaganja	-	KM		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	3.418.272,00	KM	cjena po parking mjestu	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	3.418.000,00	KM		41.682,93

analiza vrijednosti		
najam po m2/p.mj.	najam mjesečno	najam godišnje
34,88	21.647,53	259.770,40
34,64	12.349,96	148.199,50
34,64	20.965,48	251.585,79
34,64	21.166,41	253.996,89
34,64	21.162,94	253.955,32
34,64	20.605,55	247.266,60
34,64	20.691,81	248.301,71
34,64	20.532,45	246.389,46
34,64	20.502,66	246.031,95
34,64	21.000,12	252.001,50
34,64	20.979,34	251.752,07
34,64	20.968,95	251.627,36
34,64	20.955,09	251.461,08
34,64	20.861,56	250.338,67
34,64	20.930,84	251.170,09
-	-	-
-	-	-
total		3.663.848,38
131,42	5.256,67	63.080,00
131,42	2.759,75	33.117,00
65,71	1.379,88	16.558,50
total		112.755,50
UKUPNO		3.776.603,88

UPOREDNA METODA: Pristup direktnog upoređivanja prodajnih cijena zasniva se na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama, ili cijena iz ponuda, za imovinu koja je uporediva sa imovinom čija se vrijednost procjenjuje. Pored toga, potrebno je da budu ispunjeni i slijedeći uslovi:

- Transakcije moraju biti između nepovezanih lica;
- Transakcije moraju biti pod normalnim tržišnim okolnostima.

U postupku procjene, potrebno je izvršiti i određeno korigovanje vrijednosti, za sva bitna odstupanja imovine koja se vrijednuje od imovine sa kojom se vrši poređenje, po osnovu:

lokacije i blizine saobraćajnica,

- prateće infrastrukture,
- veličine objekta i urbanističkih parametara,
- kvaliteta gradnje,
- godine izgradnje ili adaptacije,
- tekućih održavanja i izvršenim dodatnim ulaganjima do dana procjene, kao i po osnovu
- vremenskog perioda od obavljene transakcije do dana procjene.

Kod usporedne metode cijena se određuje usporedbom sa cijenama ekvivalentnih nekretnina u bliskom vremenskom periodu.

Prilikom usporedne metode korišteni su podaci agencija za posredovanje nekretnina i ostalih dostupnih izvora.

Komparativ 1:
<https://olx.ba/artikal/55583833>
ostvarena cijena : 6.400.000,00
KM/P=1.040,00 m2

PROSTOR prodaje: Poslovni objekat, 1.040m2, Centar

Na upit



SAJAEVO - CENTAR KORIŠTENJE CENOVANJE: 08.07.2024 U 09:35 ID: 55583833 PREGLED: 1792

Osobine

Stanje	Renoviran	Vrsta oglasa	Prodaja
Broj prostorija	8+	Broj spratova	3
Kvadrata	1040	Vrsta grijanja	Plin
Adresa	Džidžikovac	Broj posredničkog ugovora	05-09p/2022 SG
Ime i broj licence agenta	Haris Dervišbegović: 01-013	Caraka	Više mjesta
Godina izgradnje	Prije 1950	Kuhinja	Zasebna
Vrsta objekta	Ostalo	WC / Kupatilo	Zasebno
Broj kupatila	Više od 5	Sprat	Zaseban objekat
Alarm	✓	Balkon	✓
Blindirana vrata	✓	Internet	✓
Kablovska TV	✓	Kanalizacija	✓
Klima	✓	Lift	✓
Namještaj	✓	Parking	✓
Plin	✓	Struja	✓
Telefon	✓	Video nadzor	✓
Voda	✓	Datum objave	09.10.2023

Komparativ 2:
<https://olx.ba/artikal/67122190>

PROSTOR prodaje: Poslovni prostor, 146m2, Bosmal

840.000 KM



SAJAEVO - NOVO SARAEVO CENOVANJE: 19.12.2025 U 15:57 ID: 67122190 PREGLED: 897

Osobine

Stanje	Dobro stanje	Vrsta oglasa	Prodaja
Broj prostorija	3	Broj spratova	1
Kvadrata	146.34	Vrsta grijanja	Centralno (gradsko)
Adresa	Milane Preloga	Broj posredničkog ugovora	004p/2025 C
Ime i broj licence agenta	Kemal Šoćić: 01-011-192/22	Primarna orijentacija	Zapad
Vrsta poda	Parket	Broj kupatila	2
Godina izgradnje	2000 do 2009	Sprat	11
Balkon	✓	Blindirana vrata	✓
Internet	✓	Kablovska TV	✓
Kanalizacija	✓	Klima	✓
Lift	✓	Struja	✓
Telefon	✓	Voda	✓
Datum objave	19.03.2025		

Komparativ 3:
<https://olx.ba/artikal/58106165>

Poslovni prostor Sarajevo - Centar 1433m2

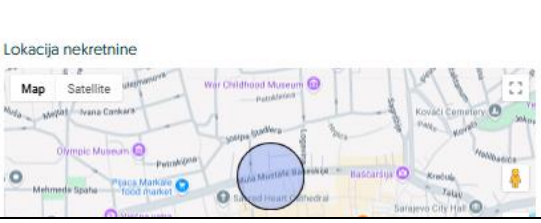
6.850.000 KM



SAJAEVO - CENTAR CENOVANJE: 20.12.2024 U 16:43 ID: 58106165 PREGLED: 1949

Osobine

Stanje	Renoviran	Vrsta oglasa	Prodaja
Broj prostorija	8+	Broj spratova	6+
Kvadrata	1433	Vrsta grijanja	Plin
Adresa	Mula Mustafe Baskića	Ime i broj licence agenta	JASMIN HARUN SMAJIOVIC
Caraka	Nema	Godina izgradnje	01.01. - 59/22
Kuhinja	Zasebna	Primarna orijentacija	1970 do 1979
Vrsta objekta	Stambeni i poslovni	Vrsta poda	Sjever
WC / Kupatilo	Zasebno	Broj kupatila	Laminat
Sprat	Zaseban objekat	Alarm	Više od 5
Balkon	✓	Blindirana vrata	✓
Fax	✓	Internet	✓
Kablovska TV	✓	Kanalizacija	✓
Klima	✓	Magacin	✓
Parking	✓	Plin	✓
Struja	✓	Telefon	✓
Ukrnjeno / ZK	✓	Video nadzor	✓
Voda	✓	Datum objave	15.01.2024

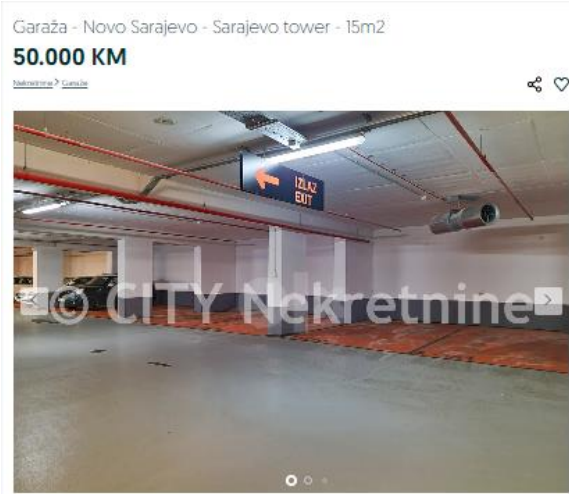


DETALJI O UPOREDNIM NEKRETNINAMA - oglasi (prodaja)

Adresa nekretnine koja se poredi:	Naselje	Tip nekretnine	sprat	Ukupna površina (m2)	Prodajna cijena (KM)	Jedinična cijena (KM/m2)	Korekcija Ugovor/oglas	Korigovana vrijednost m2	Link/oglas/Ugovor
C 1	Centar	poslovni objekat	Sut p +3	1.040	6.400.000	6.154	0%	6.153,85	prodato
C 2	Hrasno	poslovni prostor	11	146	840.000	5.753	-5%	5.465,75	oglas
C 3	Stari Grad	poslovni objekat	p0+1+2+3+4	1.433	6.850.000	4.780	-5%	4.541,17	oglas
Komentari									
Usporedba	Primarna nekretnina	komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podatka ; U usporedbi sa			
Usporedna cijena		6.400.000,00 KM	840.000,00 KM	6.850.000,00 KM	4.696.666,67 KM	C1 realizovana prodaja, % zadržan			
Površina	9.033,41	1.040,00 m2	146,00 m2	1.433,00 m2	873,00 m2	C2 oglašena prodaja, % umanjen			
Cijena KM/m2		6.153,85 KM/m2	5.753,42 KM/m2	4.780,18 KM/m2	5.562,48 KM/m2	C3 oglašena prodaja, % umanjen			
Umanjenje -izvor podatka		0%	-5%	-5%		Lokacija ; U usporedbi sa			
Cijena KM/m2	korigovano	6.153,85 KM/m2	5.465,75 KM/m2	4.541,17 KM/m2	5.386,92 KM/m2	C1 predmetna nekretnina je na lošijoj mikro-lokaciji, % umanjen			
						C2 predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan			
						C3 predmetna nekretnina je na lošijoj mikro-lokaciji, % umanjen			
Komparativna matrica									
Ponder	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	prosječna vrijednost	Površina ; U usporedbi sa	
Lokacija	25%	-25,00%	18,75%	0,00%	25,00%	-25,00%	18,75%	20,83%	83,33%
Ukupna površina	10%	-50,00%	5,00%	-20,00%	8,00%	-50,00%	5,00%	6,00%	60,00%
Spratnost	10%	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	11,00%	10,33%	103,33%
Starost	10%	10,00%	11,00%	-10,00%	9,00%	10,00%	11,00%	10,33%	103,33%
Kvaliteta	25%	0,00%	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	31,25%	27,08%	108,33%
Dodatne karakteristike	20%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	20,00%	100,00%
Poređenje u procentima	100%		89,8%		97,0%		97,0%	15,764%	93,06%
Ponderirana prosječna jedinična cijena									
ponder		100%		100%		100%		1,00 KM/m2	Starost ; u usporedbi sa
Ponderirana prosječna jedinična cijena		5.523,08		5.301,78		4.404,94		5.076,60 KM/m2	C1 Predmetna nekretnina je novijeg datuma izgradnje, % je uvećan
									C2 Predmetna nekretnina je starijeg datuma izgradnje, % je umanjen
									C3 Predmetna nekretnina je novijeg datuma izgradnje, % je uvećan
Kvalitet ; U usporedbi sa									
									C1 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan
									C2 predmetna nekretnina je slične kvalitete, % zadržan
									C3 predmetna nekretnina je bolje kvalitete, % uvećan
Dodatne karakteristike ; U usporedbi sa									
Jedinična cijena USVOJENA						5.076,60	KM/m2	C1 /	
Površina						9.033,41	m2	C2 /	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO						45.858.993,97	KM	C3 /	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO						45.859.000,00	KM		

Usporedni metod: Analiza vrijednosti garaža/parking

Komparativ 1: <https://olx.ba/artikal/54520124>
Komparativ 2: <https://olx.ba/artikal/72914459>
Komparativ 3: <https://olx.ba/artikal/64733882>



Sarajevo - Novo Sarajevo

Koristeno

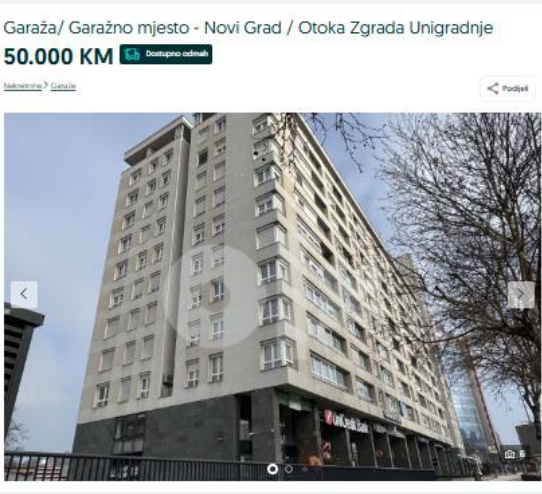
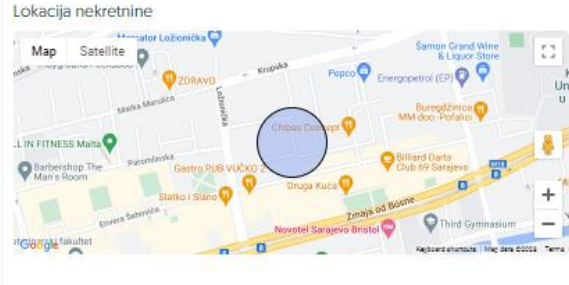
Obnovljen: 18.12.2023 u 08:12

ID: 54520124

Progledi: 1644

Osobine

Kapacitet (vozila)	1	Kvadrata	15
Vrsta	U sklopu veće garaže	Vrsta oglasa	Prodaja
Adresa	Džavida Haverića	Ime i broj licence agenta	Beris Delalić
Broj posredničkog ugovora	01/240720238	Automatska vrata	✓
Uključeno / ZK	✓	Datum objave	27.07.2023



SARAJEVO - NOVI GRAD

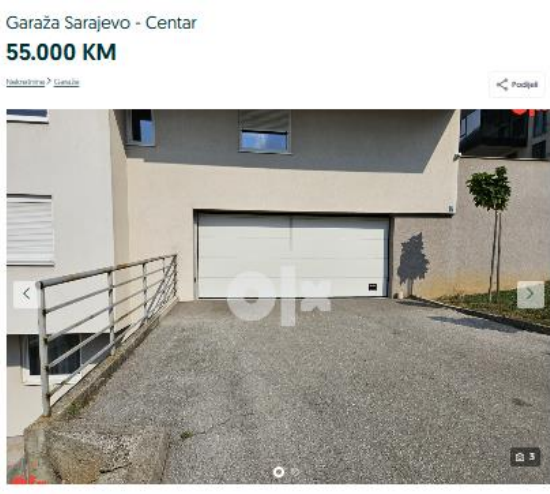
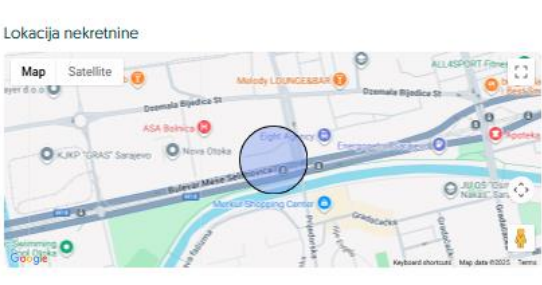
OBNOVLJEN: 12.12.2023 U 15:29

ID: 72914459

PROGLEDI: 192

Osobine

Vrsta oglasa	Prodaja	Kapacitet (vozila)	1
Vrsta	U sklopu stambenog objekta	Kvadrata	12
Adresa	Bulevar Mese Selimović 2	Automatska vrata	✓
Uključeno / ZK	✓	Video nadzor	✓
Datum objave	12.12.2025		



SARAJEVO - CENTAR

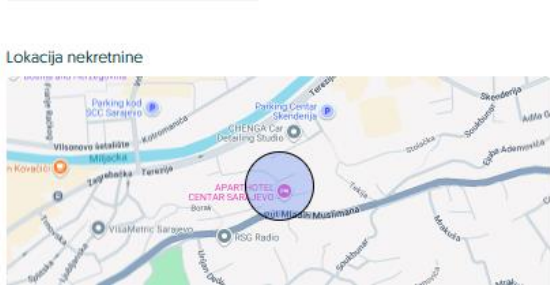
OBNOVLJEN: 20.12.2023 U 22:56

ID: 64733882

PROGLEDI: 2754

Osobine

Vrsta oglasa	Prodaja	Kapacitet (vozila)	1
Vrsta	U sklopu stambenog objekta	Kvadrata	12.5
Adresa	Muamera Omerbegovića 3	Automatska vrata	✓
Uključeno / ZK	✓	Video nadzor	✓
Datum objave	10.11.2024		



DETALJI O UPOREDNIM NEKRETNINAMA - oglasi (prodaja) GARAŽE

Adresa nekretnine koja se poredi:					Prodajna cijena		Jedinična cijena		Korekcija	Korigovana	Link/oglas/Ugovor
Naselje	Tip nekretnine	sprat	broj parking mjesta	cijena (KM)	(KM/m2)	Ugovor/oglas	vrijednost m2				
C 1		garaža	Suteren	1	50.000	50.000	-5%	47.500,00			Oglas
C 2		garaža	Suteren	1	50.000	50.000	-5%	47.500,00			Oglas
C 3		garaža	Suteren	1	55.000	55.000	-5%	52.250,00			Oglas
Komentari											
Usporedba	Primarna nekretnina	komparativ C1	komparativ C2	komparativ C3	prosječna vrijednost	izvor podatka ; U usporedbi sa					
Usporedna cijena		50.000,00 KM	50.000,00 KM	55.000,00 KM	51.666,67 KM	C1	oglašena nekretnina, % umanjen				
parking mjesta	1,00	1,00 parking mjesto	2,00 parking mjesto	1,00 parking mjesto	1,33 parking mjesto	C2	oglašena nekretnina, % umanjen				
Cijena KM/m2		50.000,00 KM/m2	25.000,00 KM/m2	55.000,00 KM/m2	43.333,33 KM/m2	C3	oglašena nekretnina, % umanjen				
Umanjenje -izvor podatka		-5%	-5%	-5%		Lokacija ; U usporedbi sa					
Cijena KM/m2 korigovano		47.500,00 KM/m2	47.500,00 KM/m2	52.250,00 KM/m2	49.083,33 KM/m2	C1	predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan				
						C2	predmetna nekretnina je na sličnoj mikro-lokaciji, % zadržan				
						C3	predmetna nekretnina je na lošijoj mikro-lokaciji, % umanjen				
Komparativna matrica											
Ponder	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	korekcija	ukupno	prosječna vrijednost	Površina ; U usporedbi sa			
Lokacija	25%	0,00% 25,00%	0,00% 25,00%	-25,00% 18,75%	22,92%	91,67%	C1	Predmetna nekretnina je slične površine/kapaciteta, % je zadržan			
Ukupna površina	10%	0,00% 10,00%	0,00% 10,00%	0,00% 10,00%	10,00%	100,00%	C2	Predmetna nekretnina je slične površine/kapaciteta, % je zadržan			
Spratnost	10%	0,00% 10,00%	0,00% 10,00%	0,00% 10,00%	10,00%	100,00%	C3	Predmetna nekretnina je slične površine/kapaciteta, % je zadržan			
Starost	10%	0,00% 10,00%	0,00% 10,00%	0,00% 10,00%	10,00%	100,00%	Spratnost ; U usporedbi sa				
Kvaliteta	25%	0,00% 25,00%	0,00% 25,00%	0,00% 25,00%	25,00%	100,00%	C1	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan			
Dodatne karakteristike	20%	0,00% 20,00%	0,00% 20,00%	0,00% 20,00%	20,00%	100,00%	C2	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan			
Poređenje u procentima	100%	100,0%	100,0%	93,8%	97,92%	98,61%	C3	Predmetna nekretnina je slične spratne pozicije, % je zadržan			
Ponderirana prosječna jedinična cijena		47.500,00	47.500,00	48.984,38	47.500,00 KM/m2	Starost ; u usporedbi sa					
						C1	Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan				
						C2	Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan				
						C3	Predmetna nekretnina je sličnog datuma izgradnje, % je zadržan				
Kvalitet ; U usporedbi sa											
						C1	predmetna nekretnina je slične kvalitete % zadržan				
						C2	predmetna nekretnina je slične kvalitete % zadržan				
						C3	predmetna nekretnina je slične kvalitete % zadržan				
Dodatne karakteristike ; U usporedbi sa											
						C1	nema dodatnih karakteristika				
						C2	nema dodatnih karakteristika				
						C3	nema dodatnih karakteristika				
Jedinična cijena USVOJENA 47.500,00 KM											
kom 1,00 park.mjesto											
TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO 47.500,00 KM											
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO 47.500,00 KM											

Vanjski parking prostor => 50% vrijednosti unutrašnje garaže!

Korisna površina nekretnine							analiza vrijednosti	
Poslovni objekat								
ZK uložak	KO	kč.br./etažna jec	sprat	površina	komercijalna površina	kapacitet vozila	vrijednost po m2	ukupno vrijednost
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	prizemlje	620,70	620,70		5.076,60	3.151.044,57
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 1	356,50	356,50		5.076,60	1.809.807,30
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 2	605,20	605,20		5.076,60	3.072.357,30
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 3	611,00	611,00		5.076,60	3.101.801,57
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 4	610,90	610,90		5.076,60	3.101.293,91
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 5	594,81	594,81		5.076,60	3.019.611,44
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 6	597,30	597,30		5.076,60	3.032.252,17
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 7	592,70	592,70		5.076,60	3.008.899,82
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 8	591,84	591,84		5.076,60	3.004.533,95
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 9	606,20	606,20		5.076,60	3.077.433,90
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 10	605,60	605,60		5.076,60	3.074.387,94
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 11	605,30	605,30		5.076,60	3.072.864,96
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 12	604,90	604,90		5.076,60	3.070.834,32
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 13	602,20	602,20		5.076,60	3.057.127,50
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	sprat 14	604,20	604,20		5.076,60	3.067.280,70
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	ravni krov	205,21	205,21		5.076,60	1.041.768,74
4349	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E31	podstanica	18,85	18,85		5.076,60	95.693,88
				9.033,41	9.033,41			
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J81-2	garažna mjesta- 2 suteran	511,85	511,85	40,00	47.500,00	1.900.000,00
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J200	garažna mjesta-1 suteran	267,19	267,19	21,00	47.500,00	997.500,00
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J274	garažna mjesta-priz.	265,00	265,00	21,00	23.750,00	498.750,00
				1.044,04	1.044,04			
			ukupno	10.077,45	10.077,45	82	UKUPNO	49.255.243,97

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PRIHODOVNA METODA			
	Jedinična cijena	4.902,62	KM/m2
	Ukupna površina objekta koji se procjenjuje:	10.077,45	m2
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	49.405.886,17	KM
UPOREDNA METODA			
	Jedinična cijena	4.887,67	KM/m2
	Ukupna površina objekta koji se procjenjuje:	10.077,45	m2
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	49.255.243,97	KM
ZAKLJUČAK : Usvojena tržišna vrijednost nekretnine - Poslovni objekat /etažni dijelovi lociran u ulici Zmaja od Bosne 47c, općina Novo Sarajevo, Kanton Sarajevo/ Federacija Bosna i Hercegovina/Bosna i Hercegovina, označeni kao : ZK/KPU uložak broj: 4348, 4349 i garažna mjesta - etažni ZK ulošci br. 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153 Katastarska općina: SP SARAJEVO MAHALA LIII Katastarska čestica: 2249/E30, 2249/E31 i etažne garažne čestice br.: 2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294, iznosi:			
USVOJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST prema Prihodovnoj metodi		49.405.886,17	KM
TRŽIŠNA VRIJEDNOST zaokruženo		49.406.000,00	KM

alokacija		
ZK/KPU uložak broj: 4348, 4349	45.987.614,17	45.988.000
ZK ulošci br. 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153	3.418.272,00	3.418.000

ekonomski učinak		
ostvareni najam	3.097.026	KM
očekivana prodajna cijena	49.406.000,00	KM
ARY	6,269%	

Obzirom na mikrolaciju nekretnine, adekvatno tržište najma te popunjenost i potencijal objekta, usvojena je vrijednost na bazi Prihodovne metode koja daje precizniju indikaciju vrijednosti

Sarajevo, 15.12.2025.godine	Mehmedagić Adnan, REV Sudski vještak arhitektonske struke Procjenitelj Rješenje br.: 01-06-3-187-427/15 REV-RS-NAVS-2023-1
-----------------------------	---

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



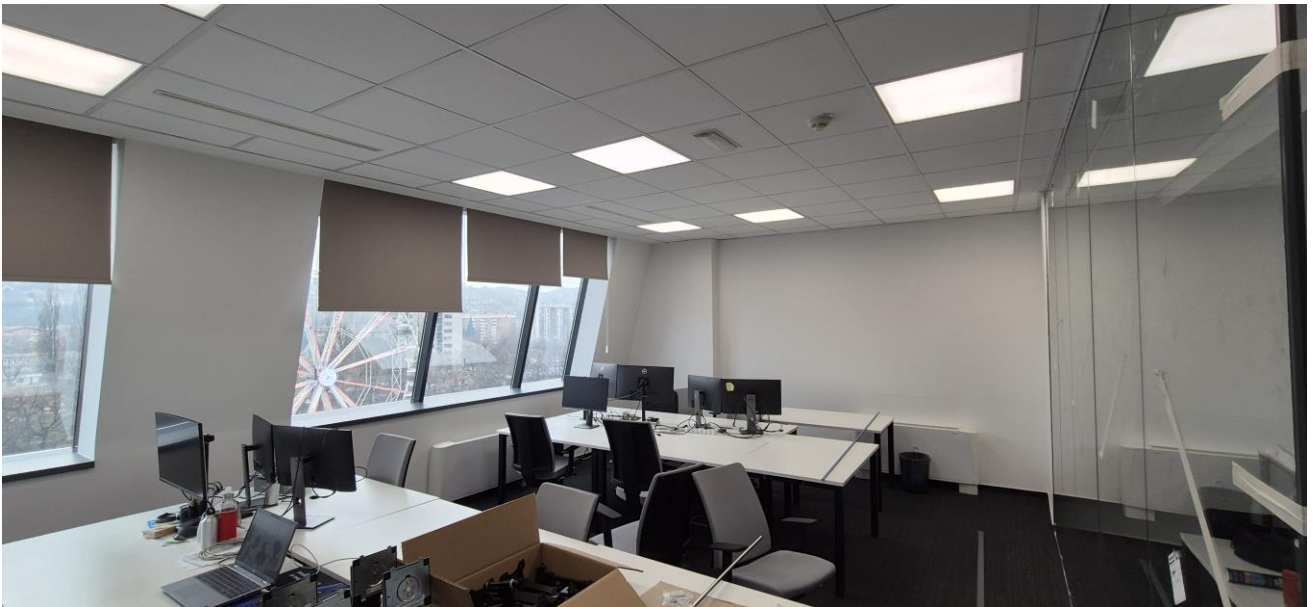




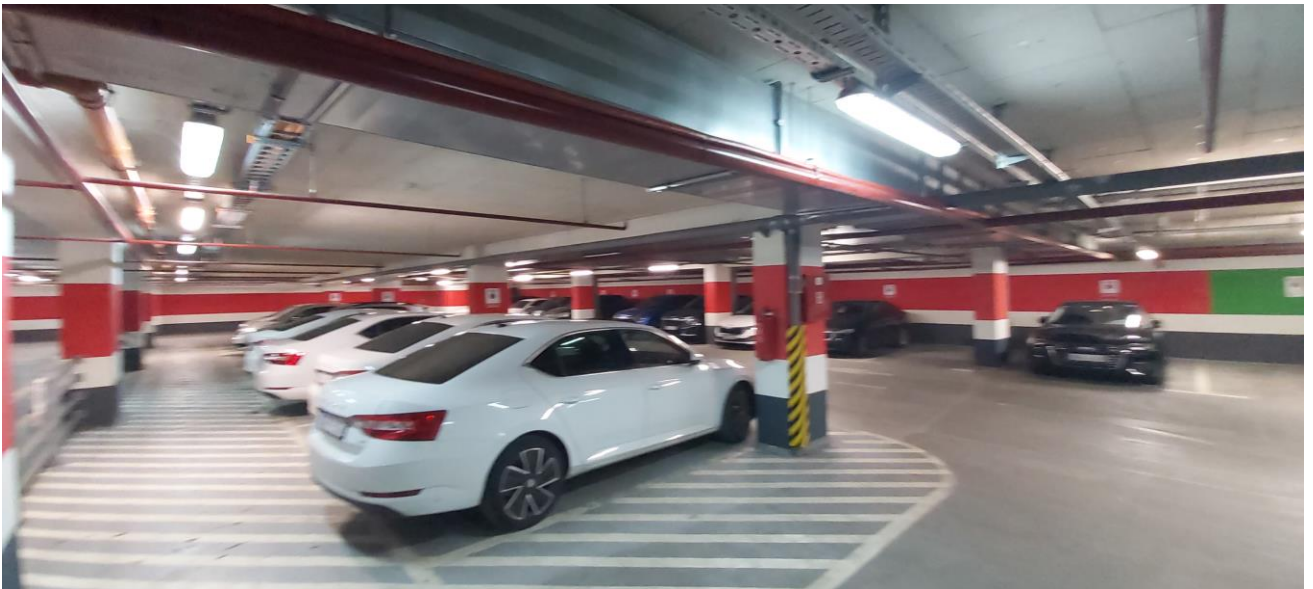














DOKUMENTACIJA: pregled ZK uložaka

Sıra No	Kadastro Birimi	Tapu No (ZK)	Parsel	Bağımsız Bölüm	M2	Lokasyon
1	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4348	2249/E30	BİNA	9009,49	
2	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4349	2249/E31	ISITMA SİSTEMİ ODASI	18,85	
3	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4133	2249/EZ1U1J274	01C	12,50	PARKING ETAZA 0
4	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4134	2249/EZ1U1J275	02C	12,50	PARKING ETAZA 0
5	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4135	2249/EZ1U1J276	03C	12,50	PARKING ETAZA 0
6	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4136	2249/EZ1U1J277	04C	12,50	PARKING ETAZA 0
7	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4137	2249/EZ1U1J278	05C	12,50	PARKING ETAZA 0
8	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4138	2249/EZ1U1J279	06C	12,50	PARKING ETAZA 0
9	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4139	2249/EZ1U1J280	07C	12,50	PARKING ETAZA 0
10	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4140	2249/EZ1U1J281	08C	12,50	PARKING ETAZA 0
11	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4141	2249/EZ1U1J282	09C	12,50	PARKING ETAZA 0
12	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4142	2249/EZ1U1J283	10C	12,50	PARKING ETAZA 0
13	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4143	2249/EZ1U1J284	11C	15,00	PARKING ETAZA 0
14	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4144	2249/EZ1U1J285	12C	12,50	PARKING ETAZA 0
15	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4145	2249/EZ1U1J286	13C	12,50	PARKING ETAZA 0
16	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4146	2249/EZ1U1J287	14C	12,50	PARKING ETAZA 0
17	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4147	2249/EZ1U1J288	15C	12,50	PARKING ETAZA 0
18	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4148	2249/EZ1U1J289	16C	12,50	PARKING ETAZA 0
19	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4149	2249/EZ1U1J290	17C	12,50	PARKING ETAZA 0
20	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4150	2249/EZ1U1J291	18C	12,50	PARKING ETAZA 0
21	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4151	2249/EZ1U1J292	19C	12,50	PARKING ETAZA 0
22	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4152	2249/EZ1U1J293	20C	12,50	PARKING ETAZA 0
23	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4153	2249/EZ1U1J294	21C	12,50	PARKING ETAZA 0
24	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4059	2249/EZ1U1J200	C101	12,63	PARKING ETAZA -1
25	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4060	2249/EZ1U1J201	C102	12,50	PARKING ETAZA -1
26	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4061	2249/EZ1U1J202	C103	12,63	PARKING ETAZA -1
27	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4062	2249/EZ1U1J203	C104	12,63	PARKING ETAZA -1
28	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4063	2249/EZ1U1J204	C105	12,50	PARKING ETAZA -1
29	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4064	2249/EZ1U1J205	C106	12,63	PARKING ETAZA -1
30	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4065	2249/EZ1U1J206	C107	12,63	PARKING ETAZA -1
31	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4066	2249/EZ1U1J207	C108	12,50	PARKING ETAZA -1
32	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4067	2249/EZ1U1J208	C109	12,63	PARKING ETAZA -1
33	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4068	2249/EZ1U1J209	C110	15,50	PARKING ETAZA -1
34	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4069	2249/EZ1U1J210	C111	12,63	PARKING ETAZA -1
35	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4070	2249/EZ1U1J211	C112	12,63	PARKING ETAZA -1
36	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4071	2249/EZ1U1J212	C113	12,63	PARKING ETAZA -1
37	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4072	2249/EZ1U1J213	C114	12,63	PARKING ETAZA -1
38	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4073	2249/EZ1U1J214	C115	12,50	PARKING ETAZA -1
39	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4074	2249/EZ1U1J215	C116	12,63	PARKING ETAZA -1
40	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4075	2249/EZ1U1J216	C117	12,63	PARKING ETAZA -1
41	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4076	2249/EZ1U1J217	C118	12,50	PARKING ETAZA -1
42	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4077	2249/EZ1U1J218	C119	12,63	PARKING ETAZA -1
43	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4078	2249/EZ1U1J219	C120	12,50	PARKING ETAZA -1
44	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	4079	2249/EZ1U1J220	C121	12,50	PARKING ETAZA -1
45	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3940	2249/EZ1U1J81	C201	13,50	PARKING ETAZA -2
46	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3941	2249/EZ1U1J82	C202	13,00	PARKING ETAZA -2
47	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3942	2249/EZ1U1J83	C203	12,63	PARKING ETAZA -2
48	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3943	2249/EZ1U1J84	C204	12,50	PARKING ETAZA -2
49	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3944	2249/EZ1U1J85	C205	12,63	PARKING ETAZA -2
50	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3945	2249/EZ1U1J86	C206	12,63	PARKING ETAZA -2
51	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3946	2249/EZ1U1J87	C207	12,50	PARKING ETAZA -2
52	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3947	2249/EZ1U1J88	C208	12,63	PARKING ETAZA -2
53	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3948	2249/EZ1U1J89	C209	12,63	PARKING ETAZA -2
54	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3949	2249/EZ1U1J90	C210	12,50	PARKING ETAZA -2
55	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3950	2249/EZ1U1J91	C211	12,63	PARKING ETAZA -2
56	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3951	2249/EZ1U1J92	C212	16,00	PARKING ETAZA -2
57	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3952	2249/EZ1U1J93	C213	20,25	PARKING ETAZA -2
58	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3953	2249/EZ1U1J94	C214	12,75	PARKING ETAZA -2
59	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3954	2249/EZ1U1J95	C215	12,75	PARKING ETAZA -2
60	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3955	2249/EZ1U1J96	C216	12,63	PARKING ETAZA -2
61	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3956	2249/EZ1U1J97	C217	12,50	PARKING ETAZA -2
62	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3957	2249/EZ1U1J98	C218	12,63	PARKING ETAZA -2
63	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3958	2249/EZ1U1J99	C219	12,63	PARKING ETAZA -2
64	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3959	2249/EZ1U1J100	C220	12,50	PARKING ETAZA -2
65	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3960	2249/EZ1U1J101	C221	12,63	PARKING ETAZA -2
66	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3961	2249/EZ1U1J102	C222	12,63	PARKING ETAZA -2

21 kine

21 kine

40 kine

67	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3962	2249/EZ1U1J103	C223	12,50	PARKING ETAŽA -2
68	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3963	2249/EZ1U1J104	C224	12,63	PARKING ETAŽA -2
69	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3964	2249/EZ1U1J105	C225	18,88	PARKING ETAŽA -2
70	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3965	2249/EZ1U1J106	C226	18,88	PARKING ETAŽA -2
71	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3966	2249/EZ1U1J107	C227	15,50	PARKING ETAŽA -2
72	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3967	2249/EZ1U1J108	C228	15,50	PARKING ETAŽA -2
73	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3968	2249/EZ1U1J109	C229	15,50	PARKING ETAŽA -2
74	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3969	2249/EZ1U1J110	C230	12,63	PARKING ETAŽA -2
75	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3970	2249/EZ1U1J111	C231	12,50	PARKING ETAŽA -2
76	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3971	2249/EZ1U1J112	C232	12,63	PARKING ETAŽA -2
77	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3972	2249/EZ1U1J113	C233	12,63	PARKING ETAŽA -2
78	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3973	2249/EZ1U1J114	C234	12,50	PARKING ETAŽA -2
79	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3974	2249/EZ1U1J115	C235	12,63	PARKING ETAŽA -2
80	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3975	2249/EZ1U1J116	C236	12,63	PARKING ETAŽA -2
81	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3976	2249/EZ1U1J117	C237	12,50	PARKING ETAŽA -2
82	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3977	2249/EZ1U1J118	C238	12,63	PARKING ETAŽA -2
83	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3978	2249/EZ1U1J119	C239	12,50	PARKING ETAŽA -2
84	SP_SARAJEVO-MAHALA LIII	3979	2249/EZ1U1J120	C240	12,50	PARKING ETAŽA -2
TOPLAM					10097,88	

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

Broj: 01-06-3-187-427/15-1/22
Sarajevo, 26.04.2022. godine

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

RJEŠENJE

ADNANU MEHMEDAGIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz **arhitektonske struke** za šest godina, počev od 23.05.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Adnan Mehmedagić iz Vogošće je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 03-06-3-187-427/15 od 23.05.2016. godine imenovan za stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 01.04.2022. godine zahtjev za produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 23.05.2022. godine.

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

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

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

Dostavljeno:

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


MINISTAR
Mato Jozic



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Adnan Mehmedagic REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-RS/NAVS/2023/1
Issued on: 01/06/2018
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Danijela Ilić
President
NAVS

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