

SEAD PAŠIĆ Dipl. Ing. Gradj. Stalni sudski vještak građevinske struke  
Meše Selimovića broj 3. SANSKI MOST UNSKOSANSKI KANTON F.BiH. 061-167-457  
Rješenje br.01-06-3-19-302/15/1-21 FMP. Sarajevo e.mail: sead\_pasic @ Yahoo.com

## NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE ELABORAT PROCIJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



**NARUČITELJ:** ĐENANA (NEĐAD) FAZLIĆ

**PREDMET:** Utvrđivanje realne vrijednosti nekretnine

**VRSTA NEKRETNINA:** Poslovno Stanbeni i pomoćni objekti sa dvorištima  
Zemljištama- kućišćem

**LOKACIJA:** TRNOPOLJE 96 NASELJE OGRADE  
PRIJEDOR

**VLASNIK:** JAHIĆ(ADEMA) NAĐMIJA sa udjelom 2/6  
ĐENANA (NEĐAD) FAZLIĆ sa udjelom 1/6  
LEJLA (NEĐAD) FAZLIĆ sa udjelom 1/6  
INDIRA (ADEMA) ŠAČIROVIĆ sa udjelom 2/6

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 249.530,00 KM**

SANSKI MOST JANUAR 2026 godine



## **2. S A D R Ž A J**

**2.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA, PODATCI O VLASNIŠTVU**

**2.2. POTREBNA DOKUMENTACIJA**

**2.3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA**

**2.4. PROCIJENA REALNE TRŽIŠNE VRIJEDNOST NEKRETNINA**

**2.5. ZAKLJUČAK PROCIJENE SA ISKAZANOM TRŽIŠNOM  
VRIJEDNOSTI**

**2.6. PRILOZI:**

**1. RJEŠENJE FEDERALNOG MINISTARSTVA PRAVDE – SARAJEVO**

**2.FOTOGRAFIJE OBJEKTA I ZEMLJIŠTA**

**3. POSJEDOVNI LIST broj 384 od dana 01.12.2025 g.**

**4.KOPIJA KATASTARSKOG PLANA**

**5.Izjava Procijenitelja**



## 2.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA, PODATCI O VLASNIŠTVU

IME NARUČIOCA PROCIJENE	ELVIR (BESIM) KRAJINA
IME VLASNIKA NEKRETNINA	JAHIĆ(ADEMA) NAĐMIJA sa udjelom 2/6 ĐENANA (NEĐAD) FAZLIĆ sa udjelom 1/6 LEJLA (NEĐAD) FAZLIĆ sa udjelom 1/6 INDIRA(ADEMA) ŠAČIROVIĆ sa udjelom 2/6
DEFINICIJA NEKRETNINA	Poslovno Stanbeni i pomoćni objekat sa dvorištem zemljištem
SVRHA PROCIJENE	NAPOMENA: Predmet ovog Elaborata procijene nije Imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova
DATUM PREGLEDA NEKRETNINA	24.01.2026 godine
DOKUMENTACIJA O NEKRETNINI	POSJEDOVNI LIST broj 384 od dana 01.12.2025 g.

Na osnovu zahtjeva Naručitelja izrade Elaborata. Đenane Fazlić, suvlasnika nekretnina,- je izvršena izrada Elaborata procijene tržišne vrijednosti Poslovno Stanbenog o pomoćnog objekta sa zemljištam dvorištem, Dana 24.01.2026 god. izvršio sam pregled, fotografisanje i mjerenje predmetnog poslovno stanbenog objekta, koji senalazi u Trnopolje 96 PRIJEDOR Pregledom i fotografisanjem poslovnostanbenog objekta, od predlagatelja vlasnika nekretnina sam na uvid dobio: POSJEDOVNI LIST broj 384 od dana 01.12.2025 g..  
 god Izdat od strane Republičke Uprave za Geodetske i Imovinsko Pravne Poslove – Banja Luka- Područna jedinica Prijedor, Katastarska Opština KOZARAC iz kojeg se konstatuje slijedeće:

-U "A" Popisnom Listu u Katastarskoj Općini KOZARAC POSJEDOVNI .LIST broj 384 nalazi se slijedeće parcele:

-k.č. 2878 zvana "Kučište" Kuća i zgrada	površine	P= 88,00 m2
Dvorište	površine	P= 182,00 m2
-k.č. 2879 zvana "Kučište"	površine	P= 1.092,00 m2
<b>UKUPNE POVRŠINE</b>		<b>P= 1.362,00 m2</b>

-U "B" Vlasničkom Listu upisan je vlasnik:

JAHIĆ(ADEMA) NAĐMIJA	sa udjelom 2/6
ĐENANA (NEĐAD) FAZLIĆ	sa udjelom 1/6
LEJLA (NEĐAD) FAZLIĆ	sa udjelom 1/6
INDIRA (ADEMA) ŠAČIROVIĆ	sa udjelom 2/6

## 2.2. POTREBNA DOKUMETACIJA

IDENTIFIKACIONI DOKUMENAT	POSTOJANJE IDENTIFIKACIONOG DOKUMENTA	OZNAKA IDENTIFIKACIONOG DOKUMENTA
Posjedovni List Kopija Katastarskog Plana	DA DA	POSJEDOVNI LIST broj 384 od dana 01.12.2025 g. Kopija Katastarskog Plana broj

U nastavku elaborate se nalaze navedeni dokumenti



### 2.3. TEHNIČKI OPIS POSLOVNO STANBENOG OBJEKTA

Postojeći poslovnostanbeni objekat je izgrađen 1975 god. spratnosti P+1, sa odobrenjem za građenje., prostor porodice., NIJE VRŠENA sanacija i rekonstrukcija oštećenog stanbenog objekta u ratnim uslovima, poslovno stanbeni objekat se ne koristi neuslovan za korištenje, PoslovnoStanbeni objekat kao jedinsvena cijelina je izgrađen u Trnopolju broj 96 – KOZARAC- PRIJEDOR, Dimenzije objekta su 11,50 x 10,50 m bruto površine u osnovi Prizemlja P=120,75 m<sup>2</sup>, i pomoćnim objektima površine P=32,00 m<sup>2</sup>, na parceli k.č. 2878 KO. KOZARAC ukupne površine parcele P = 1.362,00 m<sup>2</sup>.

BGP.- BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA Prizemlje	P= 120,75 m <sup>2</sup>
BGP.- BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA Sprata	<u>P= 120,75 m<sup>2</sup></u>
UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA	P= 241,50 m <sup>2</sup>

PoslovnoStanbeni objekat je izgradjen u skladu sa projektnom dokumntacijom I potrebama i mogućnostima vlasnika namjenom porodičnog biznisa u prizemlju Poslovni prostor i na spratu stanbeni, izgradjen prema gradjevinskoj dozvoli, dimenzijama I spratnosti. Stanbeni objekat je spratnosti Prizemlje+ Sprat i u osnovi prizemlja je dimenzija 11,50 x10,50 m.

Postojeći poslovnostanbeni objekat je izgrađen kao jedinsvena cijelina tako je prizemlje rješeno kao dio prizemlja POSLOVNI PROSTOR PRODAVNICA RAZNIH PROIZVODA ULAZOM SA ULICE, I DRUGI DIO STANBENI PROSTOR sa ulazom sa sjverne strane iz dvorišta. I sadrži, Poslovni proctor površine P= 43,10 m<sup>2</sup> prodajni poslovni proctor i magacinn i stanbeni proctor Prizemlja površine P= 48,00 m<sup>2</sup> dnevni boravak, kuhinju, spavaću sobu, kupatilo i hodnik. sa unutrašnjim ulaznim stepenište

Svijetla visina prostorija u Prizemlju je 2,80 m.

Sprat je stanbeni proctor vlasnika nekretnina i površine je p=90,00 m<sup>2</sup>

**PREGLED NETO POVRŠINA POSLOVNO STANBENOG OBJEKTA:**

#### PRIZEMLJE:

##### POSLOVNI PROSTOR

1. POSLOVNI PROSTOR – PRODAVNICA	4,20 X 4,90m	P= 20,60 m <sup>2</sup>
2. MAGACIN I PRIJEM ROBE SA TOALETOM	4,90 x 4,60 m	<u>P= 22,50 m<sup>2</sup></u>
UKUPNA POVRŠINA POASLOVNOG PROSTORA		P= 43,10 m <sup>2</sup>

##### STANBENI PROSTOR

1.-HODNIK SA UNUTRAŠNJIM STEPENIŠTEM	2,50 x 4,00 m	P= 10,00 m <sup>2</sup>
2.-KUPATILO	1,95 x 2,70 m	P= 5,20 m <sup>2</sup>
3.-KUHINJOM	2,60 x 3,00 m	P= 7,80 m <sup>2</sup>
4. DNEVNI BORAVAK	4,90 x 4,20 m	<u>P= 20,60 m<sup>2</sup></u>
UKUPNA PNETO POVRŠINA STANBENOG PROSTORA PRIZEMLJA		P=43,60 m <sup>2</sup>

##### STANBENI PROSTOR SPRATA

1.-HODNIK	1,40 x 3,60 m	P= 5,04 m <sup>2</sup>
2. UNUTRAŠNJIM STEPENIŠTEM	1,20 x 4,00 m	P= 4,80 m <sup>2</sup>
3.-KUPATILO	1,95 x 2,70 m	P= 5,20 m <sup>2</sup>
4.-KUHINJOM	2,60 x 3,00 m	P= 7,80 m <sup>2</sup>
5. DNEVNI BORAVAK	9,60 x 4,20 m	P= 40,32 m <sup>2</sup>
6.-SPAVAĆA SOBA 1.	4,00 x 3,20 m	P= 12,80 m <sup>2</sup>
7.-SPAVAĆA SOBA 2.	4,00 x 3,00 m	P= 12,00 m <sup>2</sup>
8. BALKON PREMA ULICI	0,25 x 11,50 x 1,40 m	<u>P= 4,10 m<sup>2</sup></u>
UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA		P= 92,60 m <sup>2</sup>

Pomoćna zgrada	32,00x0,70x0,25	<u>P= 5,60 m<sup>2</sup></u>
1.-NETO POVRŠINA PRIZEMLJA		P= 5,60 m <sup>2</sup>

#### UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNO STANBENOG I POMOĆNOG OBJEKTA:

1. POSLOVNI PROSTOR	P= 43,10 m <sup>2</sup>
2. UKUPNA NETO POVRŠINA STANA PRIZEMLJA	P= 43,60 m <sup>2</sup>
3. UKUPNA NETO POVRŠINA SPRATA	<u>P= 92,60 m<sup>2</sup></u>
UKUPNA NETO POVRŠINA POSLOVNO STANBENOG OBJEKTA	P= 179,30 m <sup>2</sup>



## **OPIS KONSTRUKCIJE:**

Poslovno Stanbeni objekat je građen na klasičan način, zbog plavnog područja terena objekat je izgrađen sa suterenom, pod objekta je na koti +1,20 m, na trakastim armiranpo betonskim temeljima suterena su zidani nosivi zidovi debljine 25 cm od šuplji blokova Poroterma, ukruženi sa vertikalnim I horizontalnim armirano betonskim serklažima, Međuspratna konstrukcija je armirano betonska ploča debljine 14 cm. Pregradni zidovi su debljine 20 cm zidani blok šupljom opekom. Svijetla visina prostorija je u prizemlju je 2,80 m, Krovna konstrukcija je izgrađena od rezane drvene građe kao dvovodna krovna konstrukcija pokrivena crijepom.

## **OBRADA VANJSKIH I UNUTRAŠNJIH POVRŠINA:**

Stanbeni objekat je u skladu sa namjenom prostora obrađen adekvatnim materijalima koji treba da zaštite objekat, pri tome vodeći računa o funkcionalnosti, načinu održavanja I izgledu objekta u cjelini. Vanjski zidovi fasada su obrađeni, sa grubo i fino malterisanom fasadom. Sve unutrašnje površine zidova I plafona u PRIZEMLJU I SPRATU su grubo I fino malterisane produžnim malterom I bojene disperzivnim bojama za maltere. U kupatilu I kuhinji zidovi su do visine 1,60 m obrađeni zidnim keramičkim pločicama.

Vansjka stolarija u prizemlju drvena ugrađena 1975 g., stakljenje je staklom 4+4 mm, Unutrašnja stolarija u prizemlju je drvena totalno devastirana.

Obrada podova u prizemlju je izrađena samo u ulaznom hodniku i kupatilu podne keramičke pločice a u ostalom dijelu prostorija je drveni daščani podovi.

Podovi u poslovnom prostoru prizemlja su podne protuklizne keramičke pločice

## **UGRAĐENE INSTALACIJE**

U objektu su razvedene instalacije posebno u poslovnom prostoru i stanbenom prostoru jake I slabe struje, vodovoda i kanalizacije..koje se godinama ne koriste

## **UGRAĐENA OPREMA:**

U kupatilu u prizemlju je ugrađena bojler i lavaboi sa armaturama, i ugrađene slobodno stojeće klozet šolje sa vodokotličima.

## **VANJSKO UREĐENJE**

Prilaz stanbenom objektu je omogućen sa asfaltne ulice urbanog naselja KOZARAC iz ulice TRNOPOLJE 96. Objekat je udaljen od ulice 4,00 m, I do objekta je uređena pristup za poslovni proctor i stanbeni dio objekta se ulazi iz dvorišta. Ostali dio dvorišta je zasijan travom i NE održava se.

## **TREKUTNO OPŠTE STANJE NEKRETNINA:**

Kako je predmetna nekretnina izgrađena 1975 god, i da se NE KORISTI DUŽI VREMENSKI PERIOD, te da je građena TADA, u skladu sa mogućnostima vlasnika, i posjeduje svu neophodnu tehničku dokumentaciju, sa ugrađenim srednje kvalitetnim materijalima i na kvalitetan način, te funkcionalno riješen raspored prostorija objekta prema namjeni u skladu sa mogućnostim. da je porodični stanbeni objekat projektovan i izgrađen kao jedinsvena cjelina za porodični biznis u prizemlju poslovni proctor trgovina in a spratu stanbeni proctor porodice, da izgrađeni postor ima svoju funkcionalnu upotrebu, stanja i izgleda postojećeg poslovnostanbenog objekta, kao i ukupnog okruženja objekta u odnosu na namjenu i položaj prema glavnoj ulici, TRNOPOLJE 96, načinu i srednjeg kvaliteta izgradnje i upotrebljenih materijala u objektu. Stanbeni objekat koji se procijenjuje je izgradjen od srednje dostupnih kvalitetna materijala, kvalitetno ugrađenih i funkcionalno je dobro riješen. Te se može konstatirati da su izvedeni gradjevinsko zanatski radovi na objektu srednje kvalitetni i da način i stepen održavanja objekta je NEPRIMJEREN, OBJEKAT SE NE KORISTI, ODRŽAVANJA je minimalno. Pregledom prostorija sam konstatovao da se uz minimalnou sanaciju i čišćenje prostora veoma brzo n i ne tako skupo poslovni i stanbeni proctor mogao dovesti u fazu korištenja..

## **OPIS EVENTUALNIH OŠTEČENJA NA NEKRETNINAMA**

Na poslovno stanbenom objektu NEMA VIDNIH nedostataka.

Poslovno Stanbeni objekat NIJE u upotrebi, i neophodne održavanje naročito instalacija vode i kanalizacije, koje se ne koriste uopšte. Podovi oštećeni uslijed ne korištenja podova, Zidovi su jestimično uslijed prokišnjavanja oštećeni i potrebno je odstraniti oštećene površine maltera

na zidovima i ponovo raditi instalacije vode i struje i obradu zidova, Zamjena stilaruije unutrašnje i vanjske. Zmajena i sanacija krovne konstrukcije i pokrivanja krova. Nosive zidove treba mjestično sanirati, bez rušenja.

#### 2.4. PROCIJENA REALNE TRŽIŠNE VRIJEDNOST NEKRETNINA

Izlaskom na lice mjesta u ulici Trnopolje broj 96 KOZARAC PRIJEDOR pregledom izgrađenog poslovno stanbeog objekta na osnovu dokumentacije dostavljene od suvlasnika nekretnina I uvida na licu mjesta, sam pregledao poslovnostanbeni i pomoćni objekat I izvršio fotografisanje svih relevantnih površina u skladu sa namjenom stanbenog objekta. Obzirom na stanje u kojem se nalazi stanbeni objekat procijene, NEKORIŠTENI objekat, te prema pregledu objekta, položaju objekta u odnosu na izgrađenost naselja TRNOPOLJE te prema, orijentaciji, te prema ranije plaćenim I regulisanim troškovima uređenja gradskog zemljišta, projektovanja, troškova uplanjenja I uknjižbi istog, upotrebnoj vrijednosti poslovnog i stanbenog prostora, vrši se procijena vrijednosti POSLOVNO STANBENOG I POMOČNOG OBJEKTA SA ZEMLJIŠTEM ulica TRNOPOLJE 96 KOZARAC Suvlasništvo ĐENANA (NEĐAD) FAZLIĆ.

#### TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnina troškovnom metodom dobiva se izračunom vrijednosti novosagrađene nekretnine I njenim umanjnjem vrijednosti, uslijed vremenskog uticaja na trošnost onjekta I korištenja, na konstrukciju, instalacije, završne radove I zanatske radove u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novosagrađenog objekta. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP I jedinične cijene građenja za tipski objekat.

Sadašnja tržišna vrijednost stanbenog objekta računa se prema izrazu:

#### TROŠKOVNA METODA PROCIJENE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI POSLOVNO STANBENOG OBJEKTA

Procijena vrijednosti nekretnina troškovnom metodom dobiva se izračunom vrijednosti pojedinačnih elemenata troškova na građenju objekta :

-Zemljišta	1 m <sup>2</sup>	100,00 KM
-Doprinosa,(renta + uređenje )		75,00 KM
-Građenja novosagrađene nekretnine		1.350,00 KM
-Projekat i nadzor		25,00 KM
-Priključci		<u>100,00 KM</u>
	<b>CIJENA 1 m<sup>2</sup></b>	<b>1.650,00 KM</b>

Cijena u potpunosti odgovara kvalitetu i načinu gradnje građevinskih I zanatskih radova. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP I jedinične cijene građenja za tipski objekat. Jedinična cijena gradnje zamjenskog objekta stanbeni proctor u Prizemlju (cijena gradnje + pripadajuće zemljište + ostali troškovi dokumentacije) 1 m<sup>2</sup> =1.650,00 KM/m<sup>2</sup>

#### AMORTIZACIJA:

POSLOVNO STANBENI OBJEKAT IZGRĐEN 1975 G AMORTIZACIJA ZA KONSTRUKCIJU 50 GOD.

. Period vremena eksploatacije objekta je 100 godina

#### KONSTRUKCIJA

N=100 god. eksplatacioni vijek

n = 50 god. godine eksploatacije

U = 0,70 po Verneru =0,80 x n/N x (n+N) / 2N= 0,30

#### INSTALACIJE

N= 60 god. normalan eksplatacioni vijek korištenja

n = 50 god. godine eksploatacije

U = 0,27 po Verneru =0,80 x n/N x (n+N) / 2N-1= 0,73



**IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI STAMNBENOG OBJEKTA**

Vrsta radova	Postotak Učešća (%)	Nova vrijednost KM / m <sup>2</sup>	Umanjenje %	Umanjenje KM	Sadašnja Vrijednost KM/ m <sup>2</sup>
Konstrukcija	55	910,00	0,30	273,00	637,00
Zantski radovi	20	330,00	0,30	99,00	231,00
Završni radovi	15	248,00	0,30	75,00	173,00
Instalacije	10	165,00	0,73	48,00	118,00
<b>UKUPNO</b>	<b>100</b>	<b>1.650,00</b>		<b>495,00</b>	<b>1.155,00</b>

Jedinična cijena gradnje zamjenskog objekta za stanbeni proctor u Prizemlju I Sprata (cijena gradnje + pripadajuće zemljište + ostali troškovi dokumentacije) 1.650,00 KM/m<sup>2</sup>

Stg = Sgv x Fkp x Fp x Fki x Fl x Fpp

FAKTOR KOREKCIJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	PREPORUKA	USVOJENO
Fkp - faktor korisne površine	0,8 - 1,20	1,10
Fs - faktor za stanbene objekte	1,00 - 1,50	1,20
Fki - faktor kvaliteta gradnje	0,20 - 1,50	0,80
Fl - faktor lokacije	0,70 - 1,50	1,10
Fpp - faktor ponude I potražnje	0,20 - 2,00	1,00

Prosiječan factor tržišta je Ftr.=1,04

USVOJENA AMORTIZOVANA CIJENA IZGRAĐENOG STANBENOG OBJEKTA NA DANAŠNJI DAN JE 1m<sup>2</sup>=1.155,00 KM

**SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

Neto Korisna površina objekta m <sup>2</sup>	Jedinična cijena(KM/m <sup>2</sup> )	UKUPNA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA
179,30	1.155,00	207.092,00

PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNOG POSLOVNO STANBENOG OBJEKTA SE PROCIJENJUJE NA:  
**207.092,00 x1,04= 215.375,00 KM**

<b><u>UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</u></b>
<b><u>POSLOVNO STANBENOG JE :</u></b>
<b><u>215.375,00 KM</u></b>

**Građevinsko Zemljište, dvorište I poljoprivredno zemljište koje nije pod objektom**

**POSJEDOVNI LIST 384 od dana 01.12.2025 g. K.O. KOZARAC**

god Izdat od strane PORESKE JEDINICE PRIJEDOR, odnosno od Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekrenina iz kojeg se konstatuje slijedeće:

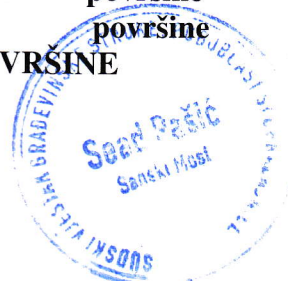
Katastarska Općina PRIJEDOR I. nalaze se slijedeće parcele:

- U "A" Popisnom Listu u Katastarskoj Općini KOZARAC POSJEDOVNI LIST broj 384 nalazi se slijedeće parcele:

-k.č. 2878 zvana "Kučište" Kuća i zgrada	površine	P= 88,00 m <sup>2</sup>
Dvorište	površine	P= 182,00 m <sup>2</sup>
-k.č. 2879 zvana "Kučište"	površine	<u>P= 1.092,00 m<sup>2</sup></u>

**UKUPNE POVRŠINE**

**P= 1.362,00 m<sup>2</sup>**



Zemljište koje je pod objektom je površine  $P=120,00m^2$ , a površina zemljišta  $P=1.242,00 m^2$  nije pod objektom KO. KOZARAC., čine jedinstvenu cjelinu u okviru Građevinskom dozvolom predviđene gradnje stanbenog i pomoćnog objekta, a ostalo zemljište dvorište se smatra neizgrađeno građevinsko zemljište. Na kojem je u skladu sa potrebama razvoja vlasnika zemljišta, mogućnost gradnje i novog porodičnog objekta.. Dvorište se može koristiti se kao poljoprivredno zemljište bašta.. Prilikom procijene vrijednosti zemljišta koje nije pod objektom i je uređeno građevinsko zemljište, uzete su u obzir tržišna vrijednost zemljišta, upotrebna mogućnost parcele prema eventualnoj gradnji novog objekta značaj i položaj zemljišta u odnosu na izgrađenosti naselja TRNOPILE . Za obračun tržišne vrijednosti građevinskog neizgrađenog zemljišta koje nije ispod objekta, usvojio sam tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta u odnosu na činjenicu da dvorište ima svoju upotrebnu vrijednost kao osnovni dio objekta.Građevinsko zemljište na kojem su dovedene sve instalacije punog kapaciteta je vrijednost zemljište sa aspekta urbanističko planske za gradnju i proširivanje kapaciteta objekta.

-Procijenjena vrijednost  $1 m^2$  građevinskog zemljišta parcele koje nije pod objektom , KUČIŠTE -dvorište služi kao površina ispred i pored poslovno stanbenog objekta za parkiranje automobila sa izgrađenom infrastrukturom na čitavoj površini.

-Površina zemljišta koje je uređeno ekonomsko dvorište  $P= 1.242,00,00m^2$

**Agencija za posredovanje i promet nekretnina**

**NEMRETNINE VHS PRIJEDOR**

Na prodaju plac  $343m^2$  u blizini nadvožnjaka između Pećana i Puharsk

Plac  $343m^2$  Puharska, Prijedor Prodaja 12,000KM

CIJENA  $1 m^2=35,00$  KM

**NEKRETNINE GAVRILOVIĆ PRIJEDOR**

Zemljište, Orlovci, PrijedorPlac  $4000 m^2$  CIJENA 60.000,00 KM

CIJENA  $1m^2= 15,00$  KM

<b>PROSJEČNA CIJENA</b>	<b><math>(35,00+15,00):2</math></b>	<b><math>1m^2=25,00</math> KM</b>
-------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------



**TABLICA ZA APROKSIMATIVNO ODREĐIVANJE TRŽIŠNE CIJENE  
ZEMLJIŠTA (P.C) U ODNOSU NA POČETNU VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA  
NA PODRUČJU GRADA PRIJEDORA - KOZARAC**

Red ni Broj	Elementi za Određivanje (PC)	KATEGORIZACIJA NEKRETNINE PREMA KAVLITETI OCJENJUJE SE U POSTOTKU OD 1-300			
		I. 100%	II. 80%	III. 65%	OPASKA DODAJE SE ZBROJU ELEMENATA
1.	Lokacija u odnosu na centar Grada, mjesta, sela		150		II. Gradska zona
2.	Saobraćajni pristup(direktan, indirektan		150		Asfalt, direktan pristup
3.	Koliko se može pospješiti Prodaja dobre nekretninea tržištu		150		Dobra
4.	Stepen izgrađenosti		200		Dobar sa i infrastrukturuom
5.	Interes tržišta za kupovinu		100		Postoji interes
6.	Interes za prodaju		100		Postoji interes mali
7.	Da li je vrijeme pogodno za prodaju		100		Relativno dobro vrijeme Za kvalitetne nekretnine
8.	Da li na nekretnini kao takvoj može biti privredni subjekt		50		Ne može
9.	Lično mišljenje procijenitelja o postizanju prodajne cijene u odnosu na građevinsku vrijednost i ostale elemente		120		Realne mogućnosti, površina parcele, dovoljna kao građevinska parcela,
	K tc =		110		

**DOBIJENA VRIJDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

Broj bodova predmetne nekretnine	Cijena	Dobijena vrijednost (KM/m2)	
1,10	25,00	=	27,50

**-Procijenjena Tržišna vrijednost Građevinskog zemljišta**

Uporednom metodom, parcela građevinskog zemljišta u Prometu  
agencija se procijenjuje I usvaja na **1 m<sup>2</sup>= 27,50 KM**

Primjenom koeficijenta tržišta je **1 m<sup>2</sup>=25,00 x 1,10 = 27,50 KM**

**UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA**

NKP (m2)	Dobivena vrijednos (KM/m2)	
1.242,00	x 27,50 KM	34.155,00

**REKAPITULACIJA:**


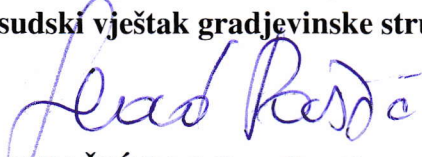
**-POSLOVNO STANBENI OBJEKA** **215.375,00 KM**  
**-NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** **34.155,00 KM**  
**UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST** **249.530,00KM**

**Slovima (Dvjestočetrdesetdevehiljadapetstotrideseet KM)**

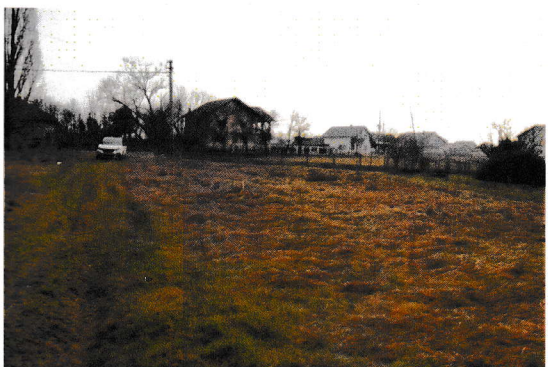


## 2.5. ZAKLJUČAK PROCIJENE SA ISKAZANOM TRŽIŠNOM VRIJEDNOSTI

Potpisom ove procijene koju sam izradio potvrđujem da sam uviđajem a licu mjesta utvrdila da je predmet ove procijene nekretnina u ovoj identifikaciji

<b>OPĆI PODATCI</b>	
Datum izrade	31.01.2026 god.
Naručilac procjene	ĐENANA (NEĐAD) FAZLIĆ
<b>IDENTIFIKACIJA</b>	
Katastarska općina	K.O. KOZARAC .
POSJEDOVNI LIST	broj 384 od 01.12.2025g
k.č. broj- 2878 zvano " Kučište"	površine P=270,00 m2 na kojoj se nalazi:
	-kuća i zgrada 1 površine P= 88,00 m2
	- Dvorište Površine P= 182,00 m2
k.č. broj 2879 zvano " Kučište"	-Kučište Površine P=1.092,00 m2
	UKUPNE POVRŠINE P=1.362,00 m2
Opis nekretnine	Poslovno Stanbeni objekat sa dvorištem
Vlasnici	JAHIĆ(ADEMA) NAĐMIJA udjelom 2/6 ĐENANA (NEĐAD) FAZLIĆ udjelom 1/6 LEJLA (NEĐAD) FAZLIĆ udjelom 1/6 INDIRA(ADEM) ŠAČIROVIĆ udjelom 2/6
<b>PODATCI O NEKRETNINAMA</b>	
Adresa nekrenine	TRNOPIIJE 96 KOZARAC PRIJEDOR
Kanton	REPUBLIKA SRPSKA
Grad	PRIJEDOR
Općina	PRIJEDOR
Tip nekretnine	Samostalni Poslovno stanbeni i pomoćni objekat sa dvorištem
Namjena	Porodični biznis i Stanovanje i
Godina izgradnje	1975
Površina	NETO POVRŠINA POSLOVNO STANBENOG OBJEKTA PRIZEMLJE + SPRAT P= 179,30 m2
Spratnost	Prizemlje + Sprat
Opće stanje	Srednjeg kvaliteta sa Nekorištenjem, neophodno održavase sa isključenim instalacijama
PROCIJENA TRŽIŠNA	VRIJEDNOST NEKRETNINE
POSLOVNO STANBENI OBJEKAT	215.375,00 KM
DVORIŠTE - ZEMLJIŠTE	34.155,00 KM
UKUPNA NEKRETNINA	249.530,00 KM
Legalnost nekretnine	Legalna nekretnina
ZAVRŠNO MIŠLJENJE	Mišljenja sam da je procijenjeni iznos realan, te da je u skladu sa trenutnim stanjem nekretnina I tržištem istih, koje je jako ograničeno na ponudu ovakve vrste objekata na ovakvim lokacijama.
	<b>ELABORAT IZRADIO</b> Stalni sudski vještak gradjevinske struke  <b>SEAD PAŠIĆ Dipl. Ing. Gradj.</b>

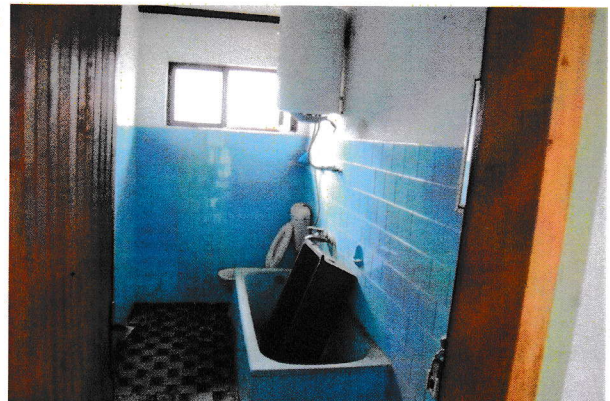
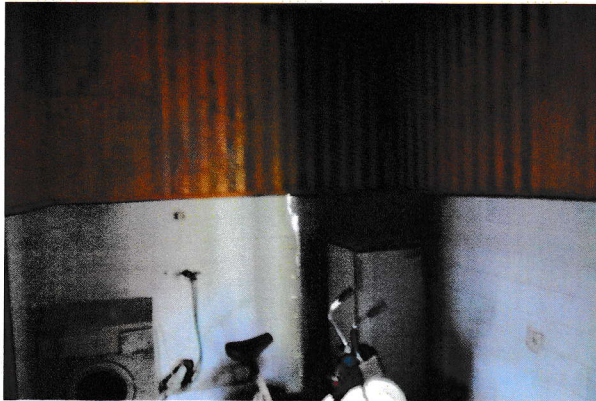
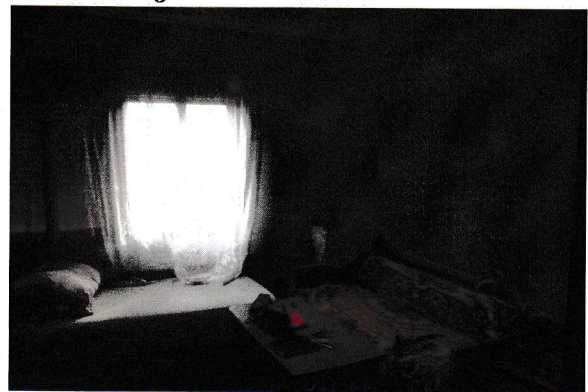
SEAD PAŠIĆ Dipl. Ing. Gradj. Stalni sudski vještak građevinske struke  
Meše Selimovića broj 3. SANSKI MOST UNSKOSANSKI KANTON F.BiH. MOB. 061-167-  
457 Rješenje br.01-06-3-19-302/15 FMP. Sarajevo e.mail: sead\_pasic @ Yahoo.co  
FOTODOKUMENTACIJA



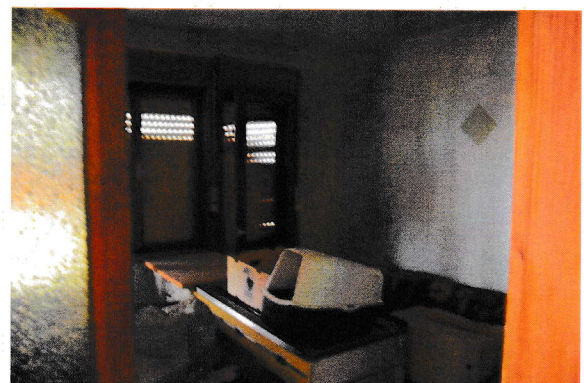
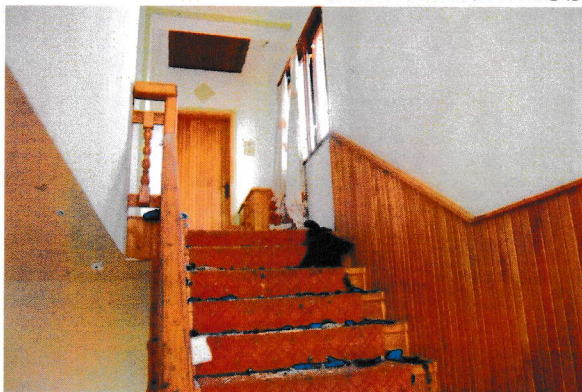
POSLOVNI PROSTOR PRIZEMLJE



**STANBENI PROSTOR PRIZEMLJE**



**STANBENI PROSTOR SPRATA**







РЕПУБЛИКА СРПСКА  
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ  
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ  
БАЉА ЛУКА  
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА ПРИЈЕДОР

Општина: Приједор  
Катастарски срез: Приједор  
Катастарска општина: Козарац  
Број: 21.35/952.1-1-5200/2025-1  
Датум: 1.12.2025

На основу члана 10. став 1. Закона о одржавању премјера и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10), на захтјев ЖЕРИЋ ЕКРЕМ издаје се

ПОСЈЕДОВНИ ЛИСТ  
број: 384

Подаци о земљишту

Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	План Скица	Потес или улица и кућни број	Начин кориштења	Површина (м2)	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтјева Вријеме подношења
2878	0	1	033 0	Кућиште	Кућа и зграда	88			
2878	0	0			Двориште	182			
2879	0	0	033 0	Кућиште	Њива 4. класе	1092			
2903	2	0	033 0	Ограда	Њива 3. класе	5110			
2903	4	0	033 0	Ограда	Њива 3. класе	2536			
2907	1	0	034 0	Бара	Њива 3. класе	5940			

Укупно: 14948 м2

Подаци о посједнику на земљишту

ЈМБГ или ЈИБ	Име или назив имаоца према Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
	Јахић (Адема) Нађмија	Супосједник	2/6
	Фазлић (Неџада) Милб.Лејла	Супосједник	1/6
	Фазлић (Неџада) Ценана	Супосједник	1/6
	Шаћировић (Адема) Индира	Супосједник	2/6

Подручна јединица PRIJEDOR .....

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1: 2500 .....



Катастарски подаци: 21.35/952.1.2-73/2026

Број посједовног листа	Број парцеле		Култура и класа	M <sup>2</sup>	Посједник
	Нови премјер	Стари премјер			

Мјесто и датум: PRIJEDOR, 30.01.2026.

Израдио:  
*[Signature]*

Овјерава:  
*[Signature]*  
*[Official Seal]*

## IZJAVA PROCIJENITELJA

Ovim se potvrđuju slijedeće izjave u vezi sa procijenom datom u izvještaju:

- \* Lično sam izvršio pregled i fotografisanje nepokretnosti dana 01.02.2021 god. obuhvaćenih u ovom Elaboratu, u mjeri u kojoj sam smatrao za neophodno
- \* Ne postoji trenutni, niti se namjerava sticanje budućeg interesa u sredstvima, imovini ili poslovnom interseu koji su predmet ovog Elaborata o procijeni
- \* Ne postoji lični interes niti pristrasnost procijenitelja na predmet Elaborata, niti prema stranama koje su učestvovala u ovom Elaboratu o procijeni
- \* Moja kompenzacija za izradu ovog Elaborata nije ni na koji način povezana sa iskazanom vrijednošću
- \* U skladu sa znajem i stručnošću koju posjedujem u ovoj oblasti i ličnim uvjerenjem, sve računice i podaci sadržani u ovom Elaboratu, na osnovu kojih su izvršene analize, zaključci i iznijeto mišljenje, tačne su i korektne
- \* Ovaj Elaborat o procijeni vrijednosti je pripremljen u saglasnosti sa općeprihvaćenim procijeniteljskim standardima i metodama i predmet je profesionalnih i etičkih standarda koje poštuju profesionalna udruženja vještaka.
- \* Analize, zaključci i izraženo mišljenje u vezi sa sredstvima, imovini ili poslovnim interesima izneseni u ovom Elaboratu o procijeni, pripremljeni su isključivo od strane procijenitelja čije kvalifikacije su ovdje uključene.



PROCIJENITELJ:

*Sead Pašić*  
Sead Pašić dipl. Ing. Gradj..

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

Broj: 01-06-3-19-302/15-1/21  
Sarajevo, 02.03.2021. 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**

**SEADU PAŠIĆU diplomirani inženjer građevine**, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz **građevinske struke, podoblast saobraćajnice** za šest godina, počev od 13.03.2021. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Seadu Pašiću iz Sanskog Mosta je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-19-302/15 od 16.02.2015. godine produžen mandat za stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast saobraćajnice, na period od šest godina.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 02.03.2021. godine zahtjev za ponovno produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 13.03.2021.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

**PO OVLAŠTENJU MINISTRA  
SEKRETAR MINISTARSTVA**

Ajša Softić