

Број 01-26

Место и датум: Београд, 10.03.2026. године

Контакт телефон: 064/216-9464

Привредни суд у Београду, стечајном судији:

:Свим члановима одбора поверилаца :

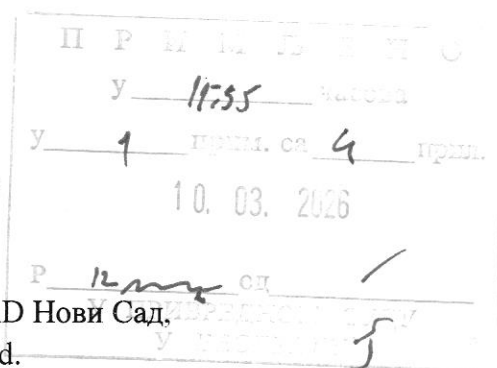
-Гордана Ђурановић за ОТП BANKA SRBIJE AD Нови Сад,

-Јелена Опојевић за ADDOKO Bank a.d. Beograd.

- Бранко Буквић за CBSA advisori doo Beograd,

-Милош Јовановић за Projekt ZEN DOO Beograd и

-Радица Ђаковић за ЈКП Градска Чистоћа



ПОТЕНЦИЈАЛНОМ КУПЦУ: Арданели Синановић из Тузле, ул.Исмета Мујазиновића 44

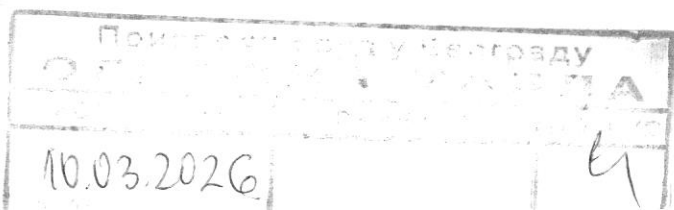
Предмет: Обавештење о намери, плану, начину и роковима продаје имовине

На основу Решења стечајног судије Привредног суда у Београду 3 Ст. бр. 2154/2011 од 10.11.2025. године, правоснажно од 12.11.2025. године обустављен је стечајни поступак над стечајним дужником СТАКЛОПАН АД и настављен је над Стечајном масом Стаклопан ад у стечају -матични број 27016880, ПИБ 115419566, а у складу са члановима 131., 132. и 133. Закона о стечају («Службени гласник Републике Србије» број 104/2009) и Националним стандардом број 5 – Национални стандард о начину и поступку уновчења имовине стечајног («Службени гласник Републике Србије» број 13/2010), стечајни управник стечајног дужника има намеру да изврши продају **накнадно пронађене имовине стечајног дужника ..**

Како је стечајни управник дужан да наслову достави обавештење о намери, плану, начину и роковима продаје, то Вам стечајни управник доставља ово обавештење испуњавајући своју обавезу, водећи рачуна о роковима предвиђеним чланом 133. став 1. и 2. Закона о стечају

Начин продаје: продаја ће се извршити методом непосредне погодбе,а на основу одлуке Одбора поверилаца на предложени начин , потенцијалног купца и купопродајну цену.

Након обуставе стечајног поступка , стечајни управник је дошао до сазнања о постојању локала у Тузли-Република Босна и Херцеговина.Од распада Југославије, предходно руководство Стклопана није овај локал евидентирало у својим пословним књигама тако да сам прво сазнање о постојању истог добила од трећих лица из Тузле. Након достављене понуде једног од потенцијалних



Образац Ст. 86 - Обавештење о намери, плану, начину и роковима продаје имовине

купаца за Непосредну погодбу са износом од 30.000,00 еура , стечајни управник је доставио понуду Одбору поверилаца, и затражио сагласност на непосредну погодбу , потенцијалног купца и купопродајну цену .

За предлог стечајног управника су гласала 3 члана од петочланог одбора поверилаца.

Рокови продаје: Продаја је предвиђена у периоду од 20-30 марта 2026.године.

Прилози:

-Понуда,

-сагласност одбора поверилацаи

-процена

Стечајни управник



Правни лекови:

Стечајни дужник и повериоци могу поднети приговор стечајном судију на предложену продају најкасније у року од 10 дана пре предложеног датума продаје или преноса, ако за њега постоји прописан основ.

PONUDA ZA OTKUP POSLOVNOG PROSTORA

n/r stečajnog upravnika gdja Stojanović Dragica

Ponudjač: SINANOVIĆ ARDANELA kći Ibrahima iz Tuzle, ul. Ismeta Mujezinovića broj 44 broj l.k. 0K171K91A MUP TK Tuzla, JMBG 2104985185023

Vlasniku poslovnog prostora: Staklopan ad Beograd u Stečaju

Ovim putem Vam dostavljam ponudu za otkup poslovnog prostora koji se nalazi u Tuzli, naselje Sjenjak blok B lamela 5.d. površine 62,39.m². van knjižno vlasništvo, jer nikada nije upisan u zemljišne knjige.

Prije visine otkupne cijene moram napomenuti da je prostor u jako lošem stanju zbog izljevanja kanalizacije i otpadnih voda u isti, da je el. energija isključena zbog velikih dugova, da je voda isključena takodje zbog dugova kao i centralno grijanje, te da u prostoru boravi neovlašteno treće lice koje tu spava već više godina, te bi se u krajnjoj nuždi morao povesti sudski spor za iseljenje a to bi potrajalo par godina.

Takodje se mora izvršiti knjiženje navedenog prostora, što u ovom momentu nije moguće jer ne postoji Ugovor o kupoprodaji između investitora i kupca tj. Staklopan Beograd, te se samim time i nakon mogućeg otkupa ovoga prostora novi kupac neće moći upisati u zk ured Općinskog suda Tuzla, te samim time ne postoji ni dokaz da li je plaćen porez na promet navedenog prostora pri prvoj kupovini, a što je uslov za uknjižbu ukoliko bi se došlo do ugovora.

Radi svih nepredvidjenih prepreka i mogućih troškova, uz napomenu da sam do sada imala određene troškove kod prikupljanja određene dokumentacije, nudim Vam cijenu od 30.000,00.eura / trideset hiljada eura/

U prilogu ove ponude dostavljam Vam i fotografije unutrašnjosti predmetnog prostora kao i račune za komunalne usluge, kao i pribavljenu dokumentaciju vezanu za ovaj prostor.

Ova ponuda sačinjena je u 3./tri/ istovjetna primjerka od kojih jedan primjerak zadržava ponudjač a 2. primjerka vlasnik

Ponudjač
Ardanella S.

05.03.2026

Euprava Privredni sud u Beogradu

Od: Gordana Djuranović <Gordana.Djuranovic@otpbanka.rs>
Poslato: petak, 27. februar 2026. 15:36
Za: Euprava Privredni sud u Beogradu
Cc: Dragica Stojanovic
Tema: Staklopan ad у стечају -Електронски поднесак
Prilozi: Staklopan odluka ispravljena.pdf
Važnost: Visoko

Поштовани,

У прилогу је електронски поднесак у предмету стечаја Стаклопа ^{3.}г.Ст.2154/2011.

Молимо за потврду пријема мејла.

Хвала Вам унапред.

С поштовањем,

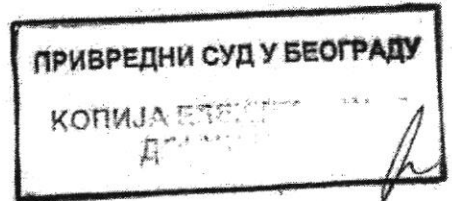
Гордана Ђурановић

Старији консултант за заступање у поступцима наплате пласмана привреде

ОТП банка Србија ад
Јединица за судску наплату
Булевар Зорана Ђинђића 50а/б
11070 Београд (Нови Београд), Србија
Телефон: +381 (11) 225 1001
Мобилни: +381 (65) 480 0635
E-mail: Gordana.Djuranovic@otpbanka.rs

Ovaj dokument je vlasništvo OTP banke Srbija i nije dozvoljeno njegovo deljenje ili preuzimanje.

PRIVREDNOM SUDU U BEOGRADU
Maserikova 2
Beograd



8 St 2154/2011

STEČAJNI DUŽNIK: STAKLOPAN AD- U STEČAJU

PREDMET: ODLUKA ODBORA POVERILACA- saglasnost za prodaju naknadno pronađene imovine lokala u Tuzli oznake B-5D

Odbor poverilaca Staklopan AD u sastavu:

1. OTP Banka Srbija ad Novi Sad
2. Adikko banka ad Beograd
3. CBSA ADVISORY DOO Beograd
4. Projekt ZEN DOO Beograd,
5. JKP Gradska Čistoća

Doneo je odluku glasanjem putem mejla sa 3 glasa za, da se stečajnoj upravnici da saglasnost za prodaju naknadno pronađene imovine lokala u Tuzli oznake B-5D po ceni od 30.000,00 eur gospodi Sinanović Ardaneli.

U Beogradu, dana 27.02.2026. godine

Za Odbor poverilaca Predsednik Odbora poverilaca
OTP banka Srbija ad Novi Sad

Gordana Đuranović 200062454

Digitally signed by Gordana Đuranović
200062454
Date: 2026.02.27 15:28:51 +01'00'

Punomoćnik: Gordana Đuranović

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
za područje Federacije Bosne i Hercegovine

TOMISLAV RUŽIĆ dipl.ing.građ.

Adresa: Slatina 10, 75000 Tuzla

Tel. +387 35 210 382

GSM +387 61 376 205

E-mail tomlav.ruzic01@gmail.com

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (Tv)

POSLOVNOG PROSTORA lociranog u dijelu prizemlja kolektivnog stambeno-poslovnog objekta, blok „B“, izgrađenog na zemljištu označenom po katastarskoj evidenciji kao k.č.br. 3300/23, K.O. Tuzla II, u ulici Ismeta Mujezinovića 33, u naselju Sjenjak u Tuzli, vlasništvo: RO „Staklopan“ Beograd.



Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (Tv) na dan izvršene procjene iznosi:

98.670,00 KM

Naručilac	: „Staklopan“ Beograd po punomoćniku: Zoran Jovanović iz Tuzle
Predmet	: Utvrđivanje realne tržišne vrijednosti nekretnine
Vrsta nekretnine	: POSLOVNI PROSTOR
Lokacija	: ul. Ismeta Mujezinovića br. 33, 75000 Tuzla
Vlasinik	: „Staklopan“ Beograd

U Tuzli, 28.02.2026.godine

M.P.



Ovjerava:

S A D R Ž A J

A/ RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA.....	02-03
B/ OSNOV ZA IZRADU I SVRHA PROCJENE.....	04
C/ VERIFIKACIJA I UVID U NEKRETNINU.....	05
D/ OPIS NEKRETNINE.....	06-08
E/ PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	09-15
F/ PRATEĆA DOKUMENTACIJA	
1. FOTOGRAFIJE.....	16-17
2. TLOCRT POSLOVNOG PROSTORA	18
3. ODOBRENJA	

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

Broj: 03-06-3-880/06-V
Sarajevo, 13.03.2009. godine

Na temelju članka 10. stavak 1. Zakona o vještacima («Službene novine Federacije BiH», br. 49/05 i 38/08) federalni ministar pravde d o n o s i

RJEŠENJE

TOMISLAV RUŽIĆ, diplomirani inženjer građevine, imenuje se za stalnog sudskog vještaka **građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika i hidrotehnika i okolišno inženjerstvo.**

Vještak se imenuje na period od šest godina.

Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja.

O b r a z l o ž e n j e

TOMISLAV RUŽIĆ je na Javni poziv za imenovanje vještaka na području Federacije Bosne i Hercegovine podnio pismeni zahtjev ovom ministarstvu, kao i potrebnu dokumentaciju o ispunjenju uvjeta iz članka 9. Zakona o vještacima za imenovanje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke za područje Federacije Bosne i Hercegovine.

Imenovani je zadovoljio na provjeri stručnog znanja iz građevinske oblasti, pred Stručnim povjerenstvom za utvrđivanje liste stalnih sudskih vještaka.

Budući da su ispunjeni svi uvjeti iz članka 10. Zakona o vještacima, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom pred Kantonalnim sudom u Sarajevu u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja. Tužba se podnosi u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. Imenovanom,
2. Evidenciji
3. Arhiva



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

Broj: 01-06-3-19-360/15-1/21
Sarajevo, 22.02.2021. 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

TOMISLAVU RUŽIĆU diplomirani inženjer građevine, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika i hidrotehnika i okolišno inženjerstvo za šest godina, počev od 13.03.2021. godine.

Obrazloženje

Tomislavu Ružiću iz Tuzle je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-19-360/15 od 16.02.2015. godine produžen mandat za stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika i hidrotehnika i okolišno inženjerstvo, na period od šest godina.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 02.02.2021. 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**

Ajla Šotić

B/ OSNOV ZA IZRADU I SVRHA PROCJENE

Po zahtjevu „Staklopan“ Beograd putem punomoćnika Jovanović Zorana iz Tuzle, izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti (Tv) POSLOVNOG PROSTORA, lociranog u dijelu prizemlja kolektivnog stambeno-poslovnog objekta, blok „B“, izgrađenog na zemljištu označenom po katastarskoj evidenciji kao k.č.br. 3300/23, K.O. Tuzla II, u ulici Ismeta Mujezinovića 33, u naselju Sjenjak u Tuzli, vlasništvo: RO „Staklopan“ Beograd. Dokaz o vlasništvu na predmetnoj nekretnini, imenovani punomoćnik ne posjeduje, ali svoju tvrdnju zasniva na postojanju odobrenja za građenje i odobrenja za upotrebu, koja glase na: RO „Staklopan“ Beograd, jer se ista nisu mogla ishodovati bez dokaza o vlasništvu.

B1/ POPIS DOSTAVLJENE DOKUMENTACIJE

1. Rješenje, br. 06-03/5-360-179/85-LC od 5.12.1985. godine, doneseno od strane Opštinske komisije za prostorno uređenje, izgradnju, stambene i komunalne poslove, Opštine Tuzla, f.k.;
2. Rješenje, br. 06-03/8-360-167-LC od 20.1.1986. godine, doneseno od strane Opštinske komisije za prostorno uređenje, izgradnju, stambene i komunalne poslove, Opštine Tuzla, f.k.;
3. Punomoć za Jovanović Zorana, od 04.12.2025. godine, f.k..

B2/ POTVRDA SUSKOG VJEŠTAKA

Potvrđujem kako najbolje znam i vjerujem slijedeće:

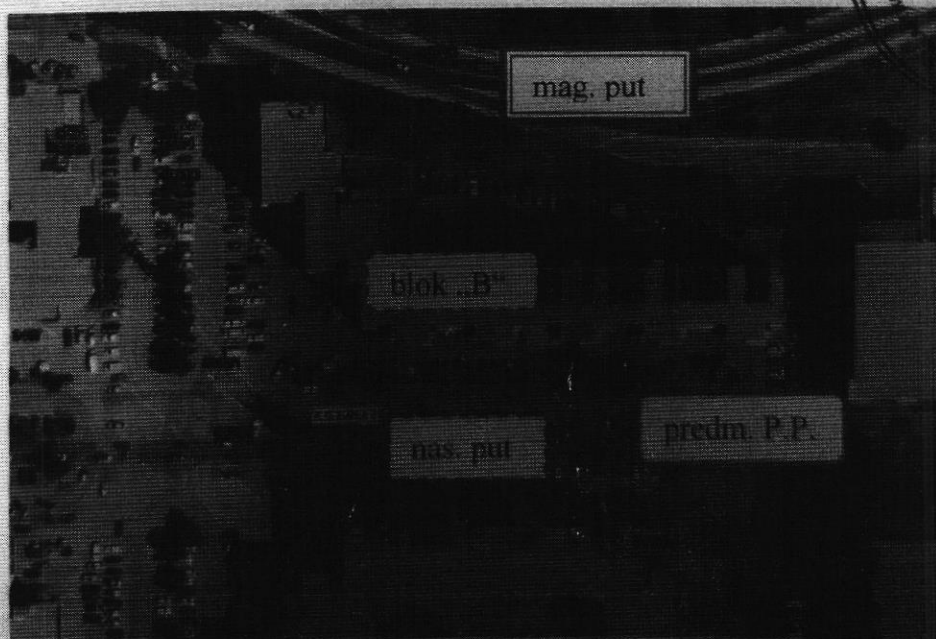
1. Izjave činjeničnog stanja u ovom elaboratu su zasnovane na dokumentaciji koja mi je dostavljena i na osnovu uvida izvršenog na licu mjesta.
2. Nemam nikakvih trenutnih niti mogućih budućih interesa na imovinu koja je predmet ovog izvještaja, te nemam nikakvog ličnog interesa u smislu uključenih stranaka.
3. Nemam nikakve pristrasnosti u smislu nekretnine koja je predmet ovog elaborata niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj postupak.
4. Moj angažman u ovoj procjeni nije zavisio od toga da li će se sačiniti izvještaj sa unaprijed utvrđenim rezultatima.
5. Naknada za moj angažman na ovom poslu ne zavisi od toga da li će se sačiniti izvještaj sa unaprijed utvrđenom vrijednošću koja ide u korist klijenta, od iznosa vrijednosti po mišljenju procjenitelja, od postignutog predviđenog rezultata, ili od toga da li će se desiti neki naknadni događaj direktno povezan sa namjeravanom svrhom ove procjene.
6. Moja analiza, mišljenja i zaključci, kao i sam elaborat, sačinjeni su u skladu sa važećim propisima koji regulišu ovu oblast.



C/ VERIFIKACIJA I UVID U NEKRETNINU

Dana 25.02.2026. godine izvršio sam pregled i snimanje nekretnine. Uvidom na licu mjesta i uvidom u dokumentaciju priloženu od strane tražioca procjene, u njegovom prisustvu, utvrdio sam sljedeće:

1. Da se **predmetni poslovni prostor** nalazi u dijelu prizemlja, kolektivnog stambeno-poslovnog objekta, blok „B“, Ul. Ismeta Mujezinovića br. 33 u Tuzli, prostor je devastiran, napušten i zapušten, odavno nije u funkciji. U više navrata je plavljen iz fekalne kanalizacije sa viših etaža iz vertikala koje prolaze kroz ovaj prostor, što se vidi iz priloženih fotografija.
2. Da je naprijed navedenom dokumentacijom predmetnom prostoru utvrđena djelatnost: prodavnica i da se isti sastoji od prodajnog prostora, priručnog magacina i sanitarnog čvora, čija ukupna površina, prema mjerama uzetim na licu mjesta, iznosi 62,85 m² na osnovu čega je izrađen i priložen Tlocrt predmetnog poslovnog prostora.
3. Iako posjeduje odobrenje za građenje i odobrenje za upotrebu predmetni poslovni prostor nikada nije upisan u zemljišnu knjigu, kako bi se izvodom iz zemljišne knjige dokazalo pravo vlasništva na istom.
4. Da je objekat u kome se nalazi poslovni prostor izgrađen, izgrađen 1985. godine.
5. Da su podne i zidne obloge, kao i sanitarna oprema i stolarija – prvougrađeni, te da je prostor loše održavan, popravke na kanalizaciji koja je plavila su improvizovane u kombinaciji postojećih gusanih cijevi i PVC fazonskih komada.
6. Predmetni poslovni prostor je isključen sa svih instalacija u objektu: elektro, vodovoda i centralnog grijanja – daljinskog sistema zagrijavanja Grada Tuzla.
7. Prilaz predmetnom prostoru ostvaruje se javne površine – plato sa pješačkom komunikacijom, koji se direktno naslanjaju na parking prostor i naselje saobraćajnicu



Uža lokacija prostora i objekta u kome se isti nalazi



D1		Opšti podaci	
VLASNIK NEKRETNINE	Vlasnik/suvlasnici nekretnine	"Staklopan" Beograd	
	Adresa vl. nekretnine	Beograd	
	Broj telefona		
PODNOŠILAC ZAHTEVA ZA KREDIT	Podnosilac zahtjeva za kredit		
	Adresa nekretnine	ul. Ismeta Mujezinovića br. 33, 75000 Tuzla	
	Broj telefona		
NEKRETNINA	Naziv nekretnine	POSLOVNI PROSTOR	
	Lokacija	naselje Sjenjak, Tuzla	
	Pozicija nekretnine (sprat na kome se stan nalazi)	PRIZEMLJE	
	Godina gradnje (useljjenja) ili izdavanja upot.dozv.	1985. godine,	
	Korisna površina - ukupno	A=62,85 m ²	
IMOVINSKA I URBANISTIČKA DOKUMENTACIJA KOJU POSJEDUJE VLASNIK NEKRETNINE	ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK		
	Dana		
	ZK izvadak broj		
	Broj ZK uloška		
	Katastarska općina	k.č.br. 3300/23, K.O.Tuzla II	
	p.l.		
	OSTALA DOKUMENTACIJA		

D2		Lokacija	
----	--	----------	--

LOKACIJA

Naziv lokacije (dio grada ili neki drugi reper.)	naselje Sjenjak, istočni dio Grada Tuzla
Orientacija P.P. prema stranama svijeta	Jug
Da li je do objekta obezbjeđen pješč. pristup	Da
Da li je do objekta obezbjeđen kolski pristup	Da
Parking (vlastiti/zajedn.) i koliko mjesta	javni parking prostor
Kako je riješeno snabdj. objekta pitkom vodom	isključen
Recipient fekalne kanalizacije	isključen
Kako je riješena oborinska odvodnja objekta	-
Vanjska i unutrašnja hidrantska mreža	-
Priključak na elektromrežu	isključen
Na koji način je riješeno zagrijavanje objekta	isključen sa sistema daljinskog zagrijavanja Grada Tuzla
Važni objekti u krugu od 1000 m (nabrojati)	Osnovna škola, tržni centar, hipermarket, ambulanta ...

D3

Konstrukcija

KONSTRUKCIJA OBJEKTA, ODNOSNO
OBJEKTA U KOME SE NALAZI STAN

Kratak opis konstrukcije (vrsta i stanje)	Objekat je građen u montažnom "Žeželj" sistemu
Vrsta temelja	Temelji objekta su armirano betonski
Osnovna nosiva konstrukcija (kratak opis)	montažni prednapregnuti skeletni sistem, stubovi, ploče, fasadni termo-paneli, pregr. zidovi - opekarski blok
Kratak opis međuspratne konstrukcije	Međuspratna konstrukcija je montažna ab. ploča
Kratak opis krovne konstrukcije	Krov je ravan arm.-betonski

D4

Obrada površina

ZAVRŠNI RADOVI I FINALNA OBRADA
POVRŠINA

Pokrov (vrsta i stanje)	slojevi ravnog neprohodnog krova
Fasada (vrsta i stanje)	montažni fasadni, termo-paneli
Limarija (vrsta i stanje)	Opšavi izvedeni su od pocinkovanog lima
Vanjska stolarija (opis i stanje)	Vanjska stolarija je metalna - crna bravarija, jednostruko ostakljena, prvougrađena
Unutrašnja stolarija (opis i stanje)	
Ulazna vrata	staklena, d=10 mm

ZAVRŠNI RADOVI I OBRADA POVRŠINA	Finalna obrada podova	
	Finalna obrada zidova	keramičke pločice Keramika u sanit. čvoru do 1,5m od poda, u svim ostalim prostorijama završna obrada zidova je jupolom u bijeloj boji.
	Finalna obrada plafona	Plafoni su bojeni jupolom u bijeloj boji
D5	Instalacije	
ELEKTROINSTALACIJE	Utičnice (trofazne monofazne)	Monofazne i trofazne utičnice
	Rasvjeta (vrsta rasvjetnih tijela)	Klasična rasvjeta, tipa plafonjera i lustera
	Vrsta i položaj brojila utroška el.energije	Brojilo utroška električne energije nije u funkciji, prostor je isključen sa elektro mreže.
	Gromobranska instalacija	
	Telefon	Da
	Internet	Da
	Kablovska TV	Da
		Da
HIDROINSTALACIJE	Vodovodna instalacija u objektu	Instalacija vodovodne mreže je izvedena pocinčanim cijevima sa odgovarajućim fittingom. Prostor je isključen sa vodovodne mreže.
	Vodomjer (zajednički sa drugim koris. ili poseban)	Mjerenje potrošnje vode je preko zajedničkog vodomjera.
	Instalacija fekalne kanalizacije unutar objek.	Izvedena je gusanim i keramičkim cijevima
	Oborinska kanalizacija	
GRIJANJE I VENTILACIJA	Vrsta grijanja u objektu (stanu, posl.pr. I sl.)	U objektu je izveden sistem centralnog grijanja sa svim potrebnim elementima, ali je prostor isključen sa gradskog sistema daljinskog grijanja
	Vrsta grijnih tijela	Pločasti radijatori
	Prinudna ventilacija / klima	Prostorije se ventiliraju prirodno - preko prozora i vrata
OSTALI PODACI O NEKRETNOSTI RELEVANTNI ZA PROCJENU	Vertikalni transport	
	Interfon	



E/ PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Proračun se radi prema metodama definisanim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina - **troškovnom metodom i usporednom metodom**. Pri izračunu se koriste podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

E1 - TROŠKOVNA METODA PRORACUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Proračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom dobiva se izračunom vrijednosti novosagrađene nekretnine i njenim umanjjenjem usljed vremenskog uticaja na trošnost objekta, konstrukciju, završne radove, zanatske radove i instalacije u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekat. Sadašnja tržišna vrijednost prostora računa se prema izrazu:

$$Stvg = Sgv \times Fkp \times Fp \times Fki \times Fl \times Fpp$$

Ulazni podaci

Nekretn.	POSLOVNI PROSTOR		
NKP	Neto korisna površina prostora	m ²	62,85
BGP	Bruto građevinska površina objekta/stana	m ²	72,28
BVO	Bruto zapremina objekta/stana	m ³	180,69
JCZO	Jedinična cijena 1 m ² zamjenskog objekta	KM/m ²	1.826,71

Obračun amortizacije, umanjjenja U%

N=80 eksploatacioni vijek objekta

Godina gradnje / useljenja		Gu	=	1985	god.
Godina obračuna amortizacije		Go	=	2026	god.
Obračunski period (broj godina)		n	=	41	god.
Umanjenje U%	=	(0,8*n/80*(n+80/(2*80))*Pu	=	0,23124	= 23,12 %

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine SGV

RB	Vrsta radova	%	Nova vrij. KM/m ²	Umanjenje %	Umanjenje KM	Sad.vrijed. KM/m ²
1	KONSTRUKCIJA	55	1004,69	23,124	232,32	772,37
2	ZANATSKI RADOVI	20	365,34	23,124	84,48	280,86
3	ZAVRŠNI RADOVI	15	274,01	23,124	63,36	210,65
4	INSTALACIJE	10	182,67	23,124	42,24	140,43
	UKUPNO	100	1826,71		422,40842	1.404,30

NKP	Neto korisna površina stana sa dijelom predulaza i kotlovnice	m ²	88,72
JC	Jedinična cijena za 1m ² zamjenskog objekta, umanjena za amortizaciju	KM/m ²	1.404,30
SGV	Sadašnja građevinska vrijednost zamjenskog objekta	KM	124.589,64

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST PREDMETNOG POSLOVNOG PROSTORA U KM 124.589,64



$Stvg = Sgv \cdot Fkp \cdot Fp \cdot Fki \cdot Fl \cdot Fpp$, pri čemu je:

Faktor korekcije tržišne vrijednosti		Preporuka	Usvojeno
Stvg	- Sadašnja tržišna vrijednost građevine		
Fkp	- Faktor korisne površine	0,8-1,2	1.0
Fp	- Faktor za poslovne objekte	1,0-1,5	1.0
Fki	- Faktor kvaliteta izgradnje	0,7-1,5	0.7
Fl	- Faktor lokacije	0,7-1,5	1.1
Fpp	- Faktor ponude i potražnje	0,2-2,0	1.0
Faktor utrživosti F_u =		0.7700	

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine metodom troška TV =	95,934.02	KM
CIJENA ZA 1 m ² =	1,081.31	KM

E2 - USPOREDNA METODA PRORAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Uporedna metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnine određuje se neposrednom komparacijom vrijednosti sličnih nekretnina u, prvenstveno, ostvarenim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su uporedive i u skorije vrijeme prodane, a zatim se njihova svojstva kompariraju sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje. Pri komparaciji se koriste odgovarajući korektivni faktori kojima se svojstva komparativnih nekretnina ponderišu i prilagođavaju svojstvima predmetne nekretnine. U skladu sa HABU analizom potrebno je naći komparativne nekretnine iste namjene na sličnom lokalitetu i sličnih karakteristika. Analiza se bazirala na pretraživanju ponuda i potražnje u agencijama za nekretnine i internet pretraživanju. Uporedne nekretnine i komparativna matrica prikazani su u nastavku.



PRIMJER 1

Geoportal - Preglednik

HITNO-Poslovni prostor Tuzla - X

oluba/artikal/74351273#

Import bookmarks... Getting Started Gmail

HITNO-Poslovni prostor Tuzla-Stupine 15,30m2

25.999 KM Poslovni prostor

Nekretnine > Poslovni prostor

Podijeli



KORISNIK

Asmir17

Online prije 3 sata

Prosjечно vrijeme odgovora jedan sat

Prijavite se ili kreirajte račun na OLX-u da kontaktirate ovog korisnika.

Prijavite se ili kreirajte račun

GOLDEN TOURS

ANTALYA

Wionom iz Tuzle i Sarajeva

Utorom i Petkom od 09.06.2026

ISKORISTITE POBUNTE ZA REZERVACIJE DO 14.06.2026

Klikni i počni unit

Geoportal - Preglednik

HITNO-Poslovni prostor Tuzla - X

oluba/artikal/74351273#

Import bookmarks... Getting Started Gmail

Osobine

Stanje	Novogradnja	Vrsta oglasa	Prodaja
Broj prostorija	1	Broj spratova	1
Kvadrata	15.3	Vrsta grijanja	Centralno (Kotlovnica)
Godina izgradnje	2000 do 2009	Sprat	1
WC / Kupatilo	Zasebno	Broj kupatila	1
Adresa	Mehmedalije Maka Dizdara do br.10, Stupine	Internet	✓
Kanalizacija	✓	Parking	✓
Struja	✓	Telefon	✓
Voda	✓	Datum objave	15.02.2026

Lokacija nekretnine

elementary school

KORISNIK

Asmir17

Online prije 3 sata

Prosjечно vrijeme odgovora jedan sat

Prijavite se ili kreirajte račun na OLX-u da kontaktirate ovog korisnika.

Prijavite se ili kreirajte račun

GOLDEN TOURS

ANTALYA

Wionom iz Tuzle i Sarajeva

Utorom i Petkom od 09.06.2026

ISKORISTITE POBUNTE ZA REZERVACIJE DO 14.06.2026

Klikni i počni unit

PRIMJER 2

Geoportal - Preglednik

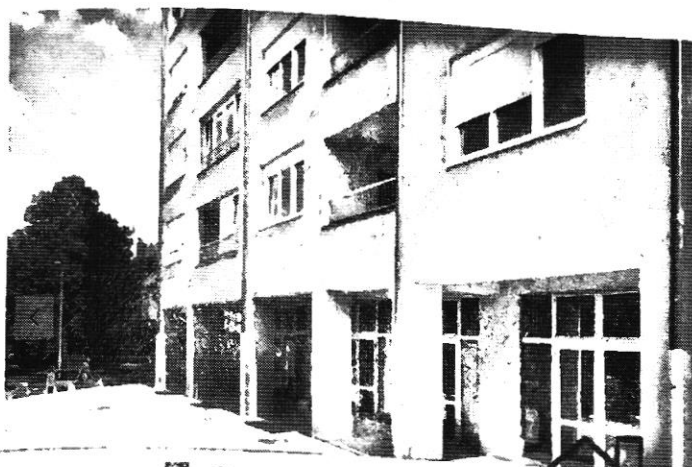
Atraktivan poslovni prostor povr. X

olx.ba/artikal/129272928

Import bookmarks... Getting Started Gmail

Atraktivan poslovni prostor površine 126 m2 , Slatina **471.896 KM**

Nekretnosti > Poslovni prostor



Podijeli

OLX SHOP



BHINVESTMENT

Online prije 3 sata



Prosječno vrijeme odgovora 28 minuta



Prijavite se ili kreirajte račun na OLX-u da kontaktirate ovog korisnika.

Prijavite se ili kreirajte račun



Wionom iz Tuzle i Sarajeva
Utorkom i Petkom od 09.06.2026
ISKORISTITE POPUSTE ZA REZERVACIJE DO 28.02.



Geoportal - Preglednik

Atraktivan poslovni prostor povr. X

olx.ba/artikal/129272928

Import bookmarks... Getting Started Gmail

TUZA ONLINE: 25.02.2026 U 09:18 ID: 129272928 PREGLED: 2571

Osobine

Stanje	Novogradnja	Vrsta oglasa	Prodaja
Broj prostoriya	2	Broj spratova	Suteren
Kvadrata	126	Vrsta grijanja	Centralno (gradsko)
Godina izgradnje	2010+	Sprat	Prizemlje
Vrsta objekta	Stambeni i poslovni	WC / Kupatilo	Zasebno
Kanalizacija	✓	Struja	✓
Uključeno / ZK	✓	Voda	✓
Datum objave	25.02.2026		

OLX SHOP



BHINVESTMENT

Online prije 3 sata

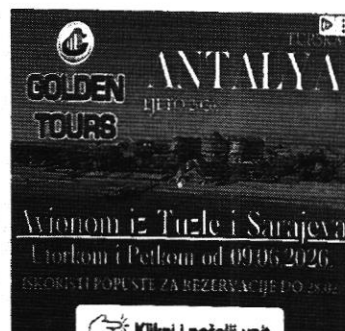


Prosječno vrijeme odgovora 28 minuta



Prijavite se ili kreirajte račun na OLX-u da kontaktirate ovog korisnika.

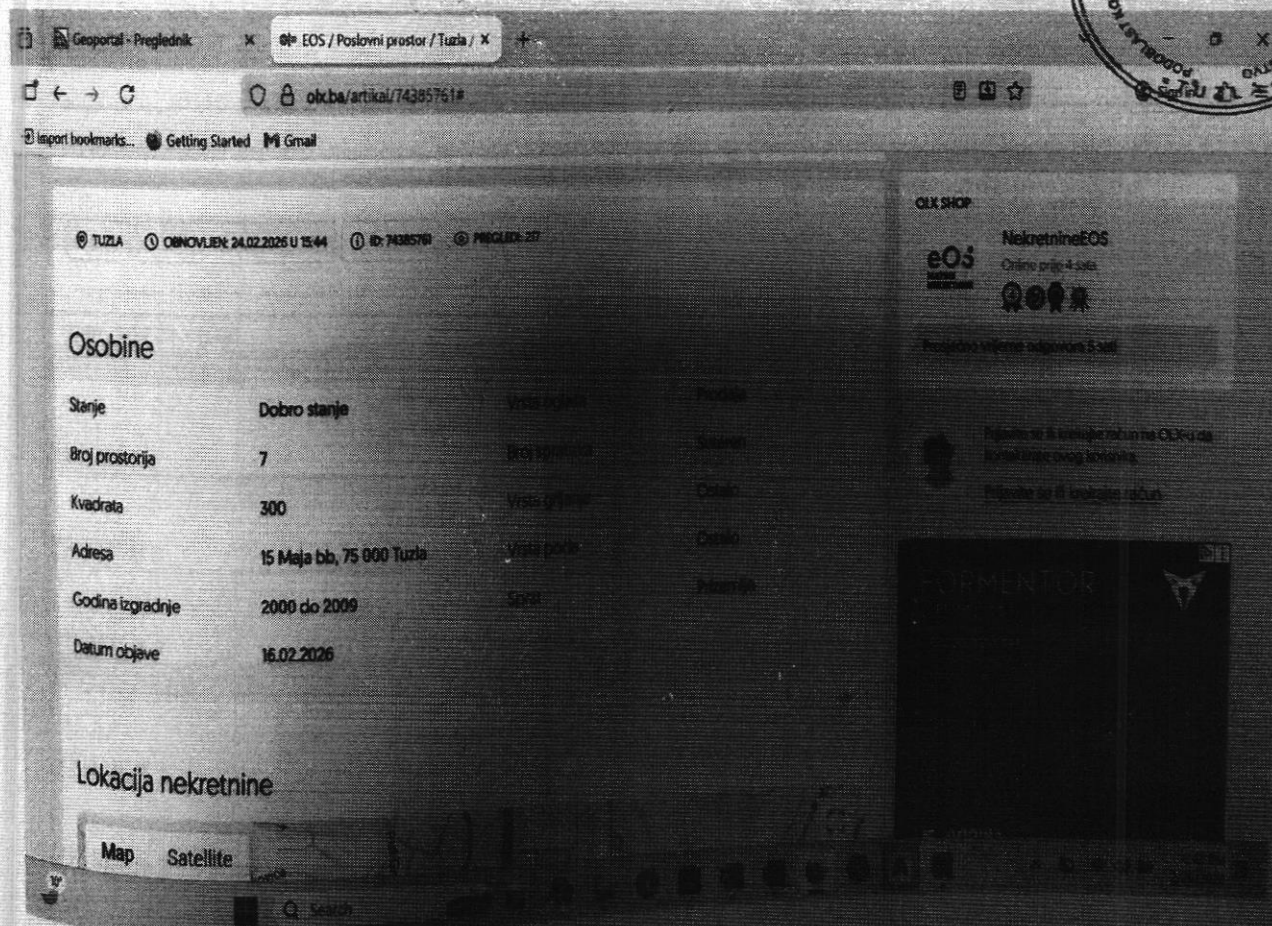
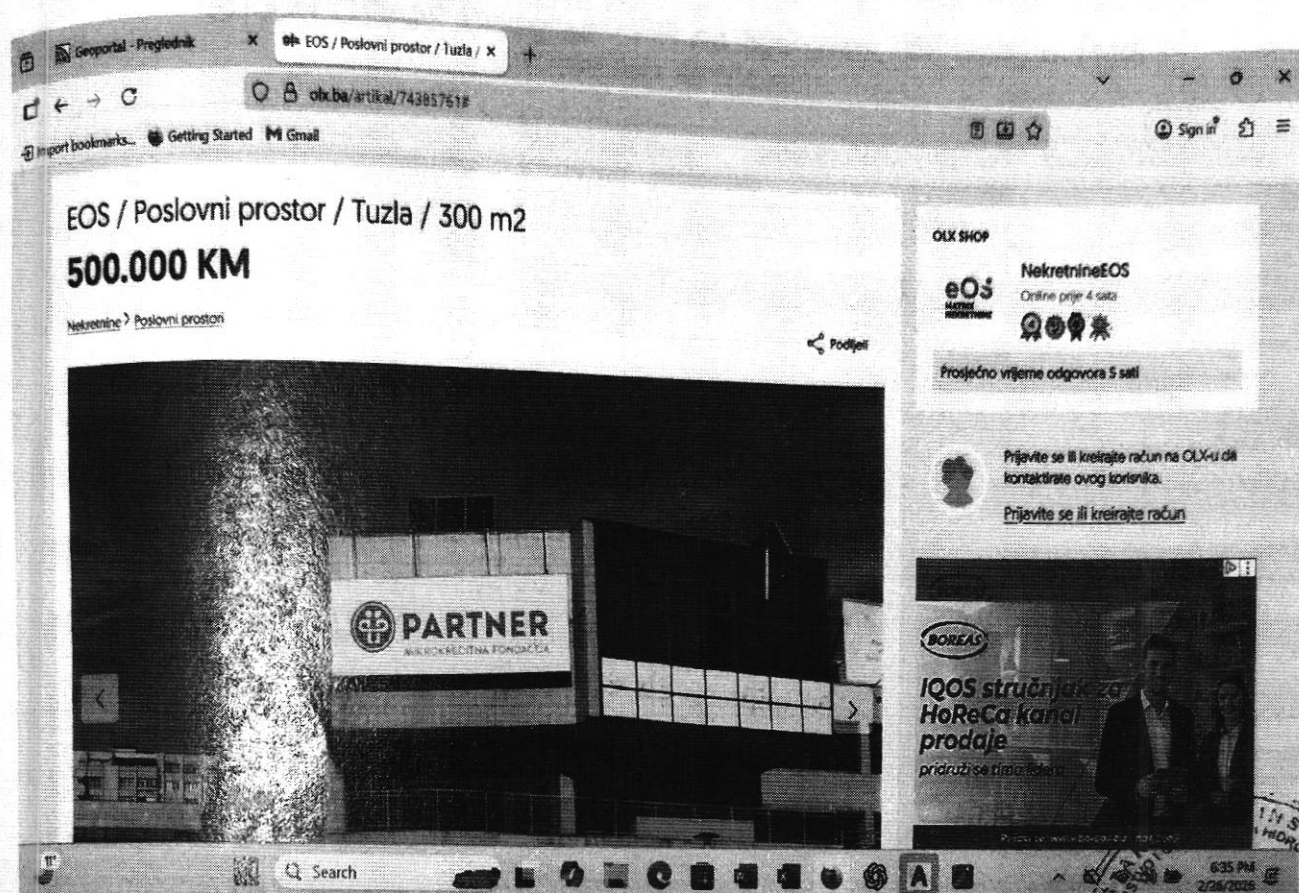
Prijavite se ili kreirajte račun



Wionom iz Tuzle i Sarajeva
Utorkom i Petkom od 09.06.2026
ISKORISTITE POPUSTE ZA REZERVACIJE DO 28.02.

Search

6:21 PM 2/26/2026



"STAKLOPAN" Beograd - PP na Sjenjaku, "B" blok, u Tuzli
(USPOREDNA METODA)

Adresa nekretnine koja se poredi	Naselje	Površina	Cijena	Jedinična cijena KM/m ²	Dodatne karakteristike
Primjer 1	Stupine	15,30	25.999,00		
Primjer 2	Slatina	126,00	471.896,00	1.699,28	nema
Primjer 3	TC Sjenjak	300,00	500.000,00	3.745,21	u novom objektu
				1.666,67	nema
KOMPARATIVNA MATRICA					
Uporedba	Primarna metoda	CN1	CN2	CN3	
Uporedna cijena		25.999,00	471.896,00	500.000,00	
Površina	62,85	15,30	126,00	300,00	prosječna cijena
Jedinična cijena KM/m ²		1.699,28	3.745,21	1.666,67	2.370,38
Umanjenje - oglas		10,00%	10,00%	10,00%	
Umanjene jedinične cijene		1.529,35	3.370,69	1.500,00	
Lokacija	30,00%	25,00%	28,00%	28,00%	
Ponderisana cijana - lokacija		1.452,89	3.303,27	1.500,00	
Ukupna površina	10,00%	5,00%	12,00%	11,00%	
Ponderisana cijana - površina		1.376,42	3.370,69	1.500,00	
Pristup	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
Ponderisana cijana - pristup		1.376,42	3.370,69	1.440,00	
Kvaliteta	30,00%	22,00%	16,00%	20,00%	
Ponderisana cijana - kvaliteta		1.254,07	2.966,20	1.335,00	
Starost	10,00%	7,00%	0,00%	5,00%	
Ponderisana cijana - starost		1.208,19	2.629,13	1.260,00	
Dodatne karakteristike	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
Ponderisana cijana - Dodatne karakteristike		1.131,72	2.494,31	1.185,00	
Poređenje u procentima	100,00%	74,00%	71,00%	79,00%	Prosječna ponder cijena
Ponderisana jedinična cijena		1.131,72	2.393,19	1.185,00	1.569,97
TRŽIŠNA VRIJEDNOST - Uporedna metoda					
USVOJENA JEDINIČNA CIJENA:		1.569,97	KM/m ²		
POVRŠINA:		62,85	m ²		
JEDINIČNA CIJENA:		1.569,97	KM		
UKUPNA VRIJEDNOST:		98.672,57	KM		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO:		98.670,00	KM		



Umanjenje za oglas				-10,00%
Lokacija				
PRIMJER 1	uporedna nekretnina se nalazi na povoljnijoj lokaciji	Korektivni faktor umanjen		25,00%
PRIMJER 2	uporedna nekretnina se nalazi na povoljnijoj lokaciji	Korektivni faktor umanjen		28,00%
PRIMJER 3	uporedna nekretnina se nalazi na povoljnijoj lokaciji	Korektivni faktor umanjen		28,00%
Ukupna površina				
PRIMJER 1	predm. nekretnina veće kor. površine (teža utrživost)	Korektivni faktor umanjen		5,00%
PRIMJER 2	predm. nekretnina manje kor. površine (lakša utrživost)	Korektivni faktor uvećan		12,00%

PRIMJER 3 Pristup	predm. nekretnina manje kor. površine (lakša užitivost)	Korektivni faktor uvećan	11,00%
PRIMJER 1	predm. i uporedna nekretnina imaju sličan pristup	Korektivni faktor zadržan	10,00%
PRIMJER 2	predm. i uporedna nekretnina imaju sličan pristup	Korektivni faktor zadržan	10,00%
PRIMJER 3 Kvaliteta	predm. i uporedna nekretnina imaju sličan pristup	Korektivni faktor zadržan	10,00%
PRIMJER 1	uporedna nekretnina bolje kvalitete u odnosu na	Korektivni faktor umanjen	22,00%
PRIMJER 2	uporedna nekretnina puno bolje kvalitete u odnosu na predm.	Korektivni faktor umanjen	16,00%
PRIMJER 3 Starost	uporedna nekretnina bolje kvalitete u odnosu na	Korektivni faktor umanjen	20,00%
PRIMJER 1	predmetna nekretnina je starija od uporedne	Korektivni faktor umanjen	7,00%
PRIMJER 2	predmetna nekretnina je puno starija od uporedne	Korektivni faktor umanjen	0,00%
PRIMJER 3 Dodatne karakteristike	predmetna nekretnina je starija od uporedne	Korektivni faktor umanjen	5,00%
PRIMJER 1	predmetna nekretnina nije priključena na	Korektivni faktor umanjen	5,00%
PRIMJER 2	predmetna nekretnina nije priključena na	Korektivni faktor umanjen	5,00%
PRIMJER 3	predmetna nekretnina nije priključena na	Korektivni faktor umanjen	5,00%

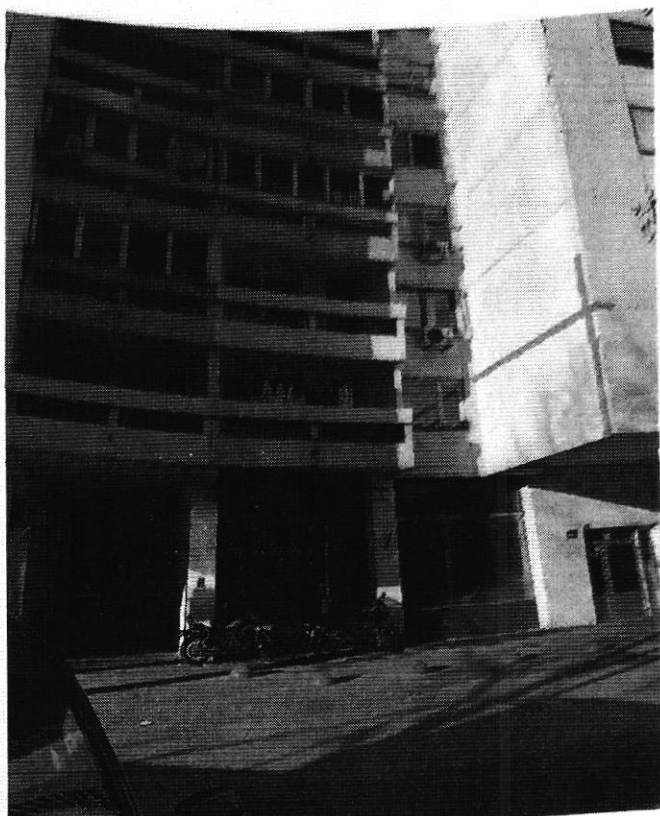
ZAKLJUČAK : Nakon provedenog proračuna usvojena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine, poslovni prostor koji se nalazi u dijelu prizemlja kolektivnog stambeno-poslovnog objekta blok "B", izgrađenog na zemljištu označenom po katastarskoj evidenciji kao k.č.br. 3300/23, K.O. Tuzla II, u naselju Sjenjak u Tuzli, Ul. Ismeta Mujezinovića br. 33, dobijena usporednom, u iznosu: **98.670,00 KM**

Tuzla, 28.02.2026. godine

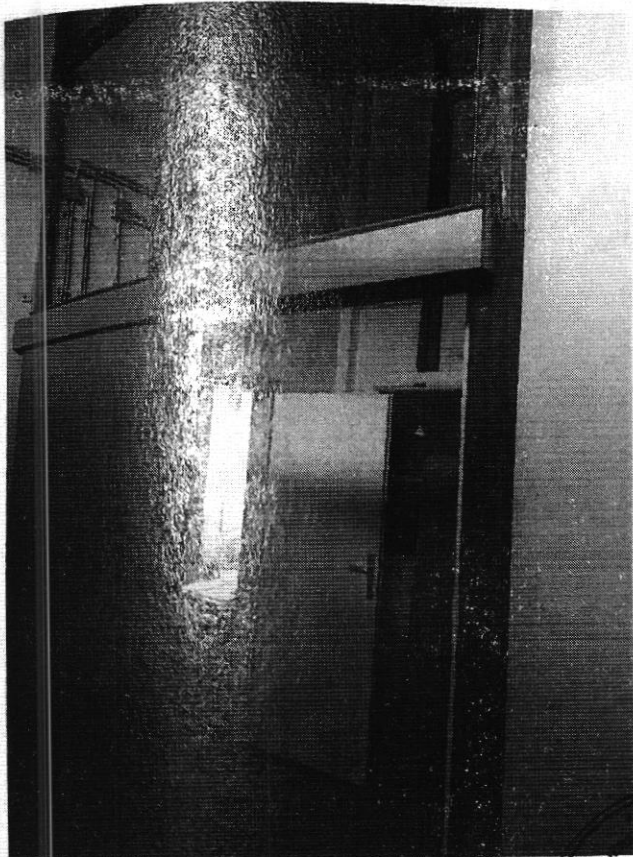
obradno:
Tomislav Ružić
Tomislav Ružić, dipl.ing.grad.



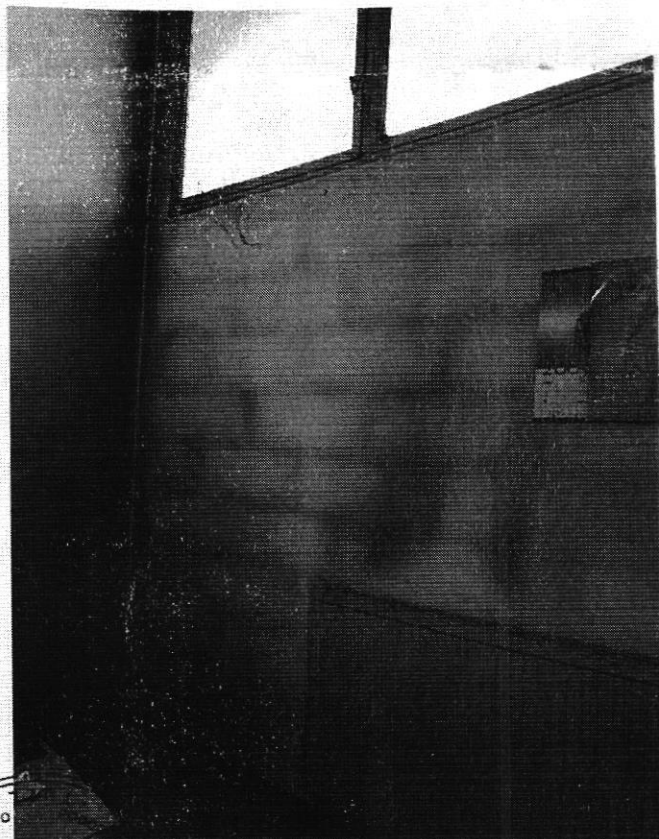
radna prostorija



ulazni dio u poslovni prostor



pretprostor



priručni magacin

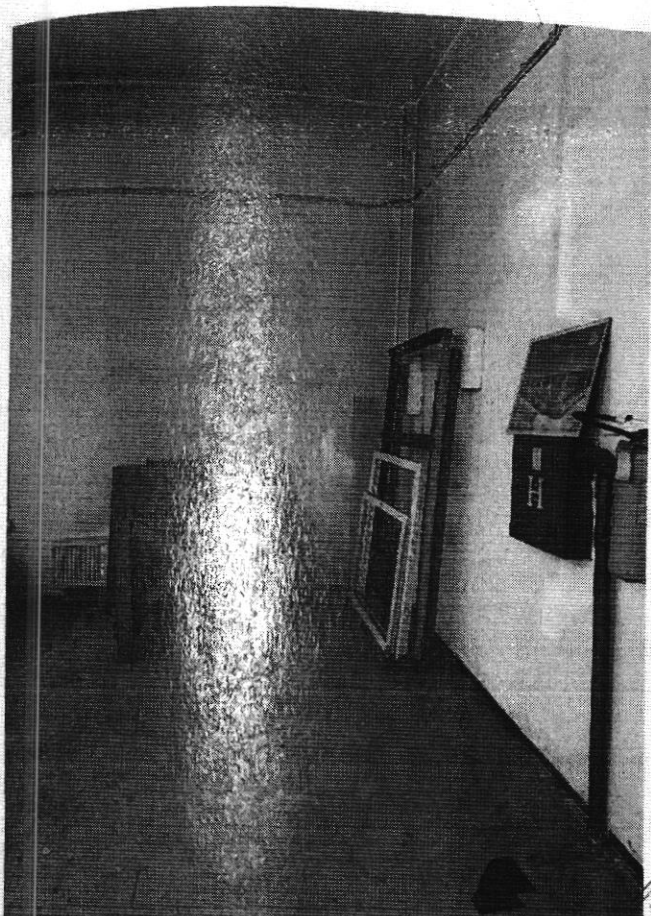




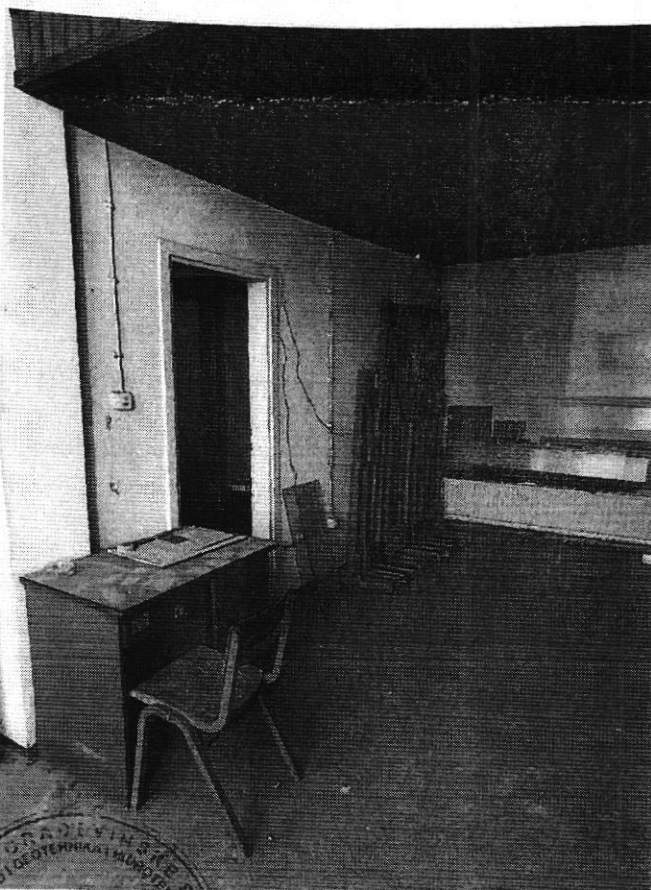
sanitarni čvor



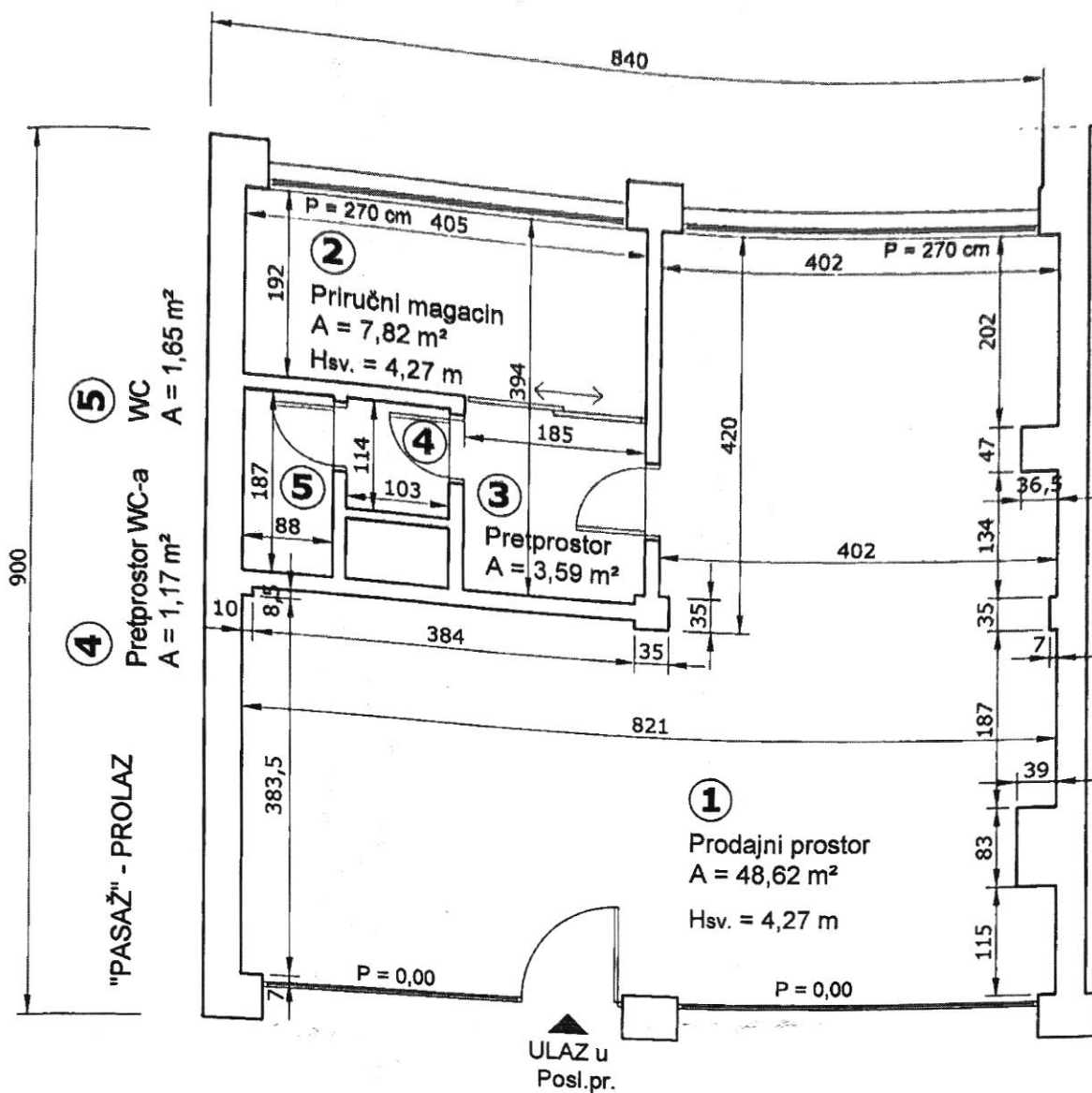
pretprostor



radna prostorija



radna prostorija
Tomislav Ružić



Etaža	R/B	Prostorija	Korisna površina (m ²)
PRIZEMLJE	1	Prodajni prostor	48,62
	2	Priručni magacin	7,82
	3	Pretprostor	3,59
	4	Pretprostor WC-a	1,17
	5	WC	1,65
UKUPNO (m ²)			62,85

	Procjena vrijednosti	Mjerilo: 1:75	Vlasnik nekr.	RO "Staklopan" Beograd
	Izradio: <i>Tomislav Ružić</i>		Vrsta nekretn.	Poslovni prostor
	Tomislav Ružić, dipl.ing.grad.		Lokacija:	ul. Ismeta Mujezinovića, Sjenjak, Tuzla
	Datum: 28.02.2026.		kor. površina:	62,85 m ²
			Crtež:	Tlocrt Poslovnog prostora

PRIMIO 10.XII.85

Humar

Rješenje po zahtjevu "Staklopana" Beograd za izdavanje
odobrenja za izvođenje radova na dovršenju poslovnog prostora
u superbloku "B" katala "B-5" na Gjenjaku, Opštinska komisija za
prostorno uređenje, izgradnju, stambena i komunalna poslova
na osnovu člana 187, 191 i 192. Zakona o prostornom uređenju
(br. 13/74 i 21/81), donosi:

R J E Š E N J E

1. DAJE se "Staklopanu" Beograd odobrenje za gradnje-dovršeni
poslovnog prostora u superbloku "B" katala "B-5" koji je riješen
ovog organa br. 06-03/5-364-604/85 od 9.7.1985. godine
za prodavnicu stakla i staklovezneke usluge.
2. Ovo odobrenje izvesti prema projektu izrađenom od strane
standardima i normativima.
3. Po izvršetku radova na dovršenju poslovnog prostora
investitor je dužan da radi izdavanje odobrenja za upotrebu podnese
zahtjev ovog organa da se izvrši tehnički pregled u cilju provjere
tehničke ispravnosti.
4. Ovo odobrenje za gradjenje gubi važnost ako se u roku
od godinu dana od dana izdavanja ne započne sa izvođenjem radova.

O b j a š n j e

"Staklopanu" Beograd zahtjevom od 26.11.1985. godine zatražio
je da se izda odobrenje za gradnje-dovršeni poslovnog prostora
u superbloku "B" katala "B-5" na Gjenjaku, koji je kupljen od SIZ-a
stanovanje opštine Tuzla.

Uz zahtjev je priložena sledeća dokumentacija:

1. projekat za izvođenje izrađen od strane "Projekta" Tuzla,
2. sanitarna saglasnost na projekat br. 07-510-558 od 10.9.85
3. saglasnost SUP-a na mjere i normative zaštite od požara
predviđene u projektnoj dokumentaciji br. 12-215-183 od 20.11.1985.
4. isprava Inspekcije rada br. 13-173-473/85-MJ/2B od 9.8.85

Pregledom dostavljene dokumentacije uz zahtjev ustanovljeno
je da su u postupku izdavanja odobrenja za gradnje ispunjeni uslovi
propisani u čl. 187, 191 i 192. Zakona o prostornom uređenju
pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkom
komitetu za urbanizam, građevinarstvo, stambena i komunalna poslova
Sarajevo u roku od 15 dana od dana prijema istog, a putem ove Komisije
žalba se taksiira sa 30,00 dinara administrativne takse.

DOSTAVLJENO:

2x "Staklopanu" Beograd
1x Grad. inspekciji
1x Evidenciji
1x Arhivi

PREDSEDNIK KOMISIJE
Humar
Kukosic Anila, dipl. pravnik

A/A 10.XII.85

2y0New

Da se predmet nalazi u JU ARHIV Tuzlanskog kantona u Tuzli
ovjerava

Tuzla, 8. 12. 2025.



mr. sc. Omer Zulic

1.11.1986.
[Signature]

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
OPSTINA TUZLA
Opštinska komisija za prostorno uređenje,
izgradnju, stambene i komunalne poslove
Bpoj: 06-03/8-360-167-LO
Tuzla, 20.1.1986.godine

Rješavajući po zahtjevu RO "Staklopan" Beograd za izdavanje
odobrenja za upotrebu poslovnog prostora, Opštinska komisija za
prostorno uređenje, izgradnju, stambene i komunalne poslove Tuzla,
na osnovu člana 211. Odluke o prostornom uređenju opštine Tuzla,
("Sl.glasnik opštine Tuzla", br. 6/80) određaba Odluke o opštinskim
organima uprave i opštinskim upravnim organizacijama ("Sl.glasnik
opštine Tuzla", br 8/75) i člana 202. Zakona o opštem upravnom
postupku ("Sl.list SRBiH", br. 4/77), donosi:

R J E Š E N J E

ODOBRAVA se RO "Staklopan" Beograd upotreba poslovnog
prostora, sa namjenom prodavnice u objektu B-5 naselje Sjenjak u
Tuzli.

Investitor i izvođač obavezuju se da postupe po primjedbama
utvrđenim u zapisniku komisije.

Sastavni dio ovog rješenja je zapisnik komisije za
tehnički pregled.

O b r a z l o ž e n j e

RO "Staklopan" Beograd svojim zahtjevom br. 06-360-167
od 8.1.1986.godine zatražio je da se izvrši tehnički pregled izve-
denih radova na izgradnji poslovnog prostora sa namjenom prodavnice
u bloku B-5 naselje Sjenjak u Tuzli.

Rješenjem br. 06-03/8-360-167 formirana je komisija
za tehnički pregled koja je isti obavila i o svom radu sačinila
zapisnik u kome je konstatovala stanje objekta i dokumentacije.

U postupku izdavanja odobrenja za upotrebu objekta
pribavljena je sljedeća dokumentacija:

- sanitarna saglasnost za upotrebu objekta br. 07-510-789
izdate od strane Opštinske komisije za privredu i društvene djelatnosti
- potvrda inspekcije rada br. 13-173-601 od 12.22.1985.god.
- izvještaj OSUP-a Tuzla

Na osnovu svega iznijetog a u smislu odredbi člana 240.
Zakona o prostornom uređenju odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Administrativna taksa u iznosu od 106.- dinara naplaćena
i na zahtjevu propisno poništena.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkom
komitetu za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove
Sarajevo u roku od 15 dana od dana prijema istog, a putem ove
Komisije.

DOSTAVLJENO:

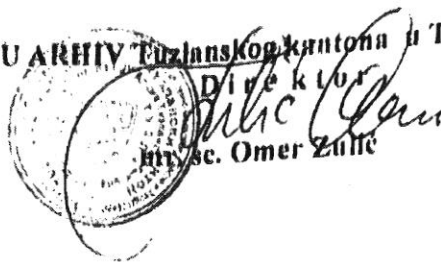
1x Grad. inspekciji
2x Staklopan Beograd
1x Evidenciji
1x Arhivi

PREDSJEDNIK KOMISIJE
[Signature]
Kunosić Amila, dipl. pravnik

27.8.1986. *[Signature]*

Da se predmet nalazi u JU ARHIV Tuzlanskog kantona u Tuzli
ovjerava

Tuzla, 23. 1. 2026.



P U N O M O Ć

Za, Jovanović Zoran sin Teše iz Tuzle JMBG : 1907959180023 sin rođen u Tuzli 19.07.1959.godine, a sada nastanjen u Tuzli ul.Jovanović bb 75207 Simin Han.

da nas može zastupati kod JU „Arhiv Tuzlanskog Kantona“ te u naše ime izvršiti uvid u građevinsku dozvolu br.360-179/85 od 05.12.1985.godine a koju je izdao Grad Tuzla, i u predmet broj 360-167/86 od 20.01.1986.godine i u predmetu broj 364-604/85 od 21.05.1985 godine a na ime Staklo Pan Beograd, te da može izvršiti uvid i u ostale predmete koji su vezani za Staklo Pan Beograd i nakon toga da može tražiti od arhiva kopije dokumenata i ovjeru istih kao i preuzeti kopirane i ovjerene dokumente u naše ime, te iste nakon preuzimanja dostaviti davaocu punomoći.

Ova punomoć je važeća samo za ovaj pravni posao i u druge svrhe se ne može koristiti.

Beograd, 04.12.2025

Davalac Punomoći



СТАВЉЕНО НА ЕЛЕКТРОНСКУ
ОГЛАСНУ ТАБЛУ

Дана: 10.03.2026 - 19.03.2026 ш