

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
GRADSKO VIJEĆE



Kolegij Gradskog vijeća

Broj: 01-11-2584/25-AP-3

Datum: 22.12.2025. godine

-GRADSKO VIJEĆE-

n/r Predsjedavajuća

Amira dr Hadžić, spec. radiolog

PREDMET: Informacije po tački 1. Zaključka Kolegija Gradskog vijeća Zavidovići, broj: 01-04-4/25-AP-2028 od 18.11.2025. godine, veza dopis IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići - u stečaju, javna prodaja nekretnina „Vila Krivaja“, dostavlja se

U prilogu dopisa dostavljamo Informaciju po tački 1. Zaključka Kolegija Gradskog vijeća Zavidovići, broj: 01-04-4/25-AP-2028 od 18.11.2025. godine, veza dopis IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići - u stečaju, javna prodaja nekretnina „Vila Krivaja“, koju je Kolegij Gradskog vijeća razmatrao na svojoj 13. sjednici održanoj dana 22.12.2025. godine.

Informacije po tački 1. Zaključka Kolegija Gradskog vijeća Zavidovići, broj: 01-04-4/25-AP-2028 od 18.11.2025. godine, veza dopis IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići - u stečaju, javna prodaja nekretnina „Vila Krivaja“, sa Zaključkom Kolegija Gradskog vijeća i priložima, dostavlja se Gradskom vijeću Zavidovići, radi uvrštavanja u dnevni red sjednice Gradskog vijeća.



**PREDSJEDAVAJUĆA
KOLEGIJA GRADSKOG VIJEĆA**

Amira dr Hadžić, spec. radiolog

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
GRADSKO VIJEĆE



Kolegij Gradskog vijeća

Broj: 01-11-2584/25-AP-2

Datum: 22.12.2025. godine

Na osnovu člana 40. Poslovnika o radu Gradskog vijeća Zavidovići – novi prečišćeni tekst („Službeni glasnik Grada Zavidovići“, broj: 7/2022 i 1/2023), Kolegij Gradskog vijeća na 13. sjednici održanoj dana 22.12.2025. godine razmotrio je Informaciju po tački 1. Zaključka Kolegija Gradskog vijeća Zavidovići, broj: 01-04-4/25-AP-2028 od 18.11.2025. godine, veza dopis IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići - u stečaju, javna prodaja nekretnina „Vila Krivaja“, donio je

ZAKLJUČAK

1. Kolegij Gradskog vijeća prima k znanju Informaciju po tački 1. Zaključka Kolegija Gradskog vijeća Zavidovići, broj: 01-04-4/25-AP-2028 od 18.11.2025. godine, veza dopis IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići - u stečaju, javna prodaja nekretnina „Vila Krivaja“.

2. Kolegij Gradskog vijeća predlaže Gradskom Vijeću Zavidovići da imenuje radno tijelo koje bi zajedno sa Gradonačelnicom učestvovalo u pregovorima sa Stečajnim upravnikom i Odborom povjerilaca IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići - u stečaju o uslovima, načinu i mogućnosti kupovine nekretnina „Vila Krivaja“, u sastavu Šemsudin Skejić, Admir Fojnica i Omer Ćosić.

3. Informaciju po tački 1. Zaključka Kolegija Gradskog vijeća Zavidovići, broj: 01-04-4/25-AP-2028 od 18.11.2025. godine, veza dopis IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići - u stečaju, javna prodaja nekretnina „Vila Krivaja“, upućuje se Gradskom vijeću na razmatranje i odlučivanje.

4. Zaključka stupa na snagu danom donošenja, a o njegovoj realizaciji starat će se Stručna služba Gradskog vijeća.



PREDSJEDAVAJUĆA
KOLEGIJA VIJEĆA

Amira dr. Hadžić, spec. radiolog

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Primljeno: 12-12-2025			
Org. jeda	MI. broj	Kod. broj	Dr. priloga
01	11	2584/25	

Broj: 02-11-1040/25-AP-4
Datum: 09.12.2025. godine

GRADSKO VIJEĆE ZAVIDOVIĆI
Kolegij Gradskog vijeća Zavidovići
- O v d j e -

PREDMET: Informacija, dostavlja se

Veza: broj vašeg zaključka 01-04-4/25-AP-208 od 18.11.2025. godine

Kolegij Gradskog vijeća Zavidovići je na svojoj 12. sjednici održanoj 18.11.2025. godine donio zaključak broj 01-04-4/25-AP-208 kojim u tački 1. zadužuje Gradonačelnicu sa nadležnim službama da za narednu sjednicu Kolegija pripremi i dostavi informaciju po dopisu IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju broj SU-365/2025 od 29.10.2025. godine.

Dopisom IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju broj SU-365/2025 od 29.10.2025. godine obavještava se Grad Zavidovići da je pokrenuta treća javna prodaja zgrade zvana „Vila Krivaja“, zgrade zvana „Kamena kuća“ i okolnog zemljišta na kojem su navedeni objekti izgrađeni u površini 4.382 m² označeno sa k.č. broj 675/3 k.o. Zavidovići. Navedene nekretnine predstavljaju stečajnu masu stečajnog dužnika IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju i prodavala se po početnoj cijeni od 1.100.000,00 KM bez poreza.

Javna prodaja navedenih nekretnina bila je zakazana za 27.11.2025. godine u 11:00 sati i ista je proglašena neuspjelom jer nije bilo zainteresovanih kupaca za predmetne nekretnine. Grad Zavidovići nije učestvovao u kupovini navedenih nekretnina jer je početna kupoprodajna cijena iznad cijene za njezinu kupovinu koja je određena od strane Grada Zavidovići, odnosno iznad 900.000,00 KM. Grad Zavidovići je u dva navrata svojim aktima broj 02-11-1040/25-AP-2 od 06.05.2025. godine i 02-11-1040/25-AP-3 od 05.08.2025. godine upućivao pismo namjere o kupovini navedenih nekretnina po cijeni od 900.000,00 KM uz obročno plaćanje u priodu 2025. – 2027. godina na koje nismo dobili pozitivne odgovore. Također je održano nekoliko sastanaka sa Stečajnim upravnikom u IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju na kojem se razgovaralo i predstavljena namjera Grada Zavidovići za kupovinu navedenih nekretnina po cijeni od 900.000,00 KM uz obročno plaćanje tokom tri kalendarske godine, ali takav prijedlog nije bio prihvaćen zbog predložene kupoprodajne cijene za koju smatraju pre niskom.

Odbor povjerilaca je nakon održavanja navedene prodaje nekretnina donio odluku da se ponovo zakaže prodaja navedenih nekretnina po cijeni od 1.000.000,00 KM na 36 jednakih rata i prema usmenim informacijama iz IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju početna kupoprodajna cijena se neće dalje snižavati. Zbog navedenog, u cilju provođenja Odluke Gradskog vijeća Zavidovići o davanju saglasnosti gradonačelniku Grada Zavidovići za pristupanje kupovine objekta „Vila Krivaja“ („Službeni glasnik Grada Zavidovići“, broj: 7/22), mišljenja sam da je potrebno pokrenuti postupak kupovine navedenih nekretnina po kupoprodajnoj cijeni od 1.000.000,00 KM i koju će Grad Zavidovići platiti na 36 jednakih rata uz uračunavanje uplaćene kaucije u iznosu 50.000,00 KM koja će biti uplaćena za učešće u

kupovini navedenih nekretnina. Zbog navedenog Gradonačelnica će na 13. sjednicu Gradskog vijeća Zavidovići uputiti po skraćenom postupku Prijedlog Odluke o dopuni Odluke Gradskog vijeća Zavidovići o davanju saglasnosti gradonačelniku Grada Zavidovići za pristupanje kupovine objekta „Vila Krivaja“ kojom će Gradsko vijeće Zavidovići dati saglasnost Gradonačelnici da pristupi kupovini zgrade zvana „Vila Krivaja“, zgrade zvana „Kamena kuća“ i okolnog zemljišta na kojem su navedeni objekti izgrađeni u površini 4.382 m² označeno sa k.č. broj 675/3 k.o. Zavidovići po cijeni od 1.000,000,00 KM bez poreza na 36 jednakih rata. Također ponuda Grada Zavidovići bi sadržavala zahtjev za ulazak u posjed navedenih nekretnina odmah nakon uplate prve rate kupoprodajne cijene, odnosno nakon zaključivanja kupoprodajnog ugovora jer će se u prvu i dio druge rate uračunati kaucija u iznosu 50.000,00 KM koja će biti uplaćena za učešće u kupovini navedenih nekretnina. Dio prostorija objekta „Vila Krivaja“ će nastaviti koristiti stečajni upravnik i radnici IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju radi obavljanja poslova do konačne isplate cijelokupne kupoprodajne cijene. Na ovaj način će Gradu Zavidovići biti omogućeno da poduzima radnje na zaštiti i održavanju objekta „Vila Krivaja“ i podnošenje aplikacija na javne pozive iz kojih se finansiraju radovi na zaštiti nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine. Objavljivanje oglasa o javnoj prodaji navedenih nekretnina očekuje se krajem decembra 2025. godine.

S poštovanjem.

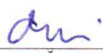
Prilog:

- Kopija pisma namjere broj 02-11-1040/25-AP-2 od 06.05.2025. godine,
- Kopija pisma namjere broj 02-11-1040/25-AP-3 od 05.08.2025. godine,
- Kopija zahtjeva za sastanak broj SU-304/2025 od 23.09.2025. godine.

Dostavljeno:

1. Naslovu,
2. U spis.

Akt pripremio:


(Nermin Čahtarević)



GRADONAČELNICA

mr. iur. Erna Merdić Smailhodžić



Kolegij Gradskog vijeća

Broj: 01-04-4/25-AP-208

Datum: 18.11.2025. godine

Na osnovu člana 40. Poslovnika o radu Gradskog vijeća Zavidovići – novi prečišćeni tekst („Službeni glasnik Grada Zavidovići“, broj: 7/2022 i 1/2023), Kolegij Gradskog vijeća na 13. sjednici održanoj 14.11.2025. godine po tački „Razno“ razmatrao je: a) Dopis IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju, broj: SU-365/2025 od 29.10.2025. godine i b) Dopis JKP „Radnik“ d.o.o. Zavidovići, broj: 2084-500-PD-01/25 od 12.11.2025. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Zadužuje se Gradonačelnica sa nadležnom službama da za narednu sjednicu Kolegija Gradskog vijeća pripremi i dostavi informaciju po dopisu IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju, broj: SU-365/2025 od 29.10.2025. godine.

2. Zadužuje se Gradonačelnica sa nadležnim službama da za narednu sjednicu Kolegija Gradskog vijeća pripremi i dostavi informaciju po dopisu JKP „Radnik“ d.o.o. Zavidovići, broj: 2084-500-PD-01/25 od 12.11.2025. godine.

3. Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a o njegovoj realizaciji starat će se Stručna služba gradonačelnika, Služba za upravljanje poljoprivredom, vodoprivredom i komunalnim poslovima i Stručna služba Gradskog vijeća.

PRILOG: a) Dopis IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju, broj: SU-365/2025 od 29.10.2025. godine.

b) Dopis JKP „Radnik“ d.o.o. Zavidovići, broj: 2084-500-PD-01/25 od 12.11.2025. godine.

Dostavljeno:

1. Gradonačelnica,
2. Stručna služba gradonačelnika,
3. Služba za upravljanje poljoprivredom, vodoprivredom i komunalnim poslovima,
- ④ Stručna služba Gradskog vijeća,
5. U spis.

PREDSJEDAVAJUĆA
GRADSKOG VIJEĆA

Amira dr Hadžić, spec. radiolog





INDUSTRIJSKO PREDUZEĆE
STEČAJU

KRIVAJA[®]

D.O.O. – U

Broj: SU-365/2025

Dana, 29.10.2025. godine

GRAD ZAVIDOVIĆI
n/r predsjedavajući gradskog vijeća
Zavidovići
dr. Amira Hadžić
Ul. Mehmeda paše Sokolovića broj 9
72220 ZAVIDOVIĆI

Ad. 2, a/
Ulica Radničkabb. 72220 Zavidovići,
BOSNA I HERCEGOVINA

telefoni: ++ 387(032)877-874

fax: ++ 387(032)878-1274

info@krivaja.ba

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

ZENIČKO-DOBROJSKI KANTON

GRAD ZAVIDOVIĆI

STUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Primljeno: 29-10-2025	
04	

PREDMET: Oglas, dostavlja se.

U prilogu dostavljamo oglas objavljen u Dnevnom listu dana 28.10.2025. godine, Javna prodaja nekretnina stečajnog dužnika, Vila K.Č. 675/3, naziv parcele Radnička, dvorište 3.905m², zgrada 187m², zgrada 290m², ukupna površina 4.382m².

Prilog:

- Oglas, Javna prodaja nekretnina stečajnog dužnika, objavljen u Dnevnom listu dana 28.10.2025. godine.

S poštovanjem.

STEČAJNI UPRAVITELJ

Hamdija Muratović
prof.dr.sc. Hamdija Muratović

Dostavlja se:

- Naslovu i
- a/a

U skladu sa članom 25. i 51., a u vezi sa članom 101., 102, 108. i 29. Zakona o stečajnom postupku (Sl. novine FBiH broj: 29/03, 32/04, 42/06, 52/18), te Odluke odbora povjerilaca stečajnog dužnika broj: OP-112-IV/2025 od 23.10.2025. godine u predmetu broj: 43 0 St' 040825 10 St Općinski sud u Zenici, Stečajni upravnik oglašava:

JAVNU PRODAJU NEKRETNINA STEČAJNOG DUŽNIKA

Objavljuje se prodaja imovine IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići u stečaju, Radnička bb i zakazuje termin prodaje 27.(četvrtak).11.2025. godine u 11,00 sati u Upravnoj zgradi "Vila", Radnička bb, Zavidovići,

1. PREDMET PRODAJE-nekretnine stečajnog dužnika

POČETNA CIJENA PRODAJE 1.100.000,00 KM BEZ POREZA

Nekretnine upisane u posjedovni list broj 1106 K.O. Zavidovići

1. K.Č. 675/3, naziv parcele Radnička, dvorište 3.905m², zgrada 187m², zgrada 290m², ukupna površina 4.382,00m².

Komsija za očuvanje nacionalnih spomenika donijela Odluku o proglašenju historijske grane Vila (upravna zgrada) „Krivaja“ d.o.o. u Zavidovićima nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine, broj: 074.-2.3-37/18-24 od 21.12.2018. godine.

Identifikacija oglašene imovine prema Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu neovisnog i stručnog utvrđivanja fer vrijednosti nekretnine, poslovnih objekata i građevinskog zemljišta k.č. broj 675/3., k.o. Zavidovići, ulica Radnička broj 1., 72 220 Zavidovići Zeničko-dobojski kanton, Federacije Bosne i Hercegovine, broj: 068-F-2025-128 od 12.09.2025. godine.

2. UVJETI I NAČIN PRODAJE

2.1. Navedena nepokretna imovina VILA, Kamena kuća, građevinsko zemljište LOT-a 7, prodaje se kako je navedeno u Oglasu u pravnom i fizičkom stanju na dan prodaje.

2.2. Usmeno javno nadmetanje održat će se i ako na njemu učestvuje samo jedan učesnik koji ispunjava ostale Zakonom propisane uslove.

2.3. Pravo učešća u nadmetanju imaju sva domaća i inozemna pravna lica i fizička sa dokumentacijom koja ih identifikuje u skladu sa zakonom i izvršenom uplatom depozita u iznosu od 50.000,00KM na transakcijski račune dužnika broj: UNONBANK d.d. Sarajevo broj: 1020320000028585 do početka prodaje.

2.4. Ponudena cijena će biti početna cijena nadmetanja i nekretnine se ne mogu prodati ispod početne prodajne cijene.

2.5. Sve nekretnine se prodaju bez pokretnina, sa rokom predaje u posjed nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene u roku od 60 dana.

2.6. Cijena postignuta na javnom nadmetanju je cijena bez Poreza na promet nekretnina, plaćanje poreza i sve ostale troškove snosi kupac.

2.7. Imovina se prodaje po principu „videno-kupljeno“, te se naknadne reklamacije po bilo kom osnovu ne mogu uvažavati.

2.8. Najpovoljniji ponuđač, kupac isplatu ostatka kupoprodajne cijene će vršiti u 35 jednakih mjesečnih rata, koje dospijevaju na otplaćivanje od prvog do petog za tekući mjesec, što će kupac dokazati izvodom iz banke da je uplatu izvršio. Visina jedne mjesečne rate iznosi 30.000,00KM. Kupac koji bude plaćao na rate uvoditi će se u posjed kako bude isplaćivao rate. Dok se ne isplati cjelokupna cijena prodavac ostaje u posjedu, te u roku od 60 dana od isplate cjelokupne kupoprodajne cijene kupcu će se predati nekretnina u posjed.

2.9. Kupac koji plati kupoprodajnu cijenu u roku od 30 dana od održanog ročišta za prodaju daje se popust u iznosu od 15% od ukupne kupoprodajne cijene. Kupoprodajna cijena za kupca koji izvrši plaćanje u roku od 30 dana iznosi 935.000,00KM sa uplaćenim depozitom, a prodavac će u posjed predati nekretninu u roku od 60 dana od uplate kupoprodajne cijene.

2.10. Prva najpovoljnija ponuda se proglašava za kupca. Uplaćeni depozit je garancija za isplatu ukupne kupoprodajne cijene i ukoliko proglašeni najpovoljniji ponuđač odnosno kupac ne ispoštuje uslove javne prodaje gubi pravo na uplaćeni depozit u cjelosti.

2.11. Ponuđačima koji na javnom nadmetanju nisu stekli status kupca, položeni novac će se vratiti u roku 7 dana od dana okončanja javnog nadmetanja.

2.12. U slučaju da se pojavi dva ili više učesnika u prodaji proglašava se prvi i drugi kupac. Nakon protoka roka prvom kupcu poziva se drugi kupac.

2.13. Prije početka nadmetanja ako bude više učesnika stečajni upravnik će objaviti visinu iznosa nadmetanja.

2.14. Prodavac može odustati od prodaje imovine, do zaključenja kupoprodajnog ugovora.

2.15. Imovina koja je predmet prodaje može se pogledati i dobiti sve informacije svakim radnim danom u vremenu od 09:00 h do 15:00 h u sjedištu stečajnog dužnika na telefon broj: 00387 32 877-874.

STEČAJNI UPRAVITELJ
prof.dr.sc. Hamdija Muratović

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Primljeno: 17-12-2025			
Org. jed.	Kl. broj	Red. broj	Dr. prijava
01	11		

Broj: 02-11-1040/25-AP-5
Datum: 17.12.2025. godine

GRADSKO VIJEĆE ZAVIDOVIĆI
Kolegij Gradskog vijeća Zavidovići
- O v d j e -

PREDMET: Izmjena informacije, dostavlja se

Veza: broj vašeg zaključka 01-04-4/25-AP-208 od 18.11.2025. godine

Na osnovu zaključka Kolegija Gradskog vijeća Zavidovići broj 01-04-4/25-AP-208 od 18.11.2025. godine Gradonačelnica je dostavila 09.12.2025. godine informaciju broj 02-11-1040/25-AP-4 po dopisu IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju broj SU-365/2025 od 29.10.2025. godine.

Međutim, dodatnim prikupljanjem informacija o narednoj prodaji objekat „Vila Krivaja“ i ostalih nekretnina saopšteno je da će se prodaja istih izvršiti u iznosu od 1.000.000,00 KM sljedećom dinamikom:

- 55.000,00 KM uplatiti za učešće u kupovini nekretnina prije javne prodaje,
- 300.000,00 KM uplatiti po zaključenju ugovora u roku do 01.03.2025. godine i
- 645.000,00 KM, kao ostatak kupoprodajne cijene isplatiti u 36 jednakih rata što iznosi 17.916,667 KM mjesečno.

Uzimajući u obzir nove činjenice koje su se naknadno pojavile u vezi sa prodajom objekta „Vila Krivaja“ i ostalih nekretnina, ponovo će se razmotriti predlaganje Gradskom vijeću Zavidovići Odluke o dopuni Odluke Gradskog vijeća Zavidovići o davanju saglasnosti gradonačelniku Grada Zavidovići za pristupanje kupovine objekta „Vila Krivaja“ dok se ne utvrdi mogućnosti Grada Zavidovići za plaćanje kupoprodajne cijene po navedenoj dinamici.

Također je ulazak u posjed kupljenih nekretnina uslovljen plaćanjem rata kupoprodajne cijene, tako da bi nakon uplate prve rate kupoprodajne cijene Grad Zavidovići mogao preuzeti objekat „Kamena kuća“ i prostor na trećem spratu (potkrovlje) „Vile Krivaja“ koje je trenutno ne koristi zbog stanja objekta. Ostatak prostora bi koristila administracija IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju u kojem je prisutna velika količina arhivske građe i koji bi se sukcesivno preuzimao. Ovakav način preuzimanja posjeda kupljenih nekretnina nije prihvatljiv za Grad Zavidovići zbog potrebe hitnih popravki na objektu „Vila Krivaja“ uz uvažavanje potreba IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju za korištenje prostorija „Vile Krivaja“.

Zbog novih informacija i činjenica koje su nastale u postupku prodaje / kupovine zgrade zvana „Vila Krivaja“, zgrade zvana „Kamena kuća“ i okolnog zemljišta na kojem su navedeni objekti izgrađeni u površini 4.382 m² označeno sa k.č. broj 675/3 k.o. Zavidovići, predlažem da Kolegij Gradskog vijeća Zavidovići i vijećnici Gradsko vijeće Zavidovići zauzmu stav po ovom pitanju, odnosno po pitanju kupovine navedenih nekretnina pod uslovima koji su navedeni u ovom aktu, kako bi se pristupilo realizaciji Odluke Gradskog

vijeća Zavidovići o davanju saglasnosti gradonačelniku Grada Zavidovići za pristupanje kupovine objekta „Vila Krivaja“ („Službeni glasnik Grada Zavidovići“, broj: 7/22).

U prilogu akta dostavljamo Vam kopiju Procjene tržišne vrijednosti navedenih nekretnina urađenu od strane stalnog sudskog vještaka Fahrudina Delića iz Tuzle koju je dostavila IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići - u stečaju.

S poštovanjem.

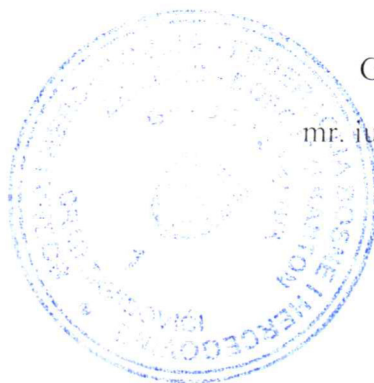
Dostavljeno:

1. Naslovu,
2. U spis.

Akt pripremio:

Ö. Ćurina

(Nermin Čahtarević)



GRADONAČELNICA

mr. jur. Erna Merdić Smailhodžić

Fahrudin Delić, dipl.ing.arhitekture
BHPA RV_{vs} RE-16-2027.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK IZ OBLASTI
ARHITEKTURE I GRAĐEVINARSTVA
75 000 Tuzla, Zlokovac 7E/3
tel. +387 61 178 308,
faredelic.95@gmail.com; gropiust@bih.net.ba;



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U SVRHU NEOVISNOG I STRUČNOG UTVRĐIVANJA FER VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

POSLOVNIH OBJEKATA I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići, ulica Radnička broj 1., 72220 Zavidovići
Zeničko-dobojski kanton, Federacija Bosne i Hercegovine

Na zahtjev:

IP „Krivaja“ doo u stečaju Zavidovići
ulica Radnička broj 1.,
72220 Zavidovići
Zeničko-dobojski kanton, Federacija Bosne i Hercegovine



Izvod iz posjedovnog lista broj:
Katastarska općina:
K.č. broj:
Površina nekretnine – zemljište:

1106.,
Zavidovići,
675/3.,
4.382,00 m²,

Tržišna vrijednost nekretnine – „Vila“
Tržišna vrijednost nekretnine – „Kamena kuća“
Tržišna vrijednost nekretnine – „građevinsko-zemljište“

1.443.930,00 KM
673.930,00 KM
1.007.860,00 KM

Tuzla: 12.09.2025. godine
Broj: 068-F-2025-128.

OBRADIO:

Fahrudin Delić, dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak arhitektonske struke

Fahrudin Delić, dipl.ing.arhitekture (BHPA RV_{vs} RE-16-2027) – Stalni sudski vještak iz oblasti arhitekture i građevinarstva –
75 000 Tuzla, Zlokovac 7E/3 - tel. +387 61 178 308, faredelic.95@gmail.com; gropiust@bih.net.ba;

22.09.2025
338/2025

SADRŽAJ

- A/ Sažetak
- B/ Opći podaci
- C/ Tehničke karakteristike nekretnine
- D/ Procjena vrijednosti nekretnine:
- E/ Fotografije
- F/ Dokumentacija:
- Nalog broj: SU-281/2025., izdat dana 29.08.2025. godine od strane stečajnog upravnika IP „Krivaja“ doo u stečaju Zavidovići, gospodina prof.dr.sc. Hamdije Muratovića,
 - Izvod iz posjedovnog lista broj: 1106. (uredski broj: 06/6-30-2095/25-87., k.o. Zavidovići, izdat dana 04.07.2025. godine, od strane Službe za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma, grad Zavidovići.
- G/ Fotokopija Rješenja o imenovanju stalnog sudskog vještaka broj: 01-06-3-408-64/18-1/24 od 14.05.2024. godine, Certificat „Valuator – Procjenitelj nekretnina“ BHPA RV_{IVS} RE-16-2027., izdat u Sarajevu dana 20.12.2022. godine.

Naručilac procjene:	IP „Krivaja“ doo u stečaju ulica Radnička broj 1., 72220 Zavidovići, Zeničko- dobojski kanton, Federacija Bosne i Hercegovine	
Vlasnik nekretnine:	IP „Krivaja“ doo u stečaju ulica Radnička broj 1., 72220 Zavidovići Zeničko - dobojski kanton, Federacija Bosne i Hercegovine	
Informacija o posjedu nekretnine:	Izvod iz posjedovnog lista broj: 1106. (uredski broj: 06/6-30-2095/25-87., k.o. Zavidovići, izdat dana 04.07.2025. godine, od strane Službe za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma, grad Zavidovići, uknjiženo je pravo posjeda na nekretnini u korist: DRSV IP „Krivaja“ doo Zavidovići u stečaju sa udjelom 1/1.	
Adresa nekretnine:	k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići, grad Zavidovići, ulica Radnička broj 1., 72220 Zavidovići, Zeničko-dobojski kanton, Federacija Bosne i Hercegovine.	
Svrha tržišne procjene:	Procjena se radi u svrhu neovisnog i stručnog utvrđivanja fer vrijednosti nekretnine (objekata i građevinskog zemljišta) a za potrebe naručioca procjene IP „Krivaja“ doo u stečaju Zavidovići.	
Vrsta i kratak opis nekretnine:	Na predmetnoj lokaciji su izgrađena dva poslovna objekta administrativne namjene („objekat vile“ i „kamena kuća“). Za upravnu zgradu Krivaje (vila „Krivaja“), na sjednici održanoj 21. decembra 2018. godine, komisija za očuvanje nacionalnih spomenika, donijela je odluku o proglašenju istorijske građevine – upravna zgrada Krivaja d.o.o. za nacionalni spomenik Bosne i Hercegovine. Maksimalni horizontalni gabariti objekata su: 16,90 x 17,20 m (objekat vile) i 22,80 x 8,20 m („kamena kuća“). Objekat kamene kuće je prizemne spratnosti, a objekat vile: podum, prizemlje, sprat i potkrovlje. Ukupna bruto površina objekata je 1.090,05 m ² (vila) i 186,96 m ² (kamena kuća). Do objekta se dolazi preko pristupne gradske saobraćajnice (ulica Radnička) označene kao k.č. broj: 1765., k.o. Zavidovići, grad Zavidovići i ista se u katastarskom operatu vodi kao „ulica“ sa pravom raspolaganja „drsv javni i nek. putevi“. Objekti su izgrađeni krajem 19. vijeka. Temelji su kameni trakasti. Zidan je punom opekrom sa debljinom zida 70,0 cm (vanjski zid) i 30,0 i 15,0 cm (unutrašnji zidovi). Stropna ploča je montažna od drvenih greda, krov kosi dvovodni sa istaknutim krovim badžama i nagibom krovnih ravni od 30°. Pokriven je biber crijepom. Oluci su od pocinčanog lima - bojeni. Ukupna površina građevinskog zemljišta na datoj lokaciji (k.č. 675/3., k.o. Zavidovići (usaglašene parcele novog i starog premjera), je 4.382,00 m ² . Lokacija je definisana na koti 209 mnv., a koordinate lokacije su: 44°26'35" N., 18°08'40" E.	
Zona u kojoj se nekretnina nalazi:	I gradska zona, naselje Centar, grad Zavidovići.	
Informacije o teretu:	Nisu mi bili dostupni podatci o eventualnom teretu ili ograničenjima na nekretnini.	
Metodologija tržišne procjene:	Troškovna metoda Uporedna metoda (građ. zemljište)	(primarna metoda) (metoda provjere)
Tržišna vrijednost nekretnine:	- VILA - Kamena kuća - građevinsko zemljište	1.443.930,00 KM 673.930,00 KM 1.007.860,00 KM
Datum inspekcije:	06.09.2025. godine	
Datum tržišne procjene:	12.09.2025. godine	
Tržišni procjenitelj:	Fahrudin Delić, dipl. ing.arhitekture BHPA RV _{IVS} RE-16-2027. ul. Zlokovac 7E/3, 75000 Tuzla, Tuzlanski kanton, Federacija BiH Tel. +387 61 178 308, faredelic.95@gmail.com ; gropiusf@bih.net.ba ;	

Na zahtjev gospodina Prof. Dr. Sc. Hamdije Muratovića, stečajni upravnik IP „Krivaja“ doo u stečaju Zavidovići, sa sjedištem u ulici Radnička broj 1., grad Zavidovići, izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti poslovnih objekata (vila „Krivaja“ i „kamena kuća“) i građevinskog zemljišta u ulici Radnička broj 1. Zemljište je označeno kao k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići (usaglašene parcele novog i starog premjera), ukupne površine $P=4.382,00 \text{ m}^2$.

Izjava i potvrda procjenitelja / vještaka - Potvrđujem sljedeće:

- Analize, mišljenja i zaključci su sačinjeni u skladu sa važećim propisima koji regulišu ovu oblast na datum izrade ovog Elaborata,
- Izjave činjeničnog stanja u ovom Elaboratu su tačne i ispravne,
- Nemam nikakvih trenutnih niti budućih interesa na imovini koja je predmet ovog Elaborata, te nemam nikakvih ličnih interesa u smislu uključenih stranaka,
- Nemam nikakve pristrasnosti u smislu nekretnine koja je predmet ovog Elaborata niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj posao,
- Dobivena naknada za obavljanje ovog posla ne zavisi od toga da li će se sačiniti izvještaj sa unaprijed utvrđenom vrijednošću ili određenom vrijednošću koja ide u korist Klijenta, od iznosa vrijednosti po mišljenju procjenitelja-vještaka, od postignutog predviđenog rezultata, ili od toga da li će se desiti neki naknadni događaj direktno povezan sa namjeravanom svrhom procjene,
- U ovom dokumentu izneseni podaci predstavljaju stajalište procjenitelja-vještaka uvjetovano trenutnim okolnostima na tržištu nekretnina u Bosni i Hercegovini i kao takva vrijede za period od 6 mjeseci od dana predaje ovog Elaborata. Po isteku tog vremena, odnosno u slučaju većih poremećaja na tržištu i prije isteka tog vremena, procjenitelj-vještak pridržava pravo izmjene ovdje iznesenih stavova
- Da je procjena tržišne vrijednosti nekretnine izvršena u skladu sa etičkim kodeksom i važećim standardima procjenitelja.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost se definiše kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresovanog kupca i prodavca, a da ni jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka saznanja o svim relevantnim činjenicama u vezi predmetne imovine. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera.

Procijenjeni iznos predstavlja 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 2016). Navedena definicija je u skladu sa standardima primijenjenim od strane The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA).

Procjena se radi u svrhu neovisnog i stručnog utvrđivanja fer vrijednosti nekretnine (objekata i građevinskog zemljišta) a za potrebe naručioca procjene IP „Krivaja“ doo u stečaju Zavidovići.

B/ Opći podaci:

Svrha procjene tržišne vrijednosti:

Procjena tržišne vrijednosti za potrebe naručioca procjene.

Ovaj elaborat urađen je pod sljedećim pretpostavkama:

Sve informacije o površinama i vlasništvu nad nekretninama su potpune i tačne i ne postoje tereti ili neobične olakšice, ograničenja, troškovi ili uslovi koji su vezani za nekretnine, sem onih o kojim je procjenitelj-vještak obaviješten.

Svaki objekat, prilozi i usluge koje su vezane za nekretninu i zemljište su u saglasnosti sa važećom regulativom (uključujući i norme o protivpožarnoj zaštiti kao i o zdravstvu i bezbjednosti).

Ovaj elaborat je pripremljen na osnovu pretpostavke da predmetna nekretnina nema ikakvih pravnih smetnji. Preporuka je da se vlasnički dokumenti prema potrebi pregledaju od strane pravnog savjetnika.

Nije sprovedena inspekcija metalnih, drvenih ili bilo kojih dijelova konstrukcije koji su pokriveni, odnosno nisu izloženi ili su nepristupačni. Pri nedostatku drugačijih informacija, procjena će biti sprovedena pod pretpostavkom da nekretnina nema skrivenih nedostataka.

Na vrijednost može uticati trenutno stanje nekretnine koje je zapaženo prilikom inspekcije, ali bez davanja garancije na stanje strukture, temelja, zemlje ili instalacija.

Ukoliko nije posebno navedeno, procjenitelj-vještak nije uradio mjerenje na licu mjesta ili mjerenje sistemom slučajnog uzorka.

Informacije o površinama procjenitelj-vještak je dobio od Klijenta ili izvukao iz odgovarajuće dokumentacije i pretpostavlja da su tačne i da su obračunate u skladu sa mjernom praksom lokalnog tržišta.

U svom izvještaju je priložio i skice karakterističnih etaža koje su mu bile dostupne. Procjenitelj-vještak nije ispitivao dostavljene vlasničke listove jer je pretpostavljao da su podaci, koji su mu dostavljeni, tačni i potpuni.

Ukoliko su procjenitelju-vještaku dostavljeni pravni dokumenti, bit će uzeti u obzir, ali bez preuzimanja odgovornosti za pravno tumačenje istih. Procjenitelj-vještak neće pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija bez prethodnog dogovora.

Procjena tržišne vrijednosti uzima u obzir mišljenje potencijalnih kupaca-najmoprimca, međutim procjenitelj-vještak neće preduzimati nikakve detaljne istrage o finansijskim potencijalima

kupca-najmoprimca. Izvještaj ne sadrži bilo kakve rezerve u mišljenju o vrijednosti, koje bi bile rezultat promjena u političkim, društvenim dešavanjima u Bosni i Hercegovini.

Procjena uključuje isključivo građevinu i dijelove građevine, kao i površine vanjskih objekata. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, a isto se odnosi i na uređenje prostora.

Tehnička oprema i namještaj se uzimaju u obzir samo ako se mogu svrstati u neposredne dijelove zgrade. Provjeru dozvola nadležnih građevinskih službi i zakonitu upotrebu nije uradio nadležni procjenitelj-vještak, jer to nije predmet njegovog naloga.

Ukoliko se pojave nove informacije koji utiču na vrijednost nekretnine, mora se uraditi ponovna procjena. Umanjenje vrijednosti uzrokovano eventualnim postojanjem zagađenja, npr. kontaminacija tla ili druga stanja tla koja umanjuju vrijednost nekretnine, nisu poznati u momentu izdavanja procjene. Ispitivanja građevinske površine i druga konstruktivno-fizička ili hemijska ispitivanja nisu rađena. Javne površine objekta su posjećene i pregledane.

Informacije od strane naručitelja su uzete u obzir u procjeni.

Konstrukcija i stanje objekta su navedeni i klasificirani kako je opservacijom utvrdio procjenitelj-vještak na licu mjesta.

Detaljna ispitivanja nisu predmet narudžbe i nisu urađena.

Troškovi za građevinske-konstruktivne nedostatke, obnovu i popravke su uzeti u obzir kao umanjena. Korisna površina je uzeta iz dokumenata koje je obezbijedio naručilac.

U slučaju da se pojave nove činjenice ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo da popravi ili nadopuni procjenu.

Postojeća procjena je zasnovana na navedenim dokumentima i informacijama. Prema tome obavezno je da se u slučaju saznanja o novim dokumentima ili informacijama procjena mora nadopuniti i ponovo izdati.

Pretpostavlja se da je objekat izgrađen u skladu sa važećim propisima i da je korišten u skladu sa odobrenjem nadležnih organa. Procjena se odnosi na ključni datum.

Da bi mogli uključiti buduće nepredvidive važne razvoje događaja, posebno ekonomske situacije koji utiču direktno na transakcije i tržište nekretnina, u izvještaju procjene preporučuje se redovna reevaluacija nekretnine. Ističe se da je procjena isključivo validna kao cjelina, te da njeni pojedinačni izvodi nemaju vrijednost.

Procjena je urađena na osnovu dostavljene dokumentacije, te procjenitelj-vještak ne preuzima odgovornost za postojanje eventualnih dodatnih pravnih konflikata vezanih za predmetnu nekretninu. U slučaju postojanja dokaza za iste procjena je podložna izmjeni.

Cijene su izražene u KM (konvertibilnim markama), a u odnosu na status nekretnine prema važećim računovodstvenim standardima mogu da uključuju PDV.

Ovaj izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog naručioca. Informacije iz izvještaja su povjerljive i u službi su isključivo naručioca i njegovih profesionalnih savjetnika.

Procjenitelj-vještak prihvata odgovornost prema naručiocu da izvještaj uradi profesionalno, sa pažnjom i marljivošću koja se očekuje od kompetentnog procjenitelja-vještaka, ali ne prihvata odgovornost prema trećim licima.

Niti kompletan niti bilo koji dio izvještaja ili bilo kakvo pozivanje na izvještaj ne može biti sastavni dio bilo kog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez pisane saglasnosti procjenitelja-vještaka ili naručitelja, u vezi sa formom i sadržajem potencijalnog objavljivanja.

Uporedni podaci o tržišnim vrijednostima nekretnina u skladu sa osobnim iskustvima i dostupnim informacijama sa tržišta nekretnina, statistički podaci o trenutno postignutim cijenama od strane Zavoda za statistiku, lični sastanci sa agentima za nekretnine/prodajni predstavnici projekata u razvoju, itd., sa kontakt podacima, telefonski razgovori sa agentima nekretnina/prodajnim predstavnicima projekata u razvoju, itd. - sa kontakt podacima, javni oglasi sa cijenama objavljenim na internet stranicama i novinama, tako dobijene cijene mogu se koristiti samo kao podaci sa navedenim referencama, lična baza podataka sa cijenama i dokazanim vrijednostima iz sopstvenog profesionalnog iskustva.

Dana 06.09.2025. godine, izvršio sam uvid na licu mjesta, uradio potrebna snimanja i detaljan pregled nekretnine, proučio postojeću dokumentaciju i utvrdio slijedeće:

Objekti i građevinsko zemljište koji su predmet procjene, nalaze se u gradu Zavidovići, u gradskoj kontaktnoj zoni kolektivnog stanovanja i poslovanja. Predmetno građevinsko zemljište koje je predmet procjene, nalazi se u gradu Zavidovići, u naselju Centar. Zemljište je označeno kao k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići (usaglašene parcele novog i starog premjera). Ukupna površina zemljišta koja je predmet procjene je $P=4.382,00 \text{ m}^2$. Zemljište je locirano u gradu Zavidovići, u formiranoj zoni kolektivnog stanovanja i poslovanja, ali u neposrednoj blizini kompleksa „Krivaja“ Zavidovići. Pristup parceli je obezbjeđen sa asfaltirane gradske saobraćajnice (ulica Radnička).

Zemljište i objekti koji su predmet procjene, nalaze se u općini Zavidovići, u graničnoj zoni stanovanja i poslovanja. Predmetna nekretnina (poslovni objekti) su „Kamena kuća“ prizemne spratnosti i „Vila“ spratnosti podrum, prizemlje, sprat i potkrovlje. Maksimalni horizontalni gabariti objekata su $16,90 \times 17,20 \text{ m}$ (objekat vile „Krivaja“) i $22,80 \times 8,20 \text{ m}$ („kamena kuća“). Bruto površina je $1.090,05 \text{ m}^2$ (vila „Krivaja“) i $186,96 \text{ m}^2$ („kamena kuća“), a neto površina je $893,84 \text{ m}^2$ (Vila „Krivaja“) i $164,52 \text{ m}^2$ („kamena kuća“), a nalaze se na zemljištu označenom kao k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići (usaglašene parcele novog i starog premjera), ukupne površine $P=4.382,00 \text{ m}^2$.

Na uvid je dostavljena slijedeća dokumentacija:

- Izvod iz posjedovnog lista broj: 1106. (uredski broj: 06/6-30-2095/25-87., k.o. Zavidovići, izdat dana 04.07.2025. godine, od strane Službe za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma, grad Zavidovići.

Kolski i pješački pristup lokaciji je obezbjeđen sa asfaltirane mjesne saobraćajnice (ulica Radnička). Prilaz je obezbjeđen preko parcele označene kao k.č. broj: 1765., k.o. Zavidovići, grad Zavidovići i ista se u katastarskom operatu vodi kao „ulica“. Nekretnina se nalazi u graničnoj (kontaktnoj) zoni kolektivnog stanovanja i poslovanja u okruženju nekretnina sličnih karakteristika. Građevinsko zemljište obuhvata površinu za redovnu upotrebu objekta, prilaz, saobraćaj u mirovanju i održavanje.

Građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno zemljište i neizgrađeno zemljište na kojem je moguće graditi prema važećim prostorno planskim dokumentima. Pitanje vrednovanja građevinskog zemljišta zahtjeva posebnu analizu. Do danas ova problematika je tretirana u nekoliko razdoblja na različite načine i na taj način daje različite osnove za utvrđivanje vlasništva, troškova za: naknadu, pripremu, uređenje i rentu (naknadu za korištenje građevinskog zemljišta). U cilju sagledavanja cjelokupnog problema tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, potrebno je naglasiti da u nas nema jedinstvene metodologije utvrđivanja elemenata i cijena. Građevinska parcela je osnovna jedinica pravnih, ekonomskih i funkcionalnih odnosa na građevinskim zemljištu. Pod lokacijom se podrazumijeva jedna ili više građevinskih parcela za izgradnju jedinstvene gospodarske ili prostorno planske cjeline, odnosno zahvata u prostoru.

Vjerojatno trajanje je vrijeme nakon kojega neki objekat iz bilo kojeg razloga će vjerojatno prestati postojati ili bi bilo bolje s ekonomskog gledišta da prestane postojati. Ekonomski vijek nekretnine predstavlja proračunati prosječan broj godina za koji će vrijednost nekretnine u potpunosti biti amortizovana. To ne predstavlja knjigovodstvenu vrijednost.

Apsolutno trajanje nekog objekta je ono vrijeme nakon kojeg bi opstanak bio nemoguć bez opsežnih adaptacija i rekonstrukcija. Ovo ne predstavlja knjigovodstvenu amortizaciju objekta, nego predstavlja procjenu stvarnog stanja građevinskog objekta prema mišljenju procjenitelja. Za predmetne stambene objekte ekonomski vijek trajanja iznosi 80 godina.

Metoda usporedne vrijednosti je u zadanom privrednom i političkom trenutku najprihvatljivija i ona se bazira na utvrđivanju vrijednosti etalonske jedinice i odstupajućih karakteristika, a one su: položaj građevinskog zemljišta, prometna povezanost, infrastruktura lokacije, grada, regije, stanje okoliša, namjena zemljišta (stanovanje, poslovna zona). Etalonska cijena zemljišta po m² korisne površine određena je posebnim propisom.

Najznačajniji elemenat koji utiče na ponudu i potražnju, odnosno tržišnu vrijednost je lokacija nekretnine. Informacije o prodanim i nekretninama u ponudi, traženim i postignutim prodajnim cijenama, prikupljam samostalno na tržištu nekretnina, u kontaktu sa ovlaštenim lokalnim agencijama za promet nepokretnosti, kao i na druge primjerene načine.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Kod troškovne metode dolazi se do vrijednosti nekretnine preko troškova gradnje i pripadnog zemljišta. S obzirom da utrošak rada i materijala za gradnju ništa ne govori o tržišnoj vrijednosti te nekretnine, potrebno je izvršiti korekciju tako dobivenog rezultata prema tržišnim uvjetima. Troškovna metoda vrlo dobro se dopunjuje s uporednom metodom, upravo zbog tržišne korekcije.

Vrijednost nekretnine je ekonomski koncept koji se odnosi na cijenu koja će najvjerovatnije biti ustanovljena interakcijom između kupca i prodavca za dobro ili uslugu namijenjenu razmjeni. Vrijednost nije činjenica, već pretpostavka moguće cijene koja će biti plaćena za dobra ili usluge u određenom vremenu.

Ekonomski koncept vrijednosti odražava tržišni pogled na koristi koje vlasnik usluge ili robe stiče na dan procjene vrijednosti. Vrijednost je stoga hipotetička cijena, te je način na koji se procjenjuje vrijednost određena usvojenom procedurom procjene.

Predmetni objekti spadaju u kategoriju slobodnostojećih poslovnih objekata, a izgrađeni su na zemljištu označenom kao k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići (usaglašene parcele novog i starog premjera), ukupne površine P=4.382,00 m².

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera.

Izvori informacija:

- Uporedni podaci o tržišnim vrijednostima nekretnina u skladu sa osobnim iskustvima i dostupnim informacijama sa tržišta nekretnina.
- Statistički podaci o trenutno postignutim cijenama od strane Zavoda za statistiku.
- Lični sastanci sa agentima za nekretnine / prodajni predstavnici projekata u razvoju, itd. - sa kontakt podacima.
- Telefonski razgovori sa agentima nekretnina / prodajnim predstavnicima projekata u razvoju, itd. - sa kontakt podacima.
- Javni oglasi sa cijenama objavljenim na internet stranicama i novinama. Tako dobijene cijene mogu se koristiti samo kao podaci. - sa navedenim referencama.
- Lična baza podataka sa cijenama i dokazanim vrijednostima iz sopstvenog profesionalnog iskustva.

Cilj procjenjivanja je da se definiše tržišna vrijednost predmetne nekretnine, odnosno cijena koja bi bila postignuta ukoliko je nekretnina prodana po principu fer poslovanja. Na ovaj način su uzeti u obzir svi trenutni pravni i ekonomski aspekti koji utiču na cijenu, dok se specijalne i lične okolnosti ne uzimaju u obzir. 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. Pretpostavlja se da je objekat izgrađen u skladu sa važećim propisima i da je korišten u skladu sa odobrenjem nadležnih organa.

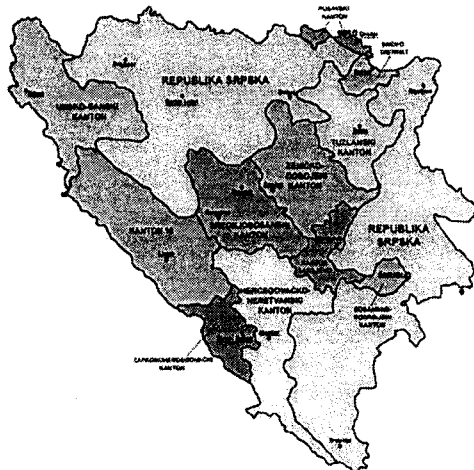
Analiza makroekonomskog okruženja:

Bosna i Hercegovina je država u Jugoistočnoj Europi, graniči se sa Hrvatskom, Srbijom i Crnom Gorom. Dužina morske obale iznosi 24 kilometra, a omogućava zemlji pristup Jadranskom moru. 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 BiH). 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.

Površina Bosne i Hercegovine je 51.197 km². Broj stanovnika: 4.354.911 (popis 1991); 3.531.159 (popis 2013). Stopa zaposlenosti: 33,9%, stopa nezaposlenosti: 20,5%, prosječna netto plaća: 851,00 KM, prosječna stopa rasta: 1%. 2020. godinu kako u zdravstvenom tako i u ekonomskom smislu u potpunosti je obilježila pandemija virusa Covid 19. U skladu s tim, globalno širenje virusa Covid 19 tijekom 2020. godine popraćeno uvođenjem takozvanog zaključavanja ekonomija („lockdown“) veoma negativno se odrazilo na ekonomska kretanja u svijetu, regiji, te u konačnici i u Bosni i Hercegovini.

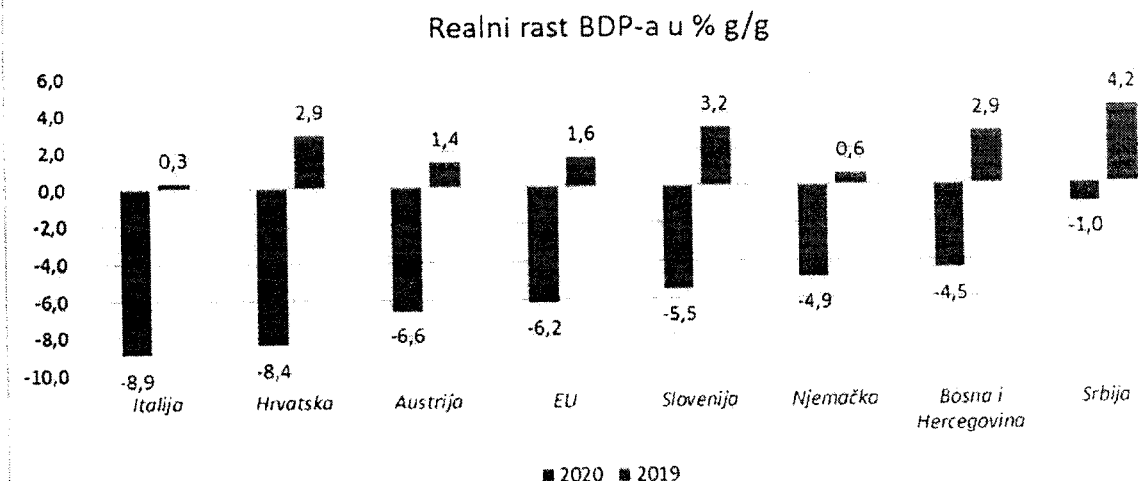


Prema trenutno raspoloživim preliminarnim podacima EUROSTAT-a za 2020. godinu u zemljama EU registriran je realni pad BDP-a od oko 6,2% u odnosu na prethodnu godinu. Ovdje vrijedi istaknuti da su negativne ekonomske posljedice krize uzrokovane pandemijom Covid 19 u 2020. godini bile dosta izraženije u odnosu na globalnu finansijsku krizu 2009. godine. Pregled kretanja BDP-a u 2020. godini po zemljama prikazan je na grafikonu ispod.



Preliminarni podaci BHAS-a (statistika nacionalnih računa, tromjesečni podatci za 2020. godinu) ukazuju na to da su se ova dešavanja u glavnim trgovinskim partnerima i uvođenje „lockdowna“ izrazito negativno odrazili na privredna kretanja u Bosni i Hercegovini gdje je zabilježen pad BDP-a od oko 4,5%. Ako se detaljnije promatra struktura privrednih kretanja u 2020. godine može se zaključiti da je ovaj

pad BDP-a posljedica istovremenog pada kako domaće tako i izvozne tražnje što je osnovno obilježje negativnog ekonomskog utjecaja pandemije virusa Covid-19. Ako se ima u vidu da je Bosna i Hercegovina u vanjsko trgovinskom smislu gotovo u potpunosti orijentirana ka tržištima zemalja EU i regije, ne iznenađuje činjenica da je ovaj segment privrede najteže pogođen krizom koju je izazvala pandemija.



Uz očekivane nepovoljnije izglede globalnog ekonomskog rasta, dalje pooštavanje monetarnih politika vodećih centralnih banaka može uticati i na povećanje volatilnosti na međunarodnom finansijskom tržištu. Osim podizanja ključnih kamatnih stopa, smanjivanje bilansa stanja vodećih centralnih banaka predstavljala drugi mehanizam za borbu protiv inflacije.

S tim u vezi, rast aktive vodećih centralnih banaka prekinut je u toku drugog kvartala 2022. godine, što je rezultat najavljenog smanjenja aktive ECB-a i FED-a. S obzirom da nagli prelazak sa kvantitativnih olakšica (QE, eng. quantitative easing) na kvantitativno pooštavanje (QT, eng. quantitative tightening) za sobom nosi značajne finansijske rizike, ECB je dosta oprezna i planira početi sa istim tek nakon završetka normalizacije monetarne politike.

Prinosi na obveznice zemalja eurozone su već značajno porasli posljednjih mjeseci i bez počinjanja procesa QT-a. S obzirom na vrlo neizvjesan ekonomski rast, preuranjeni početak QT-a bi trenutno mogao izazvati dodatni pritisak na povećanje prinosa na obveznice zemalja eurozone. S tim u vezi, ECB je najavila početak procesa QT od 2023. godine postepenim ukidanjem otkupa svog Programa kupovine aktive (APP, eng. Asset purchase programmes), nakon čega će od 2025. godine uslijediti isti proces za Program kupovine u slučaju pandemije (PEPP, eng. Pandemic emergency purchase programme). FED će takođe nastaviti sa smanjenjem svojih vrijednosnih papira, kako je opisano u Planovima za smanjenje veličine bilansa FED-a koji su izdati u maju.

Postepeno smanjenje bilansa stanja FED-a se od juna 2022. godine provodi kroz ograničenja na iznos otkupa vrijednosnih papira u dolarima. Ukupna izdvajanja za javnu potrošnju BiH i zemalja regiona su nakon pandemijskog perioda dodatno intenzivirana izbijanjem ratnih sukoba u Ukrajini. Javna potrošnja, naročito u segmentu plata i socijalnih izdvajanja je bila značajna usljed potrebe finansiranja i ublažavanja inflatornih pritisaka. U 2023. godini se i dalje očekuje da će izdvajanja za javnu potrošnju biti značajna u procentima BDP-a. Većina zemalja regiona ima velik udio za socijalna izdvajanja u ukupnoj javnoj potrošnji, gdje BiH prednjači u tom segmentu u regionu.

Najznačajnija karakteristika domaće ekonomije u 2022. godini bila je snažan inflatorni šok. Inflacija potrošačkih cijena je bila najviša otkako se mjeri u BiH prema ovom pristupu, a kombinacija je nekoliko faktora. Niti jedan od njih nije pod uticajem monetarne politike.

U srednjem roku očekuje se slabljenje inflatornog pritiska, ali će se inflacija zadržati iznad nivoa pretpandemijske dekade. Ekonomska aktivnost, mjerena i u tekućim i stalnim cijenama, pokazuje znakove značajnog usporavanja u 2022. godini.

U srednjem roku očekujemo značajno usporavanje rasta, ali ne i recesiju. Industrijska proizvodnja je još uvijek pod uticajem relativno jake inostrane potražnje. Aktivnost u industriji građevinarstva, naročito u niskogradnji, je u porastu. Karakteristike ponude radne snage i trend u prosječnim realnim neto platama signalizuju smanjenje raspoloživog realnog dohotka, a samim tim i najznačajnije kategorije BDP-a prema potrošnom pristupu. Prema jesenjem krugu srednjoročnih makroekonomskih projekcija CBBiH iz novembra 2022. godine, projicirana je stopa rasta realnog BDP-a za 2022. godinu u visini od 4,1%. Prema trenutno raspoloživim informacijama, u srednjem roku se očekuje usporavanje ekonomske aktivnosti, prvenstveno zbog dugotrajnih i snažnih inflatornih pritisaka koji već utiču i na nominalni rast ekonomske aktivnosti u zemlji, ali i među glavnim trgovinskim partnerima. Prema trenutno raspoloživim informacijama i podacima, ne očekujemo recesiju u srednjem roku. Vanjska potražnja, predstavljena u modelima koje je razvila i koristi CBBiH kroz rast realnog BDP-a u EU, je bitan faktor rasta ekonomske aktivnosti u zemlji. Zbog inflatornog šoka u 2022. godini, ali i očekivanja da se nećemo u kratkom roku vratiti na pretpandemijski decenijski prosjek (vidjeti potpoglavlje

o cijenama), očekujemo i smanjenje realne individualne potrošnje, koja je najznačajnija kategorija BDP-a prema potrošnom pristupu. Industrijska proizvodnja u 2022. godini je porasla za 1% u poređenju sa 2021. godinom. Iako se porast čini vrlo skromnim, u obzir treba uzeti bazni efekat, jer je u 2021. godini zabilježen rekordan porast od 9,8%, koji je, između ostalog, rezultat vanredno niske baze iz 2020. godine.

Industrija građevinarstva u BiH je zabilježila pad u 2022. godini, što se ne čini intuitivnim, imajući u vidu cijene stambenih nekretnina u novogradnji, ili intenzitet radova u niskogradnji, posebno na dionicama autoputa V-c. Postoji nekoliko bitnih, ekonomskih i metodoloških faktora koji utiču na percepciju intenziteta građevinske industrije u BiH. Fiskalni indikatori ukazuju na rast i prihoda i rashoda u 2022. godini što se može objasniti opštim rastom nivoa cijena. Snažni inflatorni pritisci su predstavljali veliki izazov svim nivoima vlasti u BiH. Vladina potrošnja u vidu većih nominalnih izdvajanja za penzije, plate u javnom sektoru, kao i jednokratne novčane isplate ugroženim kategorijama je predstavljala odgovor fiskalnog sektora na inflatorni šok. Uslijed jačanja državne tekuće potrošnje izostala su veća investicijska ulaganja kao i povlačenja sredstava od inostranih kreditora po koncesionim uslovima. Iako su Strategije javnih investicija, u oba entiteta bile usmjerene na intenziviranje ulaganja u infrastrukturne projekte i energetski sektor, veći dio planiranih javnih investicija u 2022. godini nije realizovan. U tom smislu, javne investicije bilježe kontinuirani pad u posljednje dvije godine.

U prva tri kvartala 2022. godine ukupno je ostvareno 212,9 miliona KM vrijednosti investicija, što je manje za 19,4 miliona KM u odnosu na prethodnu godinu. Snažan rast opšteg nivoa cijena, povećanja uvoza i oporavka uslužnih djelatnosti u turizmu, kao i rast nominalnih plata, uzrokovali su značajan rast neto prihoda od indirektnih poreza (grafikon 1.16). Iznos naplaćenih neto prihoda u 2022. godini (7,88 milijardi KM) je najveći od uspostavljanja sistema indirektnog oporezivanja u Bosni i Hercegovini. Samo u odnosu na prethodnu godinu ovaj iznos je povećan za 939,1 milion KM ili 13,5%.

U decembru 2022. godine, neto devizne rezerve su iznosile 16,06 milijardi KM i smanjene su za 282,5 miliona KM (1,72%) u odnosu na isti period prethodne godine (grafikon 2.1). Trend smanjenja godišnje stope rasta deviznih rezervi obilježio je cijelu 2022. godinu. Na kretanja deviznih rezervi u 2022. godini uticalo je servisiranje vanjskog duga, izostanak inostranog zaduživanja, prilivi od doznaka te prilivi direktnih stranih investicija kao posljedica zadržane zarade u bankarskom sektoru. Prema podacima Federalnog zavoda za statistiku, realni rast BDP-a Federacije BiH u prvom tromjesečju 2022. godine u odnosu na isto tromjesečje 2021. godine iznosi 6,2%.

U drugom tromjesečju 2022. godine u odnosu na isto tromjesečje 2021. godine realni rast BDP-a Federacije BiH iznosi 5,3%. U trećem tromjesečju 2022. godine u odnosu na isto tromjesečje prethodne godine realni rast BDP-a Federacije BiH iznosi 2,4%. Realni rast BDP u prvom kvartalu 2023. godine, u odnosu na isti kvartal prethodne godine, iznosio je 1,1%. Bruto domaći proizvod (BDP) Bosne i Hercegovine u 2019. godini (uzet ćemo ovu godinu kao referentnu zbog krize u 2020.) iznosio je nešto više od 35 milijardi dolara godišnje. Naš nominalni BDP po glavi stanovnika je 10.128 dolara godišnje. U BDP-u države Federacija BiH učestvuje sa 65,57, a Republika Srpska sa 31,88 posto, dok Distrikt Brčko doprinosi s preostalih 2,45 posto.

Ovo približno odgovara popisu stanovništva, s tim što RS nešto slabije doprinosi, s obzirom na to da, prema popisu, u ovom entitetu živi oko 34 posto stanovništva Bosne i Hercegovine. Kada je riječ o prosječnoj plaći u BiH, ona je u prvom kvartalu 2021. iznosila 973 KM. Razlika između prosječne plaće u Federaciji BiH i RS je neznatna. U FBiH ona iznosi 978 KM, a u RS 962 marke.

Najbolje se živi u Kantonu Sarajevo, gdje prosječna plaća iznosi 1.153 KM. Na drugom mjestu je Hercegovačko-neretvanski kanton s prosječnom plaćom od 1.011 maraka. Jedino ova dva kantona imaju prosječnu plaću više od hiljadu maraka. Na trećem mjestu je Zapadnohercegovački kanton s prosječnom plaćom od 890 KM, dok najniža zabilježena plaća u Srednjobosanskom kantonu iznosi 759 maraka.

Kad je riječ o općinama u FBiH, najvišu prosječnu plaću ima Centar Sarajevo - 1.365 KM, na drugom mjestu je Novo Sarajevo s 1.290, a potom slijedi Bosansko Grahovo s plaćom od 1.163 marke. Najnižu plaću imaju stanovnici općine Doboj-Istok, a prosječna iznosi svega 571 KM. Dug Bosne i Hercegovine iznosi 12 milijardi 154,6 miliona KM, od čega se na vanjski dug odnosi osam milijardi i 662,66 miliona KM (4,41 milijarda eura) ili 71,27 posto, a na unutrašnji dug tri milijarde i 491,90 miliona KM (1,78 milijardi eura) ili 28,73 posto.

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 pri mjenjuje 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%. Određene transakcije su izuzete od oporezivanja, kao što su: usluge u javnom interesu, zdravstvene i medicinske usluge, te finansijske usluge. Izvoz dobara je oporeziv nultom stopom. Registracija - Prag za PDV registraciju je 50.000 KM.
- 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 prodavač 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 Kombininanom 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:

Državljanima 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 Schengena 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 134 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 2016. iznosi 102 km u FBiH i 34 km u Republici Srpskoj, i zgradnjom 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.

Ekonomski razvoj i struktura industrije:

Prosječna mjesečna isplaćena neto-plaća po zaposlenom u Federaciji BiH za februar/veljaču 2023. godine iznosi 1.193 KM i u odnosu na prethodni mjesec manja je za 15 KM ili 1,2%. Prosječna mjesečna isplaćena neto-plaća u Federaciji BiH u 2022. godini iznosi 1.114 KM i u odnosu na prosječnu isplaćenu mjesečnu neto plaću u 2021. godinu veća je za 118 KM ili za 11,8%. Industrijska proizvodnja u Federaciji Bosne i Hercegovine u 2022. godini u odnosu na 2021. godinu (izvorni indeks) veća je za 1,2%.

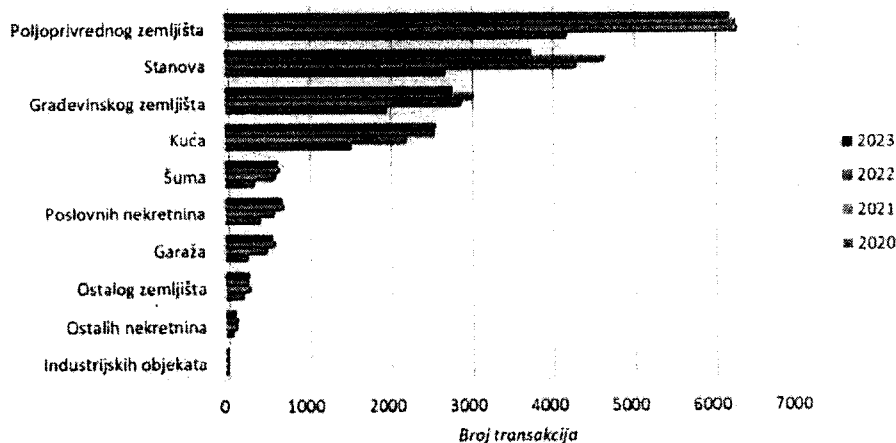
Posmatrano po područjima industrije u 2022. godini u odnosu na 2021. godinu zabilježeno je povećanje u području Prerađivačke industrije za 4,7%, dok je u Proizvodnji i snabdijevanju električnom energijom i plinom zabilježeno smanjenje za 11,7% i u području Vađenja ruda i kamena zabilježeno je smanjenje za 6,0%. Ukupna sezonsirana industrijska proizvodnja u Federaciji BiH u martu/ožujku 2023. godine u odnosu na februar/veljaču 2023. godine je veća za 1,3%, a u odnosu na isti mjesec prethodne godine manja je za 4,9%. Posmatrano po područjima industrije u martu/ožujku 2023. godine u odnosu na februar/veljaču zabilježeno je povećanje industrijske proizvodnje u području Vađenje ruda i kamena za 9,1%, Proizvodnja snabdijevanje električnom energijom i plinom za 2,1%, i u Prerađivačkoj industriji za 0,5%. U martu/ožujku 2023. godine u Federaciji BiH ostvaren je izvoz u ukupnoj vrijednosti 1.007.158 hilj./tis. KM što je za 24.639 hilj./tis. KM ili 2,5% više u odnosu na februar/veljaču 2023. godine, odnosno za 68.438 hilj./tis. KM ili 6,4% više u odnosu na mart/ožujak prethodne godine

Obim tržišta i novčanih sredstava na tržištu nekretninama u Federaciji BiH

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine, na području Federacije BiH iznosi 23.659, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora

iznosi 1.753.051.731 KM. Od tog broja, 22.780 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.626.910.837 KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 879 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 126.140.895 KM odnosi na prve prodaje. Pregledna tablica koja sadrži referentne datume evidentiranja podataka za svaku JLS i brojeve registriranih ugovora sa vrijednostima ugovora po JLS, data je u Prilogu 1. U Prilogu 2 prikazan je pregled registriranih ugovora po podržjštima nekretnina, na nivou JLS i nivou kantona, koji su obrađeni od strane JLS i koji ne uključuju mješovite ugovore.

Od 22.780 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 21.633 kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 17.666 kupoprodajnih ugovora, i samo takve transakcije su uzimane u pripremu za analize tržišta nekretnina. Od 17.666 kupoprodajnih ugovora, 2.245 se odnosi na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi 174.450.537 KM.

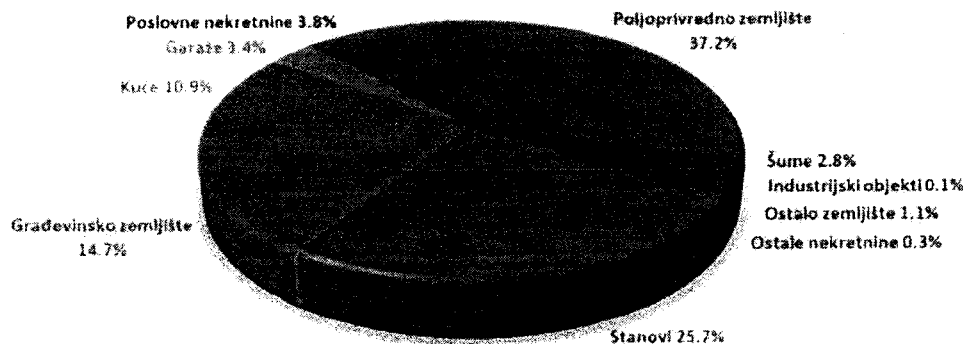


Broj realiziranih kupoprodaja tijekom 2020. godine iznosio je 16.651, tijekom 2021. godine iznosio je 23.319, a tijekom 2022. godine iznosio je 24.156. Za razliku od 2022. godine u 2023. godini registrirano je 23.659 odnosno 2% manje kupoprodajnih ugovora.

U 2023. godini najviše transakcija zabilježeno je tijekom ljeta (august/kolovoz). Broj realiziranih kupoprodaja u 2021., 2022. i 2023. godini imaju sličan trend rasta, pa se može reći da se tržište normaliziralo za razliku od 2020. godine koju je obilježila epidemija korona virusa a time i utjecala na tržište nekretnina.

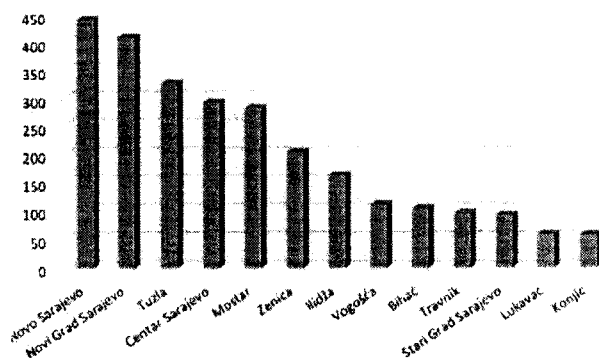
U skladu sa raspoloživim podacima za 2023. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 13%, kuće za 12% i garaže za 13% u odnosu na 2022. godinu. Kod poslovnih nekretnina zabilježen je trend rasta cijena u toku 2021. godine u odnosu na 2020. godinu, koji se nastavlja i 2022. godine. U skladu sa raspoloživim podacima za 2023. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena kancelarija veća je za 3%, lokala manja za 6% i objekta poslovnih usluga je također manja za 1% u odnosu na 2022. godinu. Na tržištu zemljišta zabilježen je trend rasta cijena u toku 2021. godine u odnosu na 2020. godinu, koji se nastavlja i 2022. godine. U 2023. godini prosječna cijena građevinskog zemljišta je veća za 6% u odnosu na 2022. godinu.

Što se tiče analize prometovanih nekretnina sa gledišta zastupljenosti po strukturi spola, od ukupnog broja kupoprodajnih ugovora, kao kupci su učestvovali muškarci sa 72% i žene sa 28%. U odnosu na 2022. godinu žene i muškarci su jednako učestvovali prilikom kupoprodaje u 2023. godini. Pri kupovini stana, učešće muškaraca i žena tokom 2020. i 2021. godine je bilo nepromijenjeno, dok se u 2022. godini odnos promijenio te su žene za 2% manje, a muškarci za 2% više zastupljeni prilikom kupovine. U odnosu na 2022. godinu, u 2023. godini žene su za 1% više zastupljene, a muškarci za 1% manje. Također, vidljivo je da su u 2023. godini žene za 2% više, a muškarci za 2% manje učestvovali prilikom kupovine kuća i zemljišta u usporedbi sa 2022. godinom.



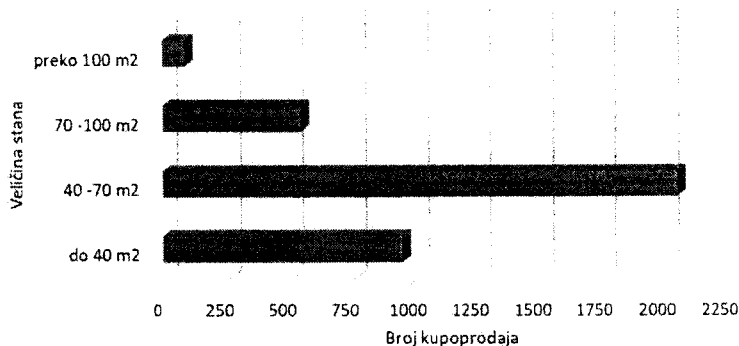
Ukupan broj nekretnina koje se nalaze u kupoprodajnim ugovorima registriranim u periodu od 01.01.2023. do 31.12.2023. godine i evidentiranih od strane komisija JLS za procjenu vrijednosti nekretnina je 38.538. Od ukupnog broja nekretnina koje su evidentirane u RCN, postotak učešća

pojedinih vrsta na tržištu nekretnina, za nivo Federacije BiH, na osnovu podataka iz ugovora (Slika 10, gore) i na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS (Slika 10, dole) prikazan je na slici 10. Kao što se može vidjeti na slici 10, za pojedine vrste nekretnina za koje je tokom pregleda ugovora utvrđeno da ne pripadaju evidentiranoj klasifikaciji izvršena je promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine. Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove i stanove u kući je 3.761, a u tim ugovorima nalazi se 3.834 nekretnina klasificiranih kao stan i 90 nekretnina klasificiranih kao stan u kući. Analize za stanove u kući nisu rađene zbog malog broja transakcija. Najveći obim prometa stanova u 2023. godini registriran je u Novom Sarajevu, Novom Gradu Sarajevo, Tuzli, Centru Sarajevo, Mostaru, Zenici, Ilidži, Vogošći, Biharu, Travniku, Starom Gradu Sarajevu, Lukovcu i Konjicu.

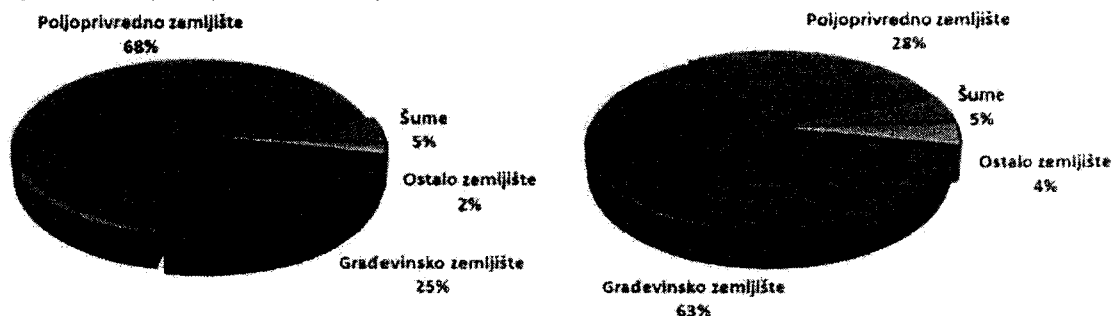


Slika 11: Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova

Najviša prosječna cijena stanova po kvadratnom metru u Federaciji BiH je ostvarena u općini Neum. Međutim, tu se radi o apartmanima namijenjenim za odmor, dok su najviše prosječne cijene stanova i ove godine ostvarene na području općina Centar Sarajevo i Stari Grad Sarajevo. Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2023. godini je na području općine Stari Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 914.600 KM, a korisna površina tog stana je 170 m².



Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stambene objekte je 2.578, a u tim ugovorima nalazi se 2.846 nekretnina klasificiranih kao stambeni objekti. U tržište stambenih objekata spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: kuća, kuća u nizu, duplex-kuća i vikend objekt. Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora koji se odnose na zemljišta, na području Federacije BiH u 2023. godini iznosi 9.912, u kojima je evidentirano 11.609 nekretnina. Na Slici 15 je predstavljen broj registriranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti tržišta zemljišta iz ugovora (Slika 15, lijevo) i onoga što je JLS evidentirala na terenu (Slika 15, desno). Od ukupnog broja ugovora u kojima je registrirano poljoprivredno zemljište, za 40% je utvrđeno da ono nije prometovano kao poljoprivredno i stoga je izvršena promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine. Od ukupnog broja ugovora u kojima je registrirano poljoprivredno zemljište, za 28% je utvrđeno da ono nije prometovano kao poljoprivredno i stoga je izvršena promjena klasifikacije u faktičku vrstu nekretnine.



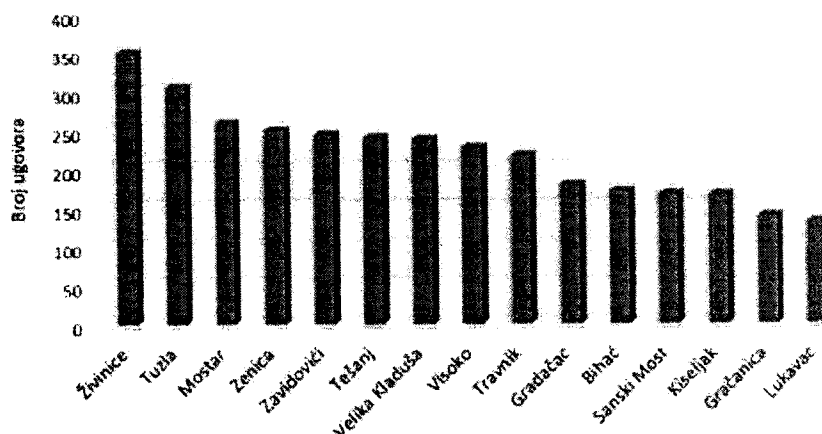
Slika 15: Grafički prikaz broja kupoprodaja zemljišta

U tržište građevinskog zemljišta spadaju sljedeće klasifikacije nekretnina: građevinsko zemljište sa postojećom infrastrukturom, građevinsko zemljište bez infrastrukture i građevinsko zemljište sa građevinskom dozvolom.

Cijene građevinskog zemljišta zavise isključivo od lokacije i od samih dozvola, a rast cijene također može biti uvjetovan prenamjenom zemljišta. Na osnovu uzorka od 2.642 ugovora, prosječna cijena građevinskog zemljišta na nivou Federacije BiH iznosi 37 KM/m², a maksimalna ostvarena cijena građevinskog zemljišta iznosi 4.120 KM/m² u Općini Centar Sarajevo.

Najveće učešće u ugovorima koje se odnosi na promet zemljišta, a na osnovu podataka iz ugovora ima poljoprivredno zemljište i to sa 62%. Najveći obim prometa poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini registriran je u Živinicama, Tuzli, Mostaru i Zenici. Međutim, najveće učešće u ugovorima koji se odnose na kupoprodaje zemljišta, a na osnovu prikupljenih podataka sa terena od strane JLS, ima građevinsko zemljište i to sa 65%. S tim u vezi, također se razlikuju i JLS gdje je ostvaren najveći promet poljoprivrednog zemljišta.

Broj registrovanih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta na osnovu podataka iz ugovora



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 2023. godini, na području Federacije BiH iznosi 695, i u njima je evidentirano 744 nekretnine. Na slici 17 je predstavljen broj poslovnih nekretnina zavisno od vrste nekretnine. Najveće učešće u ugovorima koji se odnose na kupoprodaje poslovnih nekretnina imaju posebni dijelovi objekata: lokali i kancelarije.

U skladu sa raspoloživim podacima iz 2023. godine prosječna cijena za kancelarije je 1.900 KM/m², a prosječna korisna površina iznosi 68 m². Prosječna cijena za lokale iznosi 1.500 KM/m², a prosječna korisna površina je 57 m².

Usporedbom broja pregleda podataka sa javnog uvida i ostvarenih kupoprodaja u istom vremenskom periodu došlo se do zaključka da je najmanji broj prometa ostvaren u januaru/siječnju i februaru/veljači, a najmanji broj pregleda u decembru/prosinu. Nakon toga, broj kupoprodaja počinje da raste do avgusta/kolovoza, kao i interes javnosti za javnim uvidom Registra cijena nekretnina.

Likvidnosti/utrživosti nekretnine:

Iz svega navedenog zaključujem da je likvidnost predmetne nekretnine odlična. Utrživost je laka jer je velika potražnja za sličnim nekretninama. Predpostavljam da bi se nekretnina, u slučaju hitne prodaje, adekvatnim marketingom, mogla utržiti za 90 – 120 dana. Trenutno je na tržištu mali broj kvalitetnog gradskog građevinskog zemljišta slične površine i objekata slične namjene i arhitekture. Lokacija je u rijetkoj zoni istorijskog karaktera.

Tržište nekretnina:

Tržište nekretnina u čitavoj Bosni i Hercegovini je u posljednjih nekoliko godina u blagom porastu. U svim većim gradovima zabilježen je rast izgradnje novih stambenih objekata, a većina stambenih jedinica prodana je i prije završetka gradnje. Također, raste i potražnja za nekretninama starije gradnje, posebno koje su bliže centru. Ekonomski analitičari uočavaju promjene kada je u pitanju rast stanogradnje i ekspanzija građevinskog sektora u BiH, a kao glavni razlog navodi se izlazak iz recesije. Ipak, navodi se da tržište nije dinamično i da je pitanje do kada će ekspanzija trajati. Potrebno je navesti da iako svjedočimo godišnjem rastu stanogradnje u BiH, svejedno stopa navedenog rasta se smanjuje od 2015. godine. Također, prvi kvartal ove godine ostaje nejasan, te ćemo tek na kraju godine imati potpuni uvid u datu situaciju. Porast stanogradnje je rezultat izlaska iz recesije prije nekoliko godina, odnosno blagog optimizma na domaćem tržištu. Građevinski sektor je u fazi ekspanzije, što, između ostalog rezultira povećanim brojem stambenih jedinica. Pritom, još uvijek postoje atraktivne lokacije, naročito u Tuzli. Veliki procenat kupaca se odlučuje za stanove u novogradnji, ali se skoro u istoj mjeri traže i polovni stanovi na lokacijama koje su bliže centru grada, bez obzira na stanje u kojem se stan

nalazi. Na cijenu kvadratnog metra stana prvenstveno utiče lokacija i potražnja na tržištu, a onda spratnost, stanje u kojem se stan nalazi, raspored prostorija, ali i drugi faktori. Najtraženija lokacija u Tuzli je naselje Stupine, koje su ujedno i najskuplja lokacija sa cijenom kvadrata stana od 1.700 KM/m² do 2.300 KM/m² pa i više. Zatim slijede naselja Centar, Bulevar, Slatina, Brčanska Malta i druge. Ove lokacije su blizu centra grada, imaju funkcionalne stanove sa dobrom dispozicijom prostorija i sve potrebne sadržaje za život u samom naselju. Stanovi na ovim lokacijama su uglavnom starije gradnje, a kupci se odlučuju na adaptaciju stana po svojim mogućnostima i željama.

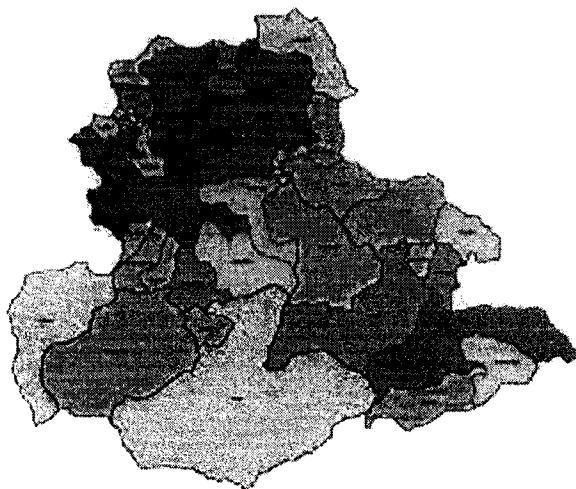
Najveći procenat kupaca se odlučuje za kupovinu manjih jednoiposobnih i dvosobnih stanova površine od 35 m² do 55 m², a zbog povećane potražnje takvih nekretnina oni su ujedno i najskuplji po kvadratnom metru. Takođe se traže i trosobni stanovi do 80 m². Bitan element u potražnji stanova je i činjenica da su banke snizile kamatne stope za hipotekarne i stambene kredite što olakšava kupovinu nekretnine većem broju kupaca. Takođe treba naglasiti da je od ove godine na snazi i novi Zakon o porezu na promet nekretnina kojim su date olakšice mladim ljudima, tako da su državljani BiH do 35 godina starosti, koji imaju prebivalište na području Tuzlanskog Kantona, a koji nemaju nekretnine u svom vlasništvu te prvi put kupuju stan ili kuću kojom rješavaju stambeno pitanje oslobođeni plaćanja poreza. Novi koncept urbanog življenja u Tuzli, u vidu kompleksa koji pripada modernom vremenu privodi se kraju na lokaciji naselja Zlokovac.

Cilj je da se donese drugačija, moderna arhitektura, odnosno vizualizacija objekata, te da jedinstvenim vanjskim uređenjem postave novi standardi. I u ovom objektu su sve stambene jedinice prodane već tokom same gradnje. Uskoro će započeti i realizacija novih građevinskih projekata u Tuzli po jedinstvenom i prepoznatljivom načinu i modernom stilu gradnje.

Tržište nekretnina u BiH nije dinamično, međutim, mogu se prepoznati neki opšti indikatori koji utječu na formiranje cijena nekretnina – veća potražnja (i posljedično cijena stanova) u gradovima odnosno mjestima koji bilježe priliv stanovništva (najviše izraženo na području Kantona Sarajevo); stabilan, ali svejedno konzervativan bankarski sektor i rast kredita; minimalni, ali kontinuirani rast GDP-a odnosno ekonomije BiH; oporavak i rast građevinskog sektora, kao i dobivanje određenih poslova u inostranstvu; povećanje investicija od strane (nove) BiH dijaspor.

Bitno je dodati da nemogućnost ili otežano investiranje u neke druge vrijednosti (tržište dionica, hartije od vrijednosti, kriptovalute, rizični kapital itd.), jača povjerenje BiH građana u kupovinu nekretnina koje se nerijetko vide kao alatom za dugoročno čuvanje vrijednosti (investicije). Naravno, ovo nosi niz rizika i nedostataka, što se može opširnije obrazložiti. Prateći iskustva regiona i sličnih zemalja, vjerovatno je da će na dugi rok rasta cijene nekretnina u prvim zonama određenih gradova (Sarajevo, Banja Luka, Tuzla, Mostar itd.), dok će u ruralnim mjestima doći do drastičnog pada cijena istih (kao posljedica migracija ka gradovima, ali i vani).

Zeničko-Dobojski kanton:



Zavidovići su grad i naseljeno mjesto u Bosni i Hercegovini. Smješteni su između Doboja i Zenice, na rijekama Bosni, Krivaji i Gostoviću. Administrativno pripadaju Zeničko-dobojskom kantonu Federacije Bosne i Hercegovine. Po popisu iz 2013, u Zavidovićima živjelo je 35.988 stanovnika.

Grad je poznat po velikom industrijskom kolektivu za preradu drveta "Krivaja". Današnje područje zavidovičke općine je oduvijek bilo bogato rijekama, ribom, šumama i raznovrsnim životinjskim svijetom. Smješten je u slivu tri rijeke: Bosna, Krivaja i Gostović. Teritorij općine Zavidovići nalazi se u središnjem dijelu Bosne. Sastavljena je od četiri manje prirodne cjeline (mikroregije) koje zajedno predstavljaju jednu geografsku i ekonomsku cjelinu sa 21 mjesnom zajednicom. Administrativno, Općina pripada Zeničko-dobojskom kantonu i zahvata značajan dio istočnog dijela ovog kantona na granici prema TPK i Sarajevskom kantonu. Kroz nju protiču rijeke Bosna i njene pritoke Krivaja i Gostović.

Razvojne mogućnosti koje proističu iz geografskog položaja i prirodnih osobina općine su: uzgoj i eksploatacija šume, korištenje hidroenergije, eksploatacija riječnog šljunka, proizvodnja zdrave hrane, skupljanje ljekovitog bilja i šumskih plodova, proizvodnja građevinskog materijala. Općina takođe obiluje i idealnim terenima (Kamenica, Mitrovići i Maoča) za razvoj eko i avanturističkog turizma

(planinarstvo, alpinizam, speleologija, mountain bike, izletništvo, kampiranje pored rijeke, rafting...), a obilje šumama i vodama pruža mogućnost ravoja lovno i ribolovnog turizma.

Zaposlenost na području općine Zavidovići u odnosu na ZE-DO kanton, FBiH i BiH: Broj zaposlenih osoba na području općine Zavidovići prema statističkim pokazateljima, na dan 31.12.2015. godine, iznosi 3.768, te je u odnosu na 2014. godinu zabilježen porast od 3%, dok je u istom periodu zabilježen porast zaposlenosti od 2% na nivou Zeničko-dobojskog kantona i nivou Bosne i Hercegovine, te 1% na nivou Federacije Bosne i Hercegovine. Općina Zavidovići je u skupini općina sa najnižim prosjekom neto plaće u ZDK i ona je u 2015. godine iznosila 633,00 KM, što je ispod federalnog i kantonalnog prosjeka. Odnos plaća u 2015. godini naspram 2010. godine pokazuje rast od 16 %, što je nešto povoljnije u odnosu na nivo kantona gdje rast plaća za navedeni period iznosi 7 %.

Na teritoriji općine registrovano je 1068 privrednih subjekata (pravnih lica i poslovnih jedinica u sastavu pravnih lica i fizičkih lica) među kojima dominiraju manji ugostiteljski objekti i trgovine na malo, a koji zapošljavaju 3768 radnika. U vremenskom periodu od 2009. do 2015. godine uočen je porast broja pravnih lica za 17 %, kao i porast broja poslovnih jedinica u sastavu pravnih lica takođe 19%, dok je zabilježen pad broja registriranih obrta za 36 %. Iz navedenog se može zaključiti da nedostaje elementarnih znanja kako voditi biznis na uspješan i zakonit način, te da se ne ispoljavaju dovoljno poduzetničke inicijative. Zavidovići, kao industrijski grad, nema tradiciju privatnog poduzetništva, a uz to neodgovarajući fondovi, nedostatak poslovnog treninga i edukacije su jako izraženi. Osnovne prepreke za pokretanja vlastitog biznisa, samim tim i za zapošljavanje su: nedostatak vlastitog početnog kapitala, nepovoljni uslovi zaduživanja – visoke kamate, pravna regulativa i birokratija, neuređeno tržište i nelojalna konkurencija, destimulativna poreska politika.

Na području općine egzistiraju dvije firme sa stranim kapitalom. Riječ je holandskom preduzeću „TERMO TECHNOLOGY INTERNATIONAL“ d.o.o. koje se bavi proizvodnjom plinskih peći, kamina i gorionika i italijanskom preduzeću „OFICINA METALMEKANIKA ERMEN“ d.o.o. koje se bavi obradom čeličnih odljevaka, a koje zapošljavaju domaću radnu snagu.

Općina Zavidovići je izvozno orijentisana općina, a izvoze se proizvodi drvne industrije, montažne kuće, metalne konstrukcije, zaštitna odjeća, plinske peći, kamine, gorionike, obrađene čelične odljevke i sl.

U analizi BDP-a, analizirano je kretanje BDP-a po glavi stanovnika (prisutni broj stanovnika). U 2014. godini procjena BDP-a po glavni stanovnika u FBiH iznosila je 7.379 KM, dok je u ZDK iznosila 6.151 KM ili 83,3% od prosjeka FBiH, a u općini Zavidovići iznosila je 5.035 KM ili 81,85% od prosjeka ZDK, odnosno 68,23% od prosjeka FBiH. Procjenjuje se da u privredi Zavidovića, kao i u ZDK, FBiH i BiH, postoji veliki udio sive ekonomije. Ne postoje relevantne i pouzdane procjene o udjelu i značaju sive ekonomije u ukupnim ekonomskim aktivnostima na području općine Zavidovići. Prema ocjeni ekonomista, siva ekonomija u BiH nominalno premašuje više od 8,6 milijardi KM i čini trećinu bruto domaćeg proizvoda /BDP/, što je najviše u Evropi.

Prema strukturi ukupnih poljoprivrednih površina na području općine Zavidovići, a koje iznose 15.384 ha, obradivo zemljište zauzima 12.205 ha ili 79,34%, a neobrađivo 3.179 ha ili 20,66%.

U kategoriji poljoprivrednog zemljišta u odnosu na ukupno poljoprivredno zemljište općine Zavidovići, najviše su zastupljene oranice i bašte, a najmanje voćnjaci dok vinogradi, trstici, bare i ribnjaci nisu zastupljeni odnosno nisu evidentirani.

Prema procjeni broja stanovnika općine Zavidovići, poljoprivrednog zemljišta po stanovniku ima 0,4 ha, a obradivo (oranice - vrtovi, voćnjaci i livade) 0,32 ha po stanovniku. Uzimajući u obzir svjetske standarde za količinu poljoprivrednog i obradivo zemljišta (0,17 i 0,40), općina Zavidovići je po pitanju obradivo zemljišta iznad ovog praga za 0,15 ha po stanovniku, dok je po pitanju poljoprivrednog zemljišta na pragu standarda.

Poljoprivredni resursi nisu iskorišteni na odgovarajući način. Poljoprivredna dobra su podijeljena na manje parcele, a sama poljoprivreda nije tretirana na odgovarajući način. Ima dovoljno zemlje koja leži neobrađena, koja je nedovoljno iskorištena ili nije iskorištena do svojih maksimalnih potencijala koji bi mogli da se pripišu poljoprivredi. Općina ima zemlju koja predstavlja solidan potencijal za razvoj poljoprivrede i sa dobrim sastavom zemlje za rast. Dosta zemlje ostavlja prostora za razvoj rezervata divljih životinja. Različiti oblici raspoložive zemlje stvaraju okvir za mnoge različite modele i koncepte preduzetničkog djelovanja.

Bogatstvo prirodnim resursima i ljepota brdsko-planinskih i gorskih pejzaža stvara ogromne potencijale za razvoj turizma na području naše općine. Najpoznatija izletišta i lokacije na kojima je moguće intenzivnije bavljene turizmom (ekoturizam, seoski turizam, kao i turizam za ciljane skupine kao što su planinari, spelolozi, rafteri, lovci, ribolovci i sl.) su Kamenica i područje Spomenika prirode Tajan, Maoča i izletišta Ridžali.

Prirodne pogodnosti koje posjeduje općina nisu praćene odgovarajućom infrastrukturom, opremljenošću. Međutim, Općina Zavidovići je u posljednjim godinama intenzivirala svoje napore u obezbjeđenju sredstava za razvoj turizma, što je rezultiralo ulaganjem u prateću infrastrukturu izletišta „Luke“ u Kamenici i izletišta Ridžali.

Turistički potencijal općine Zavidovići prepoznala je Evropska komisija u BiH, koja je finansirala projekat Tourism, Adventure, Joy, Attraction, Nature (T.A.J.A.N.), a čijom provedbom je obezbijedena turistička infrastruktura i stvoreni dodatni uslovi za dalji razvoj turizma.

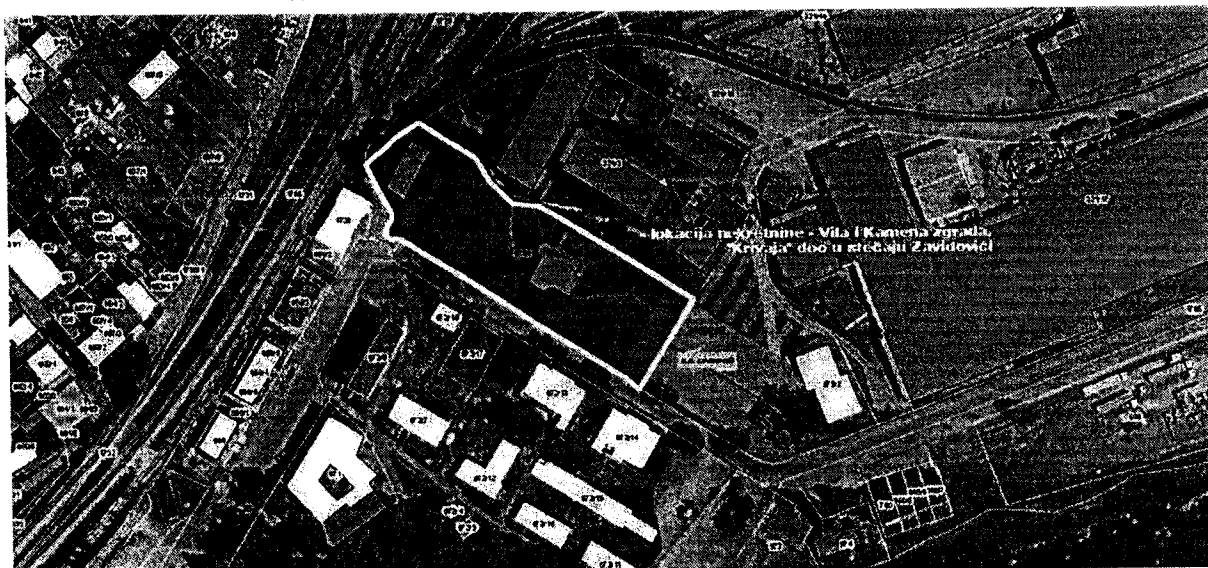
Kao poseban potencijal za razvoj turizma ne možemo, a da ne spomenemo i bogatstvo tekućom vodom kao prirodni resurs koji treba čuvati i ulagati mnogo truda na razvijanju svijesti o očuvanju

voda kako bi se takvi resursi mogli ponuditi tržištu. Tako se više od decenije zahvaljujući potencijalima rijeke Krivaje organizuje već tradicionalni rafting, a lokalno stanovništvo Maoče i Ribnice ostvaruje sporadični dohodak prodajom lokalnih proizvoda kupcima i kamperima u gornjem toku Krivaje.

Na području općine postoji jedan hotel «B» kategorije sa 35 soba i 50 ležaja. Hotel se uglavnom koristi za poslovne partnere preduzeća Krivaja i rijetko za turističke aranžmane. Dakle u odnosu na prirodne resurse, Zavidovići imaju značajne potencijale za razvoj turizma, a isti mogu biti vrlo atraktivni za potencijalne strateške partnere, javnoprivatno partnerstvo, koncesije itd. Turistička infrastruktura (hoteli, moteli, pansioni, restorani, promotivni centri) je na dosta niskom nivou, te bi turističku djelatnost trebalo učiniti atraktivnom za domaće i strane ulagače i strateške partnere. Stoga je potrebno intenzivirati promotivne i marketinške aktivnosti u sektoru turizma, unaprijediti ljudske resurse u ovom sektoru kako bi se stvorile mogućnosti za investiranje u njegov razvoj. Posebno je značajno unaprijediti saradnju sa susjednim i drugim regijama, kako bi se razvijao zaokruženi turistički tematski proizvod i ponuda. U pogledu ekonomskog razvoja općina Zavidovići posebnu pažnju treba da posveti maksimiziranju svojih najbitnijih snaga koje se odnose na industrijsku tradiciju, obučenu radnu snagu, dostupnost željeznica, bogatstvo pitkom vodom i nezagađenim obradivim zemljištem, kao i značajne turističke potencijale. Kod maksimiziranja prednosti općine potrebno je uzeti u obzir i prilike koje općini stoje na raspolaganju a koje se odnose na prolazak autoputa, mogućnost razvoja prehrambeno-prerađivačke industrije, rastuće tržište „zdrave hrane“, „eko“ i seoskog turizma.



Položaj predmetne nekretnine u širem okruženju – podatci uzeti sa Google earth



Položaj predmetne nekretnine – podatci uzeti od Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove

C/ Tehničke karakteristike nekretnine:

Predmetne nekretnine (slobodnostojeći poslovni objekti i gradsko građevinsko zemljište) su prizemne spratnosti („Kamena kuća“), horizontalnih gabarita 8,20 x 22,80 m i podrum, prizemlje, sprat i potkrovlje (Vila „Krivaja“), horizontalnih gabarita 16,90 x 17,20 m. Ukupna bruto površina objekta „kamena kuća“ je $P=186,96 \text{ m}^2$, a vile $P=1.090,05 \text{ m}^2$. Objekti i zemljište uz objekte je označeno kao k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići (usaglašene parcele novog i starog premjera), ukupne površine $P=4.382,00 \text{ m}^2$. Objekti su izgrađeni u XIX vijeku.

Nekretnine se nalaze u općini Zavidovići, u graničnoj/kontaktnoj zoni individualnog stanovanja, kolektivnog stanovanja i poslovne djelatnosti, a uz asfaltiranu gradsku saobraćajnicu (ulica Radnička) sa koje je obezbjeđen pješački i kolski pristup lokaciji. Ulaz u objekat je definisan sa južne strane parcele (vila „Krivaja“) i sa sjeverne strane parcele („kamena kuća“).



Položaj predmetne nekretnine - podatci uzeti od Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove

Nekretnina je u okruženju formiranih realizovanih i nerealizovanih građevinskih parcela sličnih karakteristika. Nalazi se u okruženju stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata sa određenom namjenom. Lokacija je ravna.

U Izvodu iz posjedovnog lista broj: 1106., grad Zavidovići, nekretnina se u kulturi i klasi vodi kao:

-	k.č. broj: 675/3.	Zgrada (1)	Radnička	290,00 m ² ,
-		Zgrada (2)		187,00 m ² ,
-		Dvorište		3.905,00 m ²
UKUPNO:				4.382,00 m ² .

Predmetno zemljište spada u kategoriju gradskog građevinskog zemljišta i kao takvo definisano je „Prostornim planom općine Zavidovići za period 2016. – 2036. godine“, urbano područje zone individualnog i kolektivnog stanovanja i poslovanja „Centar“.



Položaj predmetne nekretnine - izvod iz Prostornog plana Grada Zavidovića za period 2016. – 2036. godine

Objekat „Vila Krivaja“

Upravna zgrada Krivaja doo sagrađena je krajem XIX. stoljeća kao rezidencijalna ladanjska vila u kojoj je živio Fritz Regenstreiff, vlasnik i direktor firme Eissler i Ortleib, u to vrijeme najmoćnije kompanije drvne industrije u Bosni i Hercegovini. Stambena vila predstavlja primjer ladanjske arhitekture nadahnete eklektičkim romantizmom, koji koristi arhitektonski vokabular alpskog folk stila, nazivan i "folklorno-romantičarski", "švicarski" i "nacionalni" (upotreba drveta u konstruktivne i naročito dekorativne svrhe). Na tlu Bosne i Hercegovine je sačuvano svega nekoliko primjera ove arhitekture (vile na Džidžikovcu u Sarajevu koje je izgradila Bosanskohercegovačka zadruga penzionera, vile u Aleji na Ilidži koje je podigla Zemaljska vlada kao ladanjske objekte za svoje potrebe, hotel "Bosna" na Ilidži, Stara željeznička stanica Ilidža, nekadašnja željeznička stanica banje Ilidža, i još nekoliko objekata).

Objekat je građen je kao slobodnostojeći poslovni objekat sa klasičnim sistemom gradnje, horizontalnih gabarita 16,90 x 17,20 m. Izgrađena je krajem devetnaestog vijeka kao rezidencijalna uprava drvne industrije u Zavidovićima. Nekretnina je u osnovi nepravilnog oblika i sastoji se iz jedne cjeline spratnosti: podrum, prizemlje, sprat i potkrovlje. Temelji su kameni – temeljne trake. Nosivi elementi su zidovi zidani od pune opke. Vanjski zidovi su od pune opeke debljine 70,00 cm, a unutrašnji od istog materijala debljine 30,0 i 15,0 cm. Krov je kosi dvovodan sa istaknutim krovnim badžama i približnim nagibom krovnih ravni od 30°. Krovna konstrukcija je četinar II klase, a krovni pokrivač je biber crijep – bojeni. Zidovi nisu malterisani. Sve prostorije su prirodno osvijetljene i ventilirane. Objekat je termički obezbjeđen (slojevi i debljina zidova odgovaraju standardima propisanim za II klimatsku zonu). Fasada objekta je malterisana i bojena, horizontalni i vertikalni oluci su od pocinčanog plastificiranog lima. Svi elementi građevinskih radova su u dobrom stanju. Unutrašnja stolarija je od masiva četinara, a vanjska je izvedena od masiva četinara sa dvostrukim ostakljenjem. Podovi su u zavisnosti od namjene prostorija keramičke pločice i lamel parket (kancelarijski prostori) i liveni brušeni teraco.



Grijanje je riješeno radijatorima sa vlastitom kotlovnicom i kotlom na drveni otpad. Kotlovnica je smještena u krugu IP „Krivaja“ doo u stečaju Zavidovići. U podrumu su smještene pomoćne prostorije, sa zidovima od pune opeke i zasvođenim stropom, povezane stepeništem sa prizemljem objekta, a neto površine 238,36 m². U prizemlju objekta su smješteni slijedeći sadržaji: ulazni hol, stepenišni prostor, kancelarije i pomoćne prostorije kao i sanitarni čvor, a svijetla visina je 3,00 m. Neto površina prizemlja je 238,36 m². Ista struktura prostorija i neto površina je na spratu (238,36 m²), a površina etaže visokog potkrovlja je 178,77 m². Objekat je snabdjeven svim priključcima na komunalnu infrastrukturu. Bruto površina izgrađenog objekta je P=1.090,05 m². Neto površina izgrađenog objekta je 893,84 m².

Objekat „Kamena kuća“

Objekat je građen je kao slobodnostojeći poslovni objekat sa polumontažnim sistemom gradnje, horizontalnih gabarita 8,20 x 22,80 m. Izgrađena je kao uprava drvne industrije u Zavidovićima. Nekretnina je u osnovi pravilnog oblika i sastoji se iz jedne cjeline spratnosti prizemlje. Temelji su betonski – temeljne trake. Nosivi elementi su zidovi zidani od pune opke. Vanjski zidovi su od pune opeke debljine 30,00 cm, a unutrašnji od istog materijala debljine 15,0 cm. Krov je kosi jednovodan i približnim nagibom krovnih ravni od 5°. Krovna konstrukcija je četinar II klase, a krovni pokrivač je ravni falcovani lim.

Zidovi nisu malterisani i sa vanjske strane oblagani riječnim kamenom (oblutci). Sve prostorije su prirodno osvijetljene i ventilirane. Objekat nije termički obezbjeđen (slojevi i debljina zidova ne odgovaraju standardima propisanim za II klimatsku zonu). Fasada objekta je malterisana i oblagani riječnim kamenom, horizontalni i vertikalni oluci su od pocinčanog plastificiranog lima. Svi elementi građevinskih radova su u dobrom stanju. Unutrašnja stolarija je od masiva četinara, a vanjska je izvedena od masiva četinara sa dvostrukim ostakljenjem. Podovi su u zavisnosti od namjene prostorija keramičke pločice i lamel parket (kancelarijski prostori, hodnik) i liveni brušeni teraco (ulaz u objekat).



Godine 1899. Zemaljska vlada za Bosnu i Hercegovinu zaključila je u trajanju od 30 godina ugovor sa firmama Eissler i Bruder iz Beča i Luis Ortleib iz Minhena o pravu sječe četinarskih šuma u području rijeke Krivaje i Žep planine. Ove dvije firme su se udružile i 1900. godine kod Okružnog suda u Tuzli registrirale preduzeće Bosansko šumska Industrija Eissler i Ortleib u Zavidovićima. Kasnije je suvlasnik firme postao i Fritz Regenstreiff. Pilana u Zavidovićima je izgrađena 1900. godine i imala je u početku 17 gatera sa pogonskom mašinom jačine 1300 KS. Kasnije je broj brzih švedskih gatera povećan na 26, a jačina mašina na 2400 KS. Pilana je, u vrijeme svoje izgradnje, bila jedna od najvećih i najsavremenijih u Evropi. Uz pilanu su bili i drugi pogoni i sadržaji: radionica za oštrenje pila, 3 sušare drvene građe, finalna prerada-sandučara, stambene barake za radnike, vatrogasni toranj sa upravnom zgradom, ambulanta i drugi sadržaji.

Firma je zapošljavala oko 5.000 radnika, od toga na samoj pilani oko 1500 radnika. Zajedno sa drugom zavidovićkom firmom Gregerson i sinovi, do početka Prvog svjetskog rata, zavidovićka preduzeća su zapošljavala više od 1/4 ukupno zaposlenih radnika šumske industrije u Bosni i Hercegovini i proizvodila više od 1/3 ukupne količine oblove građe. U vrijeme austrougarske uprave, u periodu od 14 godina, firma "Eissler und Ortleib" je posjekla, prevezla, u pilani obradila i dalje distribuirala ukupno 4.988.000 m³ četinarske mase.

Eissler i Ortleib se 1902. godine obratila Zemaljskoj vladi u Sarajevu za formiranju gradske opštine u Zavidovićima, a 1906. godine Zajedničkom ministarstvu financija u Beču sa istim zahtjevom. Nakon brojnih prepiski, godine 1912. je odobreno formiranje seoske opštine Zavidovići. U to vrijeme mjesto je imalo oko 3800 stanovnika.

Prilaz objektima obezbjeđen je preko zemljišta („prilazni put“) označenog kao k.č. broj: 1765., k.o. Zavidovići, na kojem pravo raspolaganja ima:

- DRSV javni i nek. putevi sa udjelom 1/1.

Zemljište se u katastarskom operatu vodi kao:

- k.č. broj: 1765 ul. Radnička ulica 6.304,00 m²

Opština ZAVIDOVIĆI, Katastarska opština ZAVIDOVIĆI - katastar zemljišta, Parcela 1765 | Podaci ažurni sa: 2025-09-13 23:51:14

Prikazani podaci su informativnog karaktera i ne mogu služiti kao jedna isprava

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
DRSV JAVNI I NEK. PUTEVI	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
Q	1765	UL. RADNIČKA	6304	Ulica	6304
				Ukupna površina (m²)	6304

Ulaz je definisan sa parcele označene kao k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići (usaglašene parcele novog i starog premjera).

Procjenitelj nije upoznat da nekretnina ima karakteristike koje negativno utiču na okolinu, kao ni da postoje ekološki negativne karakteristike koje negativno utiču na predmetnu nekretninu. Ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode štetnim i opasnim supstancama) koja bi uticala na postojeće nepokretnosti, ili buduće objekte, i da procjenitelj-vještak neće biti odgovoran za bilo kakva ispitivanja u cilju utvrđivanja postojanja istih.

Primarna orijentacija objekata je jug.

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera.

Objekat je od historijskog značaja i pod zaštitom kulturnog naslijeđa. U bližem okruženju ima kulturno-historijskih spomenika. Na sjednici održanoj 21. decembra 2018. godine, komisija za očuvanje nacionalnih spomenika, donijela je odluku o proglašenju istorijske građevine – upravna zgrada „Krivaja“ d.o.o. za nacionalni spomenik BiH. Ovu odluku komisija je donijelo u sljedećem sastavu: Amir Pašić, Goran Milojević i Radoje Vidović.

Prema profesionalnim iskustvima i uzimajući u obzir historijat i karakteristike nekretnine, mogu da potvrdim da je nekretnina locirana u urbanoj zoni grada te podliježe pravilima gradnje u gradu.

Korisna površina je uzeta iz dokumentacije koju je obezbijedio naručilac.

Pretpostavlja se da je objekat izgrađen u skladu sa važećim propisima i da je korišten u skladu sa odobrenjem nadležnih organa.

HABU analiza:

1. Da li je upotreba fizički moguća?

Predmetna nekretnina ima sljedeće karakteristike:

- objekat je izgrađen u skladu sa zakonskom i planskom regulativom,

- objekt je spratnosti podrum, prizemlje, sprat i potkrovlje,
- poslovni prostori imaju svoj zaseban ulaz,
- omogućen je pješački i kolski pristup nekretnini,
- na lokaciji postoji mogućnost parkinga za automobile – vanjsko uređenje,
- nekretnina ima osigurane sve infrastrukturne priključke,

Razmatrajući sve naprijed navedeno, može se zaključiti da je zadovoljen prvi test HABU analize, tj. upotreba nekretnine je fizički moguća.

2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena?

Utvrđeno je da je trenutna upotreba nekretnine u skladu sa urbanističko-tehničkom dokumentacijom za predmetnu – stambeno-poslovnu zonu, a u skladu sa tim dokumentima predmetna nekretnina je uplanjena i upisana u katastarske i zemljišne knjige.

Na osnovu naprijed navedenog, može se zaključiti da je zadovoljen drugi test HABU analize, tj. upotreba nekretnine je zakonski dozvoljena.

3. Da li je upotreba finansijski isplativa?

Utvrđeno je da je trenutna upotreba nekretnine finansijski isplativa na osnovu mogućnosti kvalitetnog poslovanja ili budućeg iznajmljivanja dijela ili cijele nekretnine, a predstavlja i važan i neodvojiv dio izgrađene prostorne cjeline.

Može se zaključiti da je zadovoljen treći test HABU analize, tj. upotreba nekretnine je finansijski isplativa.

4. Da li je upotreba maksimalno produktivna?

Četvrti test uzima u obzir sve predložene upotrebe koje ispunjavaju prethodne zahtjeve i rangira ih po redoslijedu dodatne vrijednosti ili stope povrata.

Predmetna nekretnina je i po strukturi poslovni objekat čija je unutrašnja struktura najoptimalnije pogodna za poslovanje, stoga bi bilo kakva prenamjena, tj. stvaranje uvjeta za alternativnu upotrebu, bila finansijski neisplativa.

Na osnovu naprijed navedenog, procjenitelj je usvojio da je zadovoljen četvrti test HABU analize. Na osnovu izvršene HABU analize, potvrđujem da je najveća i najbolja upotreba nekretnine – poslovni prostor (poslovanje).

SWOT ANALIZA (Prednosti, Slabosti, Prilike I Prednosti):

1. SWOT ANALIZA:	
Prednosti (Strengths):	- mogućnost udobnog boravka i stanovanja, - buduća zarada od moguće rente, - odlična lokacija nekretnine.
Slabosti (Weaknesses):	- umanjena vrijednost usljed amortizacije, - otežano parkiranje, - obezbjeđenje prostora.
Prilike (Opportunities):	- imovina za mogući kreditni aranžman, - buduća zarada od moguće rente, - laka uтрживост.
Prijetnje (Threats):	- obezbjeđenje prostora, - kvaliteta instalacija usljed starenja, - održavanje objekta.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da nije realno očekivati pokušaj uticaja na promjenu namjene nekretnine.

D/ Procjena vrijednosti nekretnine:

Procjena vrijednosti nekretnine formirana je na osnovu vrste i kvaliteta ugrađenih materijala, spratnosti, nivoa održavanja objekta, infrastrukture u objektu, kvaliteta lokacije i infrastrukture na lokaciji, bruto i neto površine poslovnog objekta, veličine predmetne parcele na kojoj se nalazi objekat, potrebnih troškova za ishodovanje svih potrebnih dozvola, te važećih zakonskih propisa i standarda i pravila struke.

Nacionalne spomenike čine nepokretna i pokretna dobra koja su nastala, nađena ili se nalaze u Bosni i Hercegovini, bez obzira u čijem su vlasništvu, a koja: u svom sadašnjem obliku, stanju, sadržaju, suštini i vrsti imaju svojstva koja imaju veliku historijsku, umjetničku, estetsku, dokumentarnu, društvenu ili ambijentalnu vrijednost.

Zaštitom i očuvanjem nacionalnih spomenika osigurava se postojanost kulturnih vrijednosti, kao i potencijala za daljnji razvoj lokalne zajednice i države.

Mjere zaštite nacionalnih spomenika, utvrđene odlukom Komisije, usmjerene su ka očuvanju, adekvatnom korištenju, ispravnoj interpretaciji i prezentaciji naslijeđa i njegovih vrijednosti, te upravljanju naslijeđem u cilju održivog razvoja zajednice.

Mjere zaštite su zasnovane na savremenim kretanjima u oblastima naučnog istraživanja, restauracije i metoda za upravljanje naslijeđem, a uključuju i mogućnosti korištenja novih tehnologija za utvrđivanje i registriranje naslijeđa i borbe protiv propadanja materijala.

Kroz mjere zaštite se insistira na tretiranju zaštite naslijeđa kao osnovnog cilja prostornog i urbanističkog planiranja. Mjerama zaštite se ne ograničava prometovanje (kupoprodaja, zakup i sl.) dobra koje je proglašeno nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine.

Vrijednosti nacionalnog spomenika su ono što čini njegov veliki značaj za grupu stanovnika Bosne i Hercegovine koji dijele zajedničku kulturu, historijsko, vjersko ili etničko naslijeđe. Ove vrijednosti se ne mogu iskazati u novcu.

U svrhu trajne zaštite predmetnog objekta "Vila Krivaja" kao nacionalnog spomenika, utvrđene su mjere zaštite kojima su dopušteni su isključivo istraživački i konzervatorsko-restauratorski radovi, radovi na sanaciji i prezentaciji spomenika.

- prilikom radova na restauraciji objekta neophodno je sačuvati njegov izvorni izgled;
- dozvoljena je adaptacija unutrašnjosti objekta u cilju njegovog prilagođavanja suvremenim tehnološkim zahtjevima i namjeni objekta (instalacije grijanja i drugi radovi vezani za enterijer) pod uvjetom da se ne ugroze spomeničke vrijednosti objekta,
- objekat se može rabiti u stambene, poslovne, obrazovne i kulturne svrhe, odnosno na način koji neće ugroziti integritet objekta i njegovo značenje u strukturi i slici područja.

Sa funkcionalnog aspekta objekat ima mogućnosti za široku upotrebu a koja odstupa od sadašnje namjene.

Metoda spremnosti na plaćanje (eng. willingness to pay, WTP) i metoda spremnosti na prihvatanje (eng. willingness to accept, WTA) jesu metode neizravne procjene vrijednosti neke građevine putem izražavanja spremnosti određenog plaćanja da bi se dobio neki željeni cilj (npr. očuvanje spomenika) ili spremnosti na prihvatanje određene sume kako bi se odrekli neke željene građevine (npr. spomenika).

Ove vrijednosti su iskazane kroz odgovore na upitnik, a ne kroz stvarno podnesene troškove. Karakteristično za ovaj tip procjena je to da ovise o finansijskoj situaciji ispitanika i o tome da li se postavlja pitanje kao spremnost na plaćanje ili spremnost na prihvatanje, gdje spremnost na prihvatanje rezultira višom procjenom zbog efekta odricanja koji se procjenjuje višom vrijednosti nego dobivanje.

Ova metoda upotrijebljena je, primjerice, pri procjeni koristi i troškova obnove povijesne jezgre grada Splita, u studiji Svjetske banke izrađene krajem 90-ih godina XX stoljeća.

Objekat koji je proglašen nacionalnim spomenikom:

- Ne može se slobodno koristiti, adaptirati ni rušiti, osim u skladu s pravilima zaštite.
- Podliježe zakonima o zaštiti kulturno-historijskog naslijeđa, koji značajno utiču na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zbog toga zemljište:

- Može imati manju tržišnu vrijednost, jer je mogućnost komercijalne upotrebe ograničena.
- Može imati veću vrijednost, ako se nalazi na atraktivnoj lokaciji i postoji mogućnost zaštićenog turizma, muzejske djelatnosti.

Cijenu ne određuje samo tržište, već i institucije zaštite. Zemljište na kojem se nalazi nacionalni spomenik ne može se vrednovati kao komercijalna nekretnina. Cijena zavisi od mnogo faktora, ali najveći utjecaj ima zakonska zaštita i ograničena upotrebljivost.

Procjena vrijednosti poslovnog objekta „VILA“ (troškovna metoda):

Prosječna tržišna cijena po 1 neto m² izgrađenog prostora koji je predmet procjene na ovoj i sličnim lokacijama u općini Zavidovići (zona stanovanja i poslovanja), približnog kvaliteta i iste spratnosti iznosi 800,00 KM/m². Cijenu smatram nerealno niskom, pa ću istu uvećati za 50%, tako da nova cijena iznosi 1.200,00 KM/m².

Troškovna metoda je bazirana na izračunu troškova gradnje. Ideja je da kupac neće nikada platiti nekretninu više nego što bi ga koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji. Treba razlikovati izračun vrijednosti zamjenske i reprodukcijske nekretnine. Razlika je u tome što su reprodukcijski troškovi oni za izgradnju potpuno iste građevine u materijalima i tehnologiji, dok su zamjenski troškovi za izgradnju slične građevine jednake upotrebljivosti po današnjim standardima gradnje.

Kod izračuna ukupne vrijednosti nekretnine troškovima građenja odbija se iznos amortizacije, a dodaje se cijena zemljišta koja pripada toj nekretnini, troškovi komunalnih naknada i ostali troškovi.

Ova metoda je pogodna za one slučajeve gdje ne postoje podaci o cijenama postignutih kod kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrednovati prinos.

Procjena vrijednosti poslovnog objekta formirana je na osnovu vrste i kvaliteta ugrađenih materijala, spratnosti, nivoa održavanja objekta, infrastrukture u objektu, kvaliteta lokacije i infrastrukture na lokaciji, neto površine poslovnog prostora, potrebnih troškova za ishodovanje svih potrebnih dozvola, te važećih zakonskih propisa i standarda i pravila struke.

U Izvodu iz posjedovnog lista (kopija priložena uz elaborat o procjeni nekretnine, Posjedovni list broj: 1106., k.o. Zavidovići, od 04.07.2025. godine), izdat od Službe za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma, grad Zavidovići, uknjiženo je pravo posjeda na nekretnini u korist:

DRSV IP „KRIVAJA“ doo Zavidovići u stečaju sa udjelom 1/1.

Za obračun građevinske vrijednosti će se koristiti ukupna površina poslovnog prostora, jer se ova vrijednost odnosi na osigurani iznos koji treba biti pokriven policom osiguranja. Osiguranjem treba biti pokriven cijeli poslovni prostor, jer izvori osnovnih rizika nemogu selektivno birati koji će dio prostora narušiti.

Ova vrijednost služi za dodatnu kalkulaciju troškovnim metodom i služi za obračun vrijednosti police osiguranja. Navedeni iznos predstavlja vrijednost koja se treba nadoknaditi u slučaju potpune štete nad poslovnim prostorom.

Prema tržišnim vrijednostima prosječna cijena izgradnje novog objekta sličnog kvaliteta (zamjenskog objekta), bez amortizacije i zemljišta, je obrazložena troškovnikom građevinskih radova koji je u prilogu.

Grupe radova	Procenat	Cijena	Izvedeno	Ukupno
Arhitektonski i građevinski radovi	80,58%	966,96 KM	80,58%	966,96 KM
Vodovod i kanalizacija	8,34%	100,08 KM	8,34%	100,08 KM
Elektroinstalaterski radovi	7,58%	90,96 KM	7,58%	90,96 KM
Mašinske instalacije	3,50%	42,00 KM	3,50%	42,00 KM
UKUPNO	100,00%	1.200,00 KM	100,00%	1.200,00 KM

*Vrijednost izgrađenog prostora prema navodima u Odluci gradskog vijeća Zavidovići za period 2025. godine.

Grupe arhitektonskih radova	Procenat	Cijena	Izvedeno	Ukupno
Zemljani radovi	3,06%	29,59 KM	3,06%	29,59 KM
Betonski i AB radovi	23,58%	228,01 KM	23,58%	228,01 KM
Zidarski radovi	12,06%	116,62 KM	12,06%	116,62 KM
Izolaterski radovi	5,34%	51,64 KM	5,34%	51,64 KM
Krovopokrivački radovi	15,19%	146,88 KM	15,19%	146,88 KM
Keramičarski radovi	3,56%	34,42 KM	3,56%	34,42 KM
Podopolagački radovi	3,55%	34,33 KM	3,55%	34,33 KM
Molersko farbarski radovi	4,98%	48,15 KM	4,98%	48,15 KM
Stolarski radovi	11,78%	113,91 KM	11,78%	113,91 KM
Fasaderski radovi	11,30%	109,27 KM	11,30%	109,27 KM
Kamenorezački radovi	5,60%	54,15 KM	5,60%	54,15 KM
UKUPNO	100,00%	966,96 KM	100,00%	966,96 KM

*Index proizvođačkih cijena u građevinarstvu/stanogradnji Bosne i Hercegovine – III kvartal 2024. godine".

Kalkulacija građevinske vrijednosti (Vila „Krivača“)			
Objekat	Jedinična cijena	Neto površina objekta	Građevinska vrijednost objekta
Objekat	1.200,00 KM/m ²	893,84 m ²	1.072.620,00 KM
UKUPNO GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST bez amortizacije			1.072.620,00 KM

Usvojena je trenutna nova građevinska vrijednost objekta izgrađenog na zemljištu označenom kao k.č. broj: 675/3., prema Izvodu iz posjedovnog lista broj: 1106., k.o. Zavidovići, Grad Zavidovići, je 1.072.620,00 KM.

Kalkulacija građevinske vrijednosti („Kamena kuća“)			
Objekat	Jedinična cijena	Neto površina objekta	Građevinska vrijednost objekta
Objekat	1.200,00 KM/m ²	158,92 m ²	190.704,00 KM
UKUPNO GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST bez amortizacije			190.704,00 KM

Usvojena je trenutna nova građevinska vrijednost objekta izgrađenog na zemljištu označenom kao k.č. broj: 675/3., prema Izvodu iz posjedovnog lista broj: 1106., k.o. Zavidovići, Grad Zavidovići, je 190.704,00 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.

Građevinska vrijednost nekretnine bez uračunate amortizacije je:

$$1.072.620,00 \text{ KM} + 190.704,00 \text{ KM} = 1.263.324,00 \text{ KM}$$

Amortizacija nekretnina:

Umanjenje građevinske vrijednosti za zgrade koje su starije od svog vjerojatnog trajanja, računa se na način da se nova građevinska vrijednost pomnoži sa izrazom:

$$0,80 + 0,2 \times (n-N)/(A-N)$$

gdje su:

n – starost zgrade

N – vjerojatno trajanje zgrade

A – apsolutno trajanje zgrade

Za betonske, zidarske, izolaterske, tesarske, bravarske i kamenorezačke umanje je:

n – starost zgrade -110 godina

N – vjerojatno trajanje zgrade – 80 godina

A – apsolutno trajanje zgrade – 180 godina

$$0,80 + 0,2 \times (n - N) / (A - N) = 0,80 + 0,2 \times (120 - 80) / (180 - 80) = 0,88 \text{ ili } 88\%$$

Građevinska vrijednost nekretnine sa uračunatom amortizacijom je:

- Fahrudin Delić, dipl.ing.arhitekture (BHPA RV_{MS} RE-16-2027) - Stalni sudski vještak iz oblasti arhitekture i građevinarstva - 75 000 Tuzla, Zlokovac 7E/3 - tel. +387 61 178 308, faredelic.95@gmail.com; gropiusf@bih.net.ba;

Objekat "Vila Krivaja" 1.072.620,00 KM - 12% = 943.905,60 KM (usvojeno: 940.000,00 KM)
 Objekat "Kamena kuća" 190.704,00 KM - 12% = 167.819,52 KM (usvojeno: 170.000,00 KM)

D/ Procjena vrijednosti nekretnine - zemljište (uporedna metoda):

Površina zemljišta koje je predmet procjene (k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići (usaglašene parcele novog i starog premjera), P=4.382,00 m². Cijena građevinskog zemljišta u ovom dijelu općine Zavidovići (zona stanovanja i poslovanja), određena je uporednom metodom.

S obzirom da je predmetna nekretnina građevinsko zemljište, čiju je vrijednost moguće sa razumnom izvjesnošću odrediti upoređivanjem sa istim ili sličnim nekretninama koje se oglašavaju za prodaju u ovom trenutku, opredjelio sam se za primjenu Direct Value Comparasion Method (Sales approach), kao pouzdanog metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine.

Najznačajniji elemenat koji utiče na ponudu i potražnju, odnosno tržišnu vrijednost je lokacija nekretnine. Informacije o prodanim i nekretninama u ponudi, traženim i postignutim prodajnim cijenama, prikupljam samostalno na tržištu nekretnina, u kontaktu sa ovlaštenim lokalnim agencijama za promet nepokretnosti, kao i na druge primjerene načine.

U ovom trenutku izdvojio sam iz ponude o prodaji nekretnine (građevinska zemljišta), koji su sa namjenom, oblikom, veličinom i opremljenošću infrastrukturom, najbližije predmetnoj nekretnini, a vodeći računa o relativno sličnoj lokaciji istih.

U ovu svrhu koristio sam podatke iz lične arhive, iz specijaliziranih novina koje se bave prometom nekretnina, sa internet portala specijaliziranih za oglašavanje nekretnina, Porezne uprave, općinskih službi nadležnih za poslove prostornog uređenja i građenja, kao i ostalih dostupnih izvora.

Pregled uporednih cijena sličnih nekretnina koje se nude na tržištu za prodaju:

r.b.	Vrsta nekretnine	Lokacija	Površina (m ²)	Trž. vrijedn. (KM)	Fotografija	Izvor podataka
1.	Građevinsko zemljište	Zavidovići	1.310,00	361.300,00		realizovano
2.	Građevinsko zemljište	Zavidovići	2.733,00	110.000,00		olx.ba
https://olx.ba/artikal/69516109						
3.	Građevinsko zemljište	Žepče	480,00	45.000,00		olx.ba
https://olx.ba/artikal/66333058#						

Uporedne nekretnine koje sam naveo su po lokaciji, opremljenosti, karakteristikama slični predmetnoj lokaciji. Na osnovu gore navedenih podataka, a uzimajući u obzir i posebnost predmetne nekretnine, izvršena je procjena sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine kao cjeline metodom upoređivanja vrijednosti.

Napomena za poređenje:

Ako je nekretnina koja je predmet procjene:

Ista	Zadržana originalna vrijednost težine procenta
Bolja	Povećana originalna vrijednost težine procenta
Lošija	Smanjena originalna vrijednost težine procenta

	Predmetna nekretnina	Uporedna nekretnina 1	Uporedna nekretnina 2	Uporedna nekretnina 3
Cijena		361.300,00	110.000,00	45.000,00
Površina (m ²)	4.382,00	1.310,00	2.733,00	480,00
Cijena KM/m ²		275,80	40,25	93,75
a) Ponuda/Prodaja/Procjena		REALIZOVANO	PONUĐA	PONUĐA
Faktor korekcije		1,00	0,95	0,95
Korigovana cijena		275,80	38,24	89,06
b) Datum		2025	2025	2025
Faktor korekcije		1,00	1,00	1,00
Korigovana cijena		275,80	38,24	89,06
c) Neto površina	2.191,00	1.310,00	2.733,00	480,00
Faktor korekcije		-2,01	6,24	-3,90
Korigovana cijena		270,26	40,63	85,59

d) Lokacija		BOLJA	BOLJA	BOLJA
Faktor korekcije		1,05	1,10	1,10
Korigovana cijena		283,77	44,69	94,15
e) Pristup		BOLJI	BOLJI	BOLJI
Faktor korekcije		1,05	1,10	1,10
Korigovana cijena		297,96	49,16	103,56
f) Infrastruktura		BOLJA	BOLJA	BOLJA
Faktor korekcije		1,05	1,10	1,10
Korigovana cijena		312,86	54,08	113,92
g) Atraktivnost		BOLJA	BOLJA	BOLJA
Faktor korekcije		1,05	1,10	1,10
Korigovana cijena	171,09	328,50	59,47	125,31
Prosječna stabilizirana cijena prodaje	170,00	330,00	60,00	130,00

Objašnjenje prilagodbi:

- Kod uporednih nekretnina 2 i 3 radi se o ponudi na tržištu, tako da sam umanjio vrijednost za 5%, dok je UN1. realizovana transakcija, pa sam vrijednost pondera zadržao.
- Nisam vršio korekcije za datum transakcije, obzirom da se kod svih uporednih nekretnina radi o ponudi iz 2025. godine.
- Izvršene su korekcije po osnovu odnosa neto površine predmetne nekretnine i uporednih nekretnina.
- UN1., UN2. i UN3. su smještene na lošijim lokacijama (udaljenije od prometne saobraćajnice, dalje od gradskog centra – predmetna nekretnina u gradskom centru), pa sam vrijednost pondera uvećao za 5 – odnosno 10%.
- UN1., UN2. i UN3. su smještene uz asfaltiranu saobraćajnicu nižeg reda (predmetna nekretnina uz gradsku ulicu), tako da sam vrijednost pondera uvećao za 5-odnosno 10%.
- UN1., UN2. i UN3. su neizgrađene građevinske parcele bez priključaka na komunalnu infrastrukturu (predmetna nekretnina ima sve komunalne priključke), tako da sam vrijednost pondera uvećao za 5 – odnosno 10%.
- Uzimajući u obzir atraktivnost uporednih nekretnina, zaključio sam da su uporedne nekretnine UN1., UN2. i UN3. manje atraktivne od predmetne nekretnine zbog lokacijskih karakteristika, konfiguracije terena, blizine gradskog centra, blizine glavne saobraćajnice i mogućnosti daljeg razvoja, tako da sam vrijednost pondera uvećao za 5 – odnosno 10%.

Prosječna tržišna cijena dobijena usporedbom s oglašenim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina na sličnoj lokaciji i bliskom vremenskom razdoblju iznosi 171,09 KM/m². Na osnovu gore navedenih podataka, a uzimajući u obzir i posebnost predmetne nekretnine, vrijednost građevinskog zemljišta procjenjujem na iznos od 170,00 KM/m².

Površina zemljišta koje je predmet procjene (k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići, grad Zavidovići (usaglašene parcele novog i starog premjera), je P=4.382,00 m².

Faktori koji se odnose na zemljište:

Geometrijske karakteristike:

- Oblik parcele**
 - iznimno nepovoljan tlocrtni oblik (trokut, „L“ oblik i sl.) 18
 - manji dio parcele je relativno pravilnog tlocrtnog oblika 19
 - običajan oblik parcele, nepravilni mnogokut sa relativno pravilnim granicama 20
 - veći dio parcele je pravilnog pravougaonog oblika 21
 - idealno blago pravougaoni ili kvadratni tlocrtni oblik cijele parcele** 22
- Tlocrtne dimenzije i površina**
 - površina parcele je manja od minimalno dopuštene po PP 8
 - mala parcela, preizduženog ili klinastog oblika 9
 - parcela do 1.000 m², kvadratnog oblika 10
 - parcela odnosa širine i dužine oko 1 : 1 11
 - površina parcele idealno velika za smještaj građevine, a ovisno o zoni izgradnje** 12
- Pravac pružanja**
 - izrazito nepovoljan 13
 - povoljan samo sa aspekta osunčanosti 14
 - povoljan samo sa aspekta pristupne ceste 15
 - povoljan sa aspekta pristupne ceste i osunčanosti 16
 - povoljan sa aspekta pristupne ceste i osunčanosti i smještaja objekta** 17

Morfološke karakteristike:

- Sastav tla**
 - močvarno tlo 8
 - pjeskovito, slabo nosivo tlo 9
 - pretežno zemljano** 10

-	stjenovito, V i VI kategorija	11
-	kamenito, dobre nosivosti	12
-	stjenovito III i IV kategorije	13
5.	nagib terena	
-	izrazito strm	3
-	strm	4
-	terasast	5
-	blagog nagiba	6
-	idealno ravan	7
Urbanističke karakteristike:		
6.	stanje prostorne dokumentacije	
-	buduće građevinsko zemljište (u dogledno vrijeme postat će iskoristivo za građevinske namjene)	20
-	neuređeno građevinsko zemljište (donesen plan ali nije komunalno opremljeno)	25
-	uređeno građevinsko zemljište (donesen plan, osigurani priključci na komunalnu infrastrukturu)	30
7.	namjena i način korištenja	
-	poljoprivredno/šumsko zemljište	3
-	građevinsko zemljište za posebne namjene	4
-	građevinsko zemljište gospodarske namjene	5
-	građevinsko zemljište mješovite namjene	6
-	turističko zemljište	7
8.	izgrađivost/iskoristivost katastarske čestice	
-	koeficient izgrađenosti < 0,3	8
-	koeficient izgrađenosti = 0,3, koeficient iskorištenosti < 1	9
-	koeficient iskorištenosti = 1	10
-	koeficient iskorištenosti = 3 – 6	11
-	koeficient iskorištenosti > 6	12

Broj bodova se kreće od 81 – 119, odnosno primjenjuje se koeficient 0,81 – 1,19. U konkretnom slučaju broj bodova za predmetno zemljište iznosi 114. ili koeficient je $K_z = 1,14$. Umnoškom odabrane cijene koju smo dobili upoređivanjem nekretnina na tržištu i dobijenog koeficienta izračunata je vrijednost za 1m² zemljišta na slijedeći način:

$$Tvz/m^2 = Oc \times K_z$$

Tvz/m^2 – tržišna vrijednost zemljišta po m²,
 Oc – odabrana cijena upoređivanjem tržišta,
 K_z – dobijeni koeficient predmetnog zemljišta

$$170,00 \times 1,14 = 193,80,00 \text{ KM/m}^2 \text{ (zaokruženo na } 190,00 \text{ KM/m}^2\text{)}$$

Pošto je zemljište uređeno (urađena ograda sa željeznom kolskom i pješačkom kapijom, popločanja betonskom galanterijom, travnjaci i visoko rastinje), cijenu uvećavam za 20% tako da nova cijena iznosi 228,00 KM/m² (usvojeno: 230,00 KM/m²).

Cijena predmetnog (građevinskog) zemljišta označenog kao k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići (usaglašene parcele novog i starog premjera), ukupne površine $P = 4.382,00 \text{ m}^2$, Grad Zavidovići iznosi:

$$4.382,00 \times 230,00 = 1.007.860,00 \text{ KM}$$

Ukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta je: 1.007.860,00 KM

Tržišna vrijednost nekretnine dobivena troškovnom metodom je:

Objekat "Vila Krivaja"

$$940.000,00 \text{ KM} + 503.930,00 \text{ KM} = 1.443.930,00 \text{ KM}$$

Objekat "Kamena kuća"

$$170.000,00 \text{ KM} + 503.930,00 \text{ KM} = 673.930,00 \text{ KM}$$

ZAKLJUČAK:

Prinudna likvidaciona vrijednost je vrijednost koja se može dobiti od prodaje u situaciji kada je prodavac primoran da izvrši hitnu prodaju imovine. Nezavisni procjenitelj prilikom procjene prinudne likvidacione vrijednosti umanjuje vrijednost imovine za troškove likvidacije i ostale očekivane troškove prodaje.

Ova vrijednost trebala bi da odražava skraćeno vrijeme realizacije na tržištu.

Ukoliko dođe do potrebe hitne prodaje nekretnine u periodu od narednih 36. mjeseci, vrijednost nekretnine (likvidaciona vrijednost) bi trebalo umanjiti za 10% (po iskustvu procjenitelja) od tržišne vrijednosti definisane na dan procjene, i ona iznosi: 1.906.074,00 KM.

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine izgrađene na zemljištu označenom kao k.č. broj: 675/3., k.o. Zavidovići (usaglašene parcele novog i starog premjera), Grad Zavidovići, a prema priloženom Izvodu iz posjedovnog lista, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene iznosi:

- Troškovna metoda	(primarna metoda)	2.117.860,00 KM
- Uporedna metoda	(građ. zemljište)	1.007.860,00 KM
- Građevinska vrijednost	(osiguranje)	1.263.324,00 KM
- Likvidaciona vrijednost		1.906.074,00 KM

Tuzla: 12.09.2025. godina

OBRADIO:

Fahrudin Delić, dipl. ing. arh.
 • Stalni sudski vještak arhitektonske struke

IZJAVA PROCJENITELJA

Ja, procjenitelj/ica izjavljujem:

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 prema licima za koje se ova procjena izrađuje.

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

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

IZJAVA U SKLADU SA MSOV

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

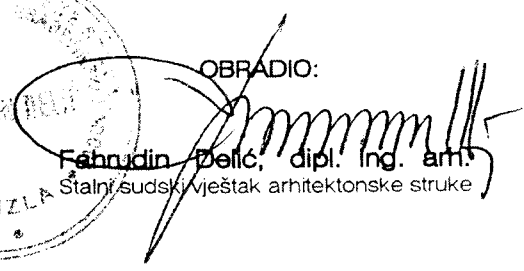
IZJAVA U SKLADU SA ECB I BS

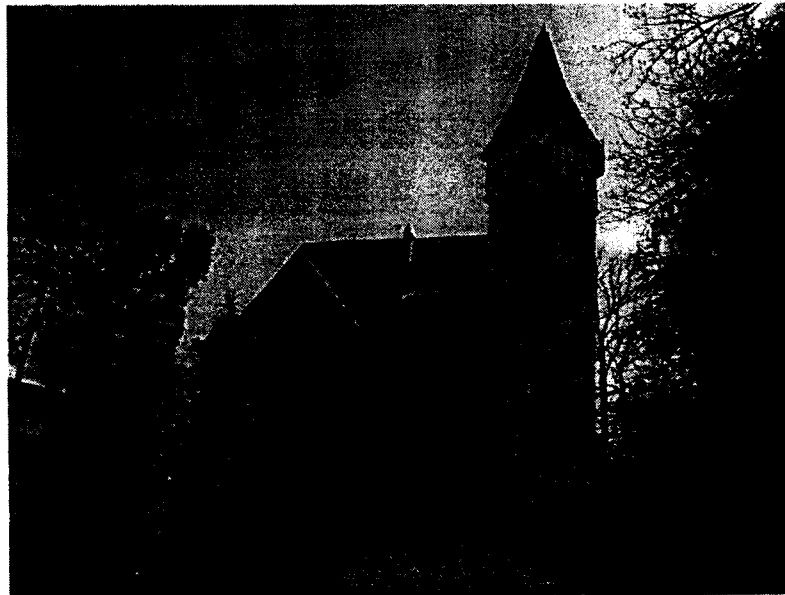
U skladu sa Guidance to banks on non-performing loans, ECB (mart 2017.) i Smjernicama o korištenju modela očekivanog kreditnog gubitka i pravila vrednovanja za određene računovodstvene stavke, BS (13.4.2017) izjavljujem da ni ja, a ni moji rođaci prvog stupnja,

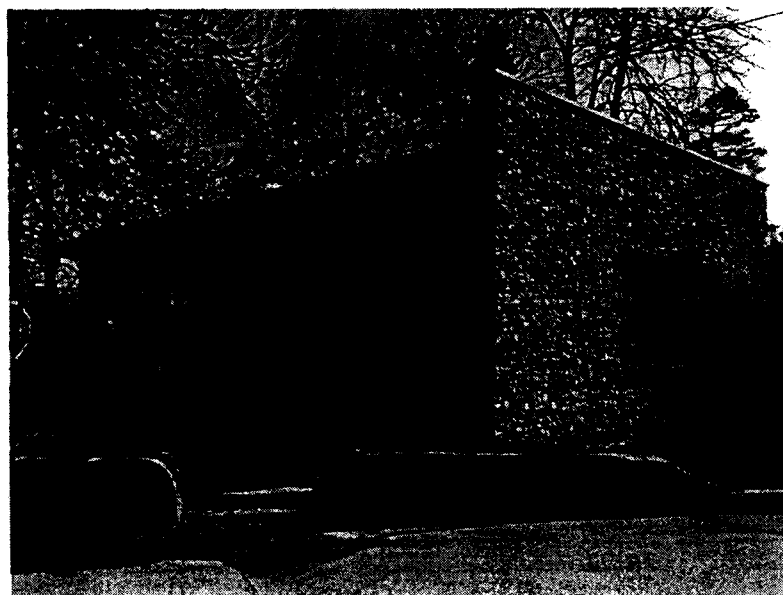
• Nismo povezani sa procesom kreditiranja u banci, odlučivanjem o zajmu ili odobravanjem kredita

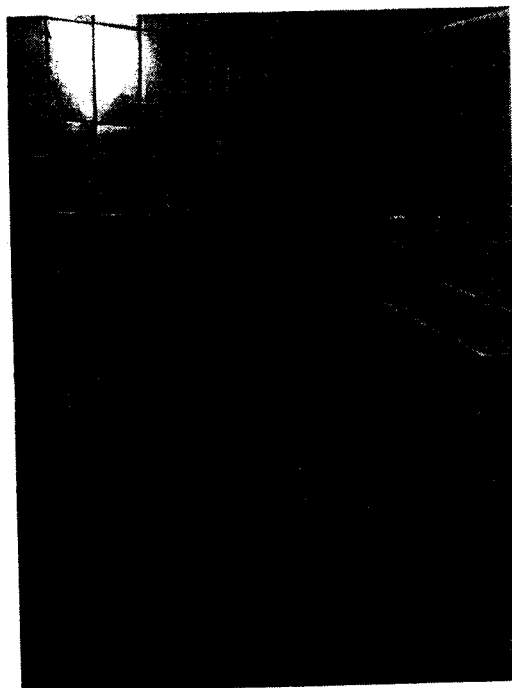
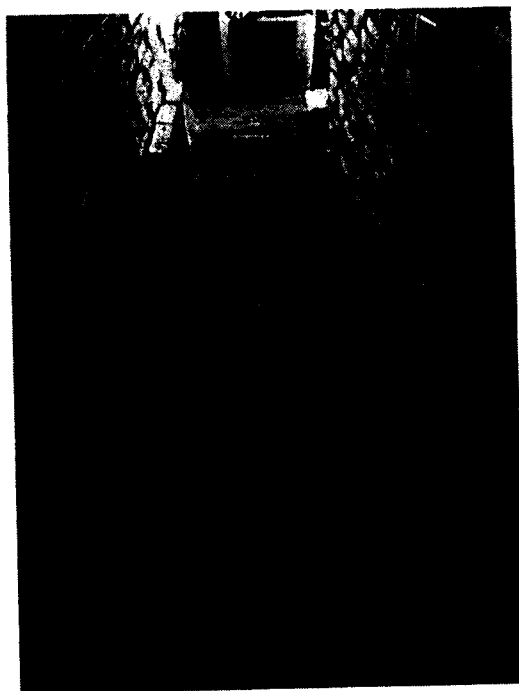
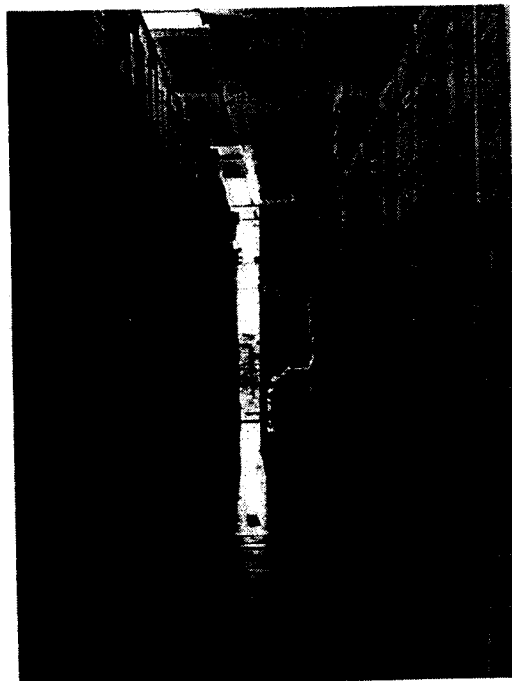
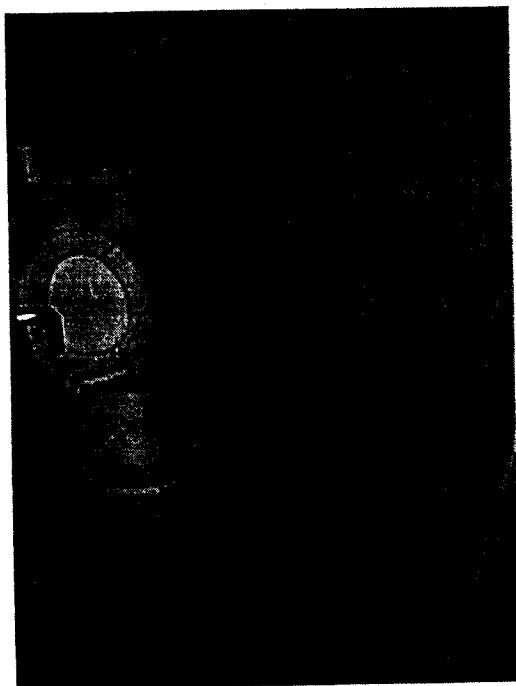
• na izvršenu procjenu vrijednosti nije utjecala sposobnost dužnika da otplati kredit.

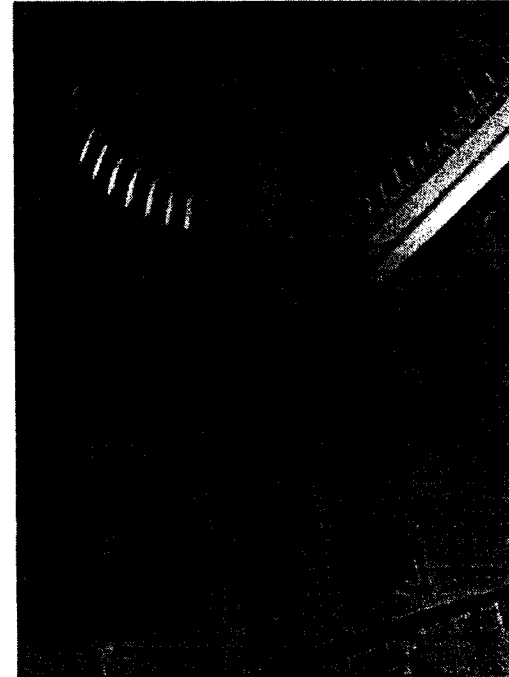
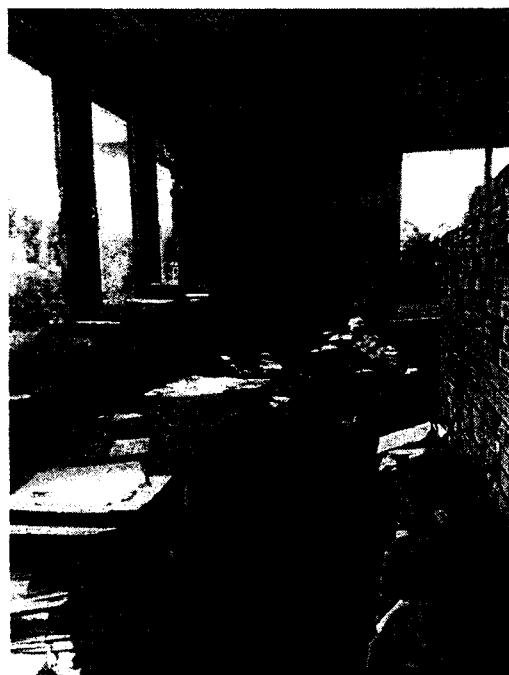
Tuzla: 27.08.2025. godina

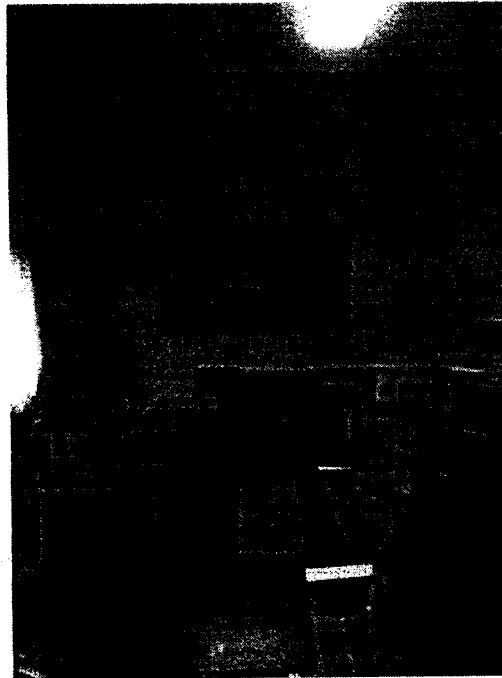
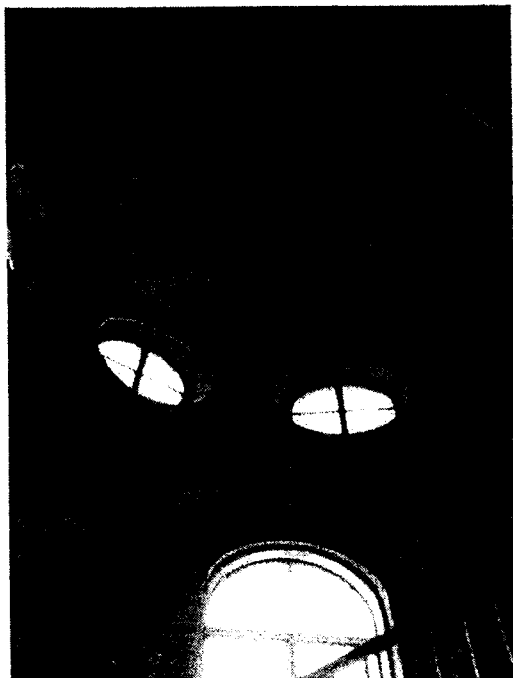
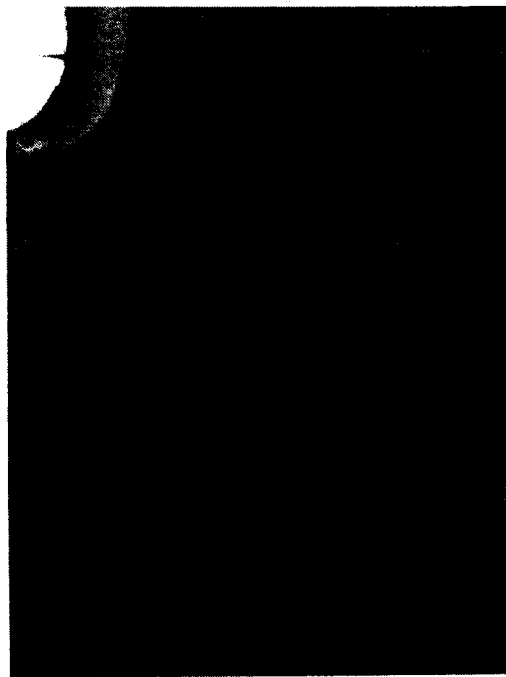
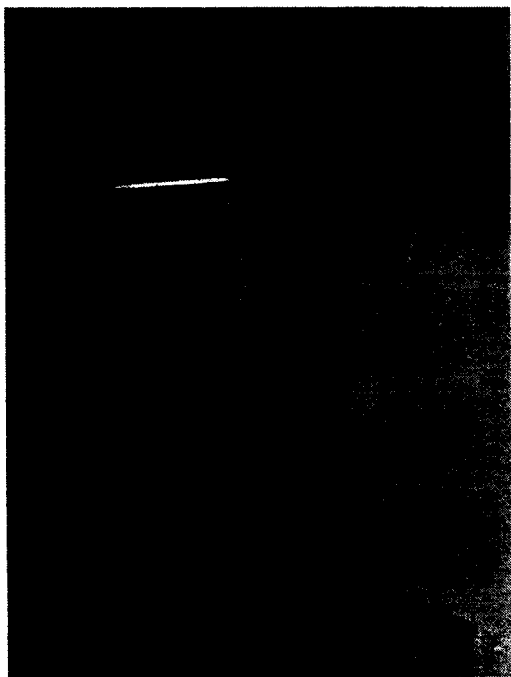
OBRADIO:

Fahrudin Delić, dipl. ing. arh.
 • Stalni sudski vještak arhitektonske struke











BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI

Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06/6-30-2095/25-87

Datum: 04.07.2025

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 1106

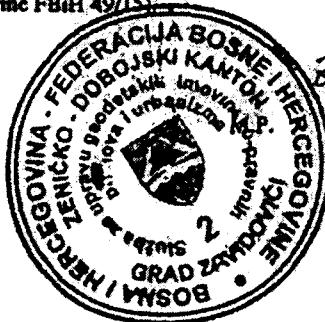
Katastarska općina: ZAVIDOVIĆI

Kat.broj	Nesklj. prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
1344	DRŠV IP KURVAJA D.O.O. ZAVIDOVIĆI-U STEČAJU	ZAVIDOVIĆI RADNIČKA 88	1/1	Pojednak	118/2015

Parcela	PLSK. Naziv parcele	Pov.(m ²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m ²)	Promjena
675/3	90 RADNIČKA	4382	Zgrada (1)	DS		0,00	290	354/2015
			Zgrada (2)	DS		0,00	187	354/2015
			Dvoriste	DS		0,00	3905	354/2015
UKUPNO:						0	4382	

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

Naknada u iznosu od 8 KM naplaćena je na osnovu Tarifnog broja 8.1.1., Odluke o naknadama za korištenje podataka premjera i katastra (Službene novine FBiH 49/15).



Zastupnik GRADONAČELNIKA:

Benzo Sinanović, dipl. pravnik

Datum: 04.07.2025
Broj: 270/2025

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

Broj: 01-06-3-408-64/18-1/24
Sarajevo, 14.05.2024. 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

FAHRUDINU DELIĆU, diplomirani inženjer arhitekture, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi za šest godina, počev od 11.06.2024. godine.

Obrazloženje

Fahrudin Delić iz Tuzle je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-408-64/18 od 28.05.2018. godine produžen mandat za stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi na period od šest godina.

Imenovan je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 22.04.2024. godine zahtjev za ponovno produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 11.06.2024. 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





Bosnian & Herzegovinian
Property Association

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

odjeljuje (awards)

CERTIFIKAT (CERTIFICATE)

kojim se potvrđuje da je (confirming that)

Fahrudin Delić

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

VALUATOR-PROCJENITELJ NEKRETNINA

REAL-ESTATE VALUER

i oznaka
(and the designatory letters)

RV_{IVS}

Ova titula potvrđuje da je nosilac certifikata sposoban raditi procjene tržišne vrijednosti nekretnosti u
poštovanju u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja
(The title confirms that the certificate holder is capable of providing real estate valuations that are fully in
accordance with the International Valuation Standards)

(Signature)

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

Važi do / Valid to:
December 20, 2027

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

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

Izov certifikata / Certificate Number
BHPA RV_{IVS}-RE/16-2027



BHPA is partner with IVSC
BHPA is a full member of the IVSC



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI



Broj: 02-11-1040/25-AP-2
Datum: 06.05.2025. godine

OBOR POVJERILACA
IP „KRIVAJA“ d.o.o. – u stečaju

i

STEČAJNI UPRAVNIK
IP „KRIVAJA“ d.o.o. – u stečaju
prof. dr. sc. Hamdija Muratović

PREDMET: Pismo namjere o kupovini Vile Krivaja, dostavlja se

Poštovani,

Gradsko vijeće Zavidovići na svojoj 7. sjednici održanoj dana 30.11.2022. godine, donijelo je Odluku o davanju saglasnosti Gradonačelniku Grada Zavidovići za pristupanje postupku kupovine objekta „Vila Krivaja” broj: 01-11-2948/22-AP-5 („Službeni glasnik Grada Zavidovići“, broj: 7/22).

Vašim aktom broj SU-124/2025 od 24.02.2025. godine obavijestili ste nas da je objavljena Javna prodaja nekretnine Vila Krivaja, kamene zgrade i okolnog zemljišta zakazana za 28.04.2025. godine u 11:00 sati u Upravnoj zgradi „Vila“ u Zavidovićima.

Na navedenoj Javnoj prodaji nije učestvovalo niti jedno pravno i fizičko lice sa namjerom da kupi navedene objekate i zemljište.

Zbog toga predlažem da se zakaže druga prodaja navedenih nekretnina odnosno nekretnina označenih sa k.č. 675/3 zv. „Radnička” zgrada (1) pov. 290 m², zgrada (2) pov. 187 m², dvorište pov. 3905 m² upisana u P.L. 1106 k.o. Zavidovići kao DRSV IP „Krivaja” d.o.o. Zavidovići u stečaju, sa dijelom 1/1 ili da se prodaja obavi neposrednom pogodbom u skladu sa članom 102. stav (1) Zakona o stečajnom postupku („Službene novine FBiH”, broj: 29/03, 32/04, 42/06, 4/17 - odluka US i 52/18) u vezi sa članom 296. stav (1) Zakona o stečajnom postupku („Službene novine FBiH”, broj: 53/21 i 19/25). U drugoj prodaji predlažemo da se početna prodajna cijena odredi u visini jedne trećine procijenjene vrijednosti navedenih nekretnina odnosno odredi u visini od 900.000,00 KM, koje je Grad Zavidovići spreman osigurati u Budžetu Grada Zavidovići za 2025. godinu i u naredne dvije godine na osnovu Odluke o davanju saglasnosti Gradonačelniku Grada Zavidovići za pristupanje postupku kupovine objekta „Vila Krivaja” broj: 01-11-2948/22-AP-5 („Službeni glasnik Grada Zavidovići“, broj: 7/22).

Zbog toga predlažem da se naredna prodaja navedenih nekretnina objavi ili provede neposrednom pogodbom pod sljedećim uslovom:

1. Početna cijena predmetnih nekretnina je 900.000,00 KM bez poreza koju je kupac dužan platiti u tri obroka kako slijedi:

- 200.000,00 KM u roku 60 dana od dana zaključivanja ugovora o kupoprodaji nekretnina,

- 300.000,00 KM do 31.07.2026. godine,

- 400.000,00 KM do 31.07.2027. godine.

2. Danom uplate prvog obroka kupac stiče pravo na ulazak u posjed kupljenih nekretnina.

3. Kupac ima pravo uknjižbe nekretnina u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Ovdje naglašavamo da je jako bitno da Grad Zavidovići, ukoliko postane kupac predmetnih nekretnina, uđe u posjed istih odmah nakon uplate prvog obroka kupoprodajne cijene kako bi pristupio nužnim popravkama na istim i spriječio njihovo dalje propadanje.

Ovaj akt se ne smatra ponudom niti se Grad Zavidovići bilo šta obavezuje njegovim sadržajem, nego izražavamo namjeru Grada Zavidovići za kupovinu nekretnine Vila Krivaja, kamene zgrade i okolnog zemljišta u skladu sa Odlukom o davanju saglasnosti Gradonačelniku Grada Zavidovići za pristupanje postupku kupovine objekta „Vila Krivaja” broj: 01-11-2948/22-AP-5 („Službeni glasnik Grada Zavidovići“, broj: 7/22) i sredstvima koje možemo u budžetu Grada Zavidovići obezbijediti za ovu namjenu.

S poštovanjem.

Dostavljeno:

1. Naslovu,
2. U spis.

Akt pripremio:


(Nermin Čahtarević)



GRADONAČELNICA

mr. iun. Ermin Merdžić Šmailhodžić



Broj: 02-11-1040/25-AP-3
Datum: 05.08.2025. godine

OBOR POVJERILACA
IP „KRIVAJA“ d.o.o. – u stečaju

i

STEČAJNI UPRAVNIK
IP „KRIVAJA“ d.o.o. – u stečaju
prof. dr. sc. Hamdija Muratović

PREDMET: Ponovljeno obraćanje o namjeri kupovini Vile Krivaja, dostavlja se

Poštovani,

Ponovom Vam se obraćamo sa iskazivanjem namjere Grada Zavidovići za kupovinu nekretnina Vila Krivaja, Kamena zgrada i okolnog zemljišta, budući da se na osnovu našeg pisma namjere broj 02-11-1040/25-AP-2 od 06.05.2025. godine niste očitovali.

Podsjećamo da smo navedenim Pismom namjere predložili da se zakaže druga prodaja navedenih nekretnina odnosno nekretnina označenih sa k.č. 675/3 zv. „Radnička“ zgrada (1) pov. 290 m², zgrada (2) pov. 187 m², dvorište pov. 3905 m² upisana u P.L. 1106 k.o. Zavidovići kao DRSV IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići u stečaju, sa dijelom 1/1 ili da se prodaja obavi neposrednom pogodbom u skladu sa članom 102. stav (1) Zakona o stečajnom postupku („Službene novine FBiH“, broj: 29/03, 32/04, 42/06, 4/17 - odluka US i 52/18) u vezi sa članom 296. stav (1) Zakona o stečajnom postupku („Službene novine FBiH“, broj: 53/21 i 19/25). Dalje smo predložili da se u drugoj prodaji početna prodajna cijena odredi u visini jedne trećine procijenjene vrijednosti navedenih nekretnina odnosno odredi u visini od 900.000,00 KM, koje je Grad Zavidovići spreman osigurati u Budžetu Grada Zavidovići za 2025. godinu i u naredne dvije godine, a sve u skladu o Odlukom o davanju saglasnosti Gradonačelniku Grada Zavidovići za pristupanje postupku kupovine objekta „Vila Krivaja“ broj: 01-11-2948/22-AP-5 („Službeni glasnik Grada Zavidovići“, broj: 7/22).

Na osnovu navedenog predložili smo način plaćanja kupoprodajne cijene koju bi Grad Zavidovići mogao ispoštovati u cjelosti, odnosno da se naredna prodaja navedenih nekretnina objavi ili provede neposrednom pogodbom pod sljedećim uslovom:

1. Početna cijena predmetnih nekretnina je 900.000,00 KM bez poreza, koju je kupac dužan platiti u tri obroka kako slijedi:

- 200.000,00 KM u roku 60 dana od dana zaključivanja ugovora o kupoprodaji nekretnina,

- 300.000,00 KM do 31.07.2026. godine,

- 400.000,00 KM do 31.07.2027. godine.

2. Danom uplate prvog obroka kupac stiče pravo na ulazak u posjed kupljenih nekretnina.

3. Kupac ima pravo uknjižbe nekretnina u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Također smo naglasili da je jako bitno da Grad Zavidovići, ukoliko postane kupac predmetnih nekretnina, uđe u posjed istih odmah nakon uplate prvog obroka kupoprodajne cijene kako bi pristupio nužnim popravkama na istim i spriječio njihovo dalje propadanje. U odnosu na navedeno, ukoliko postoji potreba IP „Krivaja“ d.o.o. Zavidovići – u stečaju, prihvatili bi da stečajni upravnik i radnici mogu koristiti dio prostorija Vile Krivaja do 31.12.2026. godine.

Ponovo predlažemo da se prihvati ovaj prijedlog Grada Zavidovići i da se isti realizuje u naredna tri mjeseca, jer u suprotnom se remeti dinamika obezbjeđenja i angažmana finansijskih sredstva u Budžetu Grada Zavidovići planiranih za kupovinu navedenih nekretnina. To bi dalje stvorilo situaciju da se dovede u pitanje izvršenje Odluke Gradskog vijeća Zavidovići o davanju saglasnosti Gradonačelniku Grada Zavidovići za pristupanje postupku kupovine objekta „Vila Krivaja“ broj: 01-11-2948/22-AP-5 („Službeni glasnik Grada Zavidovići“, broj: 7/22), odnosno dovelo bi se u pitanje kupovina navedenih nekretnina od strane Grada Zavidovići zbog projekata od javnog interesa koje Grad Zavidovići namjerava realizovati u skorije vrijeme i za koje je obavezan obezbjediti finansijska sredstva.

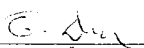
Također tražimo da se očitujete po ovom prijedlogu najkasnije do 20.08.2025. godine kako bi sredstva u iznosu 200.000,00 KM planirana Budžetom Grada Zavidovići za 2025. Godinu za kupovinu navedenih nekretnina angažovali u druge svrhe, ukoliko ne prihvatite prijedlog Grada Zavidovići.

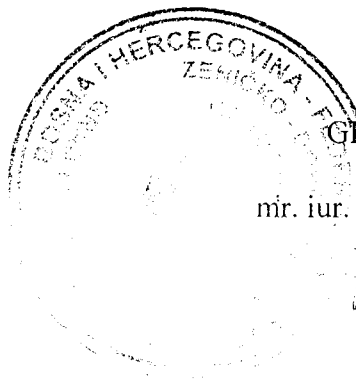
S poštovanjem.

Dostavljeno:

1. Naslovu,
2. U spis.

Akt pripremio:


(Nermin Čahtarević)

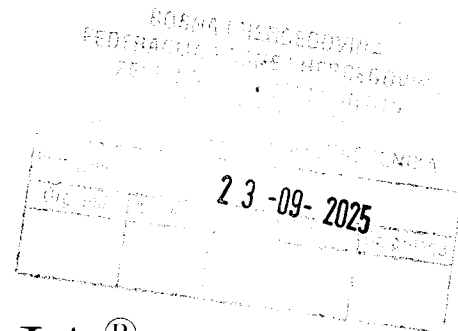


GRADONAČELNICA

mr. iur. Erna Merdić Smailhodžić



INDUSTRIJSKO PREDUZEĆE **KRIVAJA**® D.O.O. – U STEČAJU



Broj: SU- 304/2025

Dana, 23.09.2025 .godine.

GRAD ZAVIDOVIĆI
n/r Gradonačelnica mr.iur. Erna Merdžić
Smailhodžić
Ul. Mehmeda paše Sokolovića broj 9
72220 ZAVIDOVIĆI

Ulica Radničkabb. 72220 Zavidovići,
BOSNA I HERCEGOVINA
telefoni: ++ 387(032)877-874
fax: ++ 387(032)878-127
E-mail: ipkrivaja@gmail.com

PREDMET: Zahtjev za sastanak, dostavlja se.

Upućujemo zahtjev za održavanje sastanka, tema sastanka je prodaja nekretnina stečajnog dužnika "Vila" upisane u posjedovni list broj 1106 K.O. Zavidovići, k.č. 675/3, naziv parcele Radnička, dvorište 3.905m², zgrada 187m², zgrada 290m², ukupna površina 4382m².

U prilogu dopisa dostavljamo novu Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu neovisnog i stručnog utvrđivanja fer vrijednosti nekretnine, poslovnih objekata i građevinskog zemljišta k.č. broj 675/3., k.o. Zavidovići, ulica Radnička broj 1., 72 220 Zavidovići Zeničko-dobojski kanton, Federacije Bosne i Hercegovine, broj: 068-F-2025-128 od 12.09.2025. godine.

Prilog:

- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu neovisnog i stručnog utvrđivanja fer vrijednosti nekretnine, poslovnih objekata i građevinskog zemljišta k.č. broj 675/3., k.o. Zavidovići, ulica Radnička broj 1., 72 220 Zavidovići Zeničko-dobojski kanton, Federacije Bosne i Hercegovine, broj: 068-F-2025-128 od 12.09.2025. godine.

S poštovanjem.

STEČAJNI UPRAVITELJ
prof.dr.sc.Hamdija Muratović

Dostavlja se:

1. Naslovu i
2. a/a