CJENOVNIK

VAŠA NEKRETNINA. NAŠA BRIGA. SIGURNA REALIZACIJA.

ELBA



© ELBA NEKRETNINE 2026 | Sva prava zadržana | www.elba.ba | info@elba.ba | +387 62 472 008

O NAMA
ELBA NEKRETNINE

Od 2019. godine ELBA razvija i unapređuje tržište nekretnina u BiH, s posebnim fokusom na Tuzlanski kanton i regiju sjeveroistočne Bosne. Naše poslovanje temelji se na uvjerenju da tržištu nisu potrebni samo posrednici, već pouzdana i cjelovita rješenja.

Upisani smo u Registar posrednika Federalnog ministarstva trgovine i posjedujemo sve potrebne licence za posredovanje u prometu nekretnina, procjenu vrijednosti nekretnina, legalizaciju objekata i zastupanje u osiguranju. Dodatnu sigurnost klijentima pruža polica osiguranja od profesionalne odgovornosti.

ELBA je razvila integrisani sistem usluga koji objedinjuje promet nekretnina, investicione projekte, procjenu vrijednosti nekretnina, legalizaciju, osiguranje imovine i stručnu podršku investitorima.

Poseban fokus usmjeren je na razvoj i komercijalizaciju novogradnje, gdje investitorima pružamo podršku kroz sve faze projekta od planiranja i tržišnog pozicioniranja do realizacije prodaje.

Kao jedina agencija na području Tuzlanskog kantona koja vrši direktan otkup nekretnina, vlasnicima omogućavamo brzu i sigurnu realizaciju bez dugotrajnog čekanja na kupca.

Našu filozofiju gradimo na stručnosti, pravnoj sigurnosti, transparentnosti i dugoročnim odnosima s klijentima i partnerima.

ELBA NEKRETNINE
Vaša nekretnina. Naša briga. Sigurna realizacija.

© ELBA NEKRETNINE 2026 | Sva prava zadržana | www.elba.ba | info@elba.ba | +387 62 472 008

INVESTICIONI PAKET
NOVOGRADNJA I PRODAJA NOVIH PROJEKATA



MODEL NAKNADE: 1,5% – 2%

Zavisi od obima projekta

Naknada se obračunava po svakoj realizovanoj jedinici nekretnine od ugovorene neto kupoprodajne cijene (bez PDV-a).

Komercijalno zastupanje projekta

Razvoj i realizacija tržišne strategije

Upravljanje tržišnim plasmanom i komercijalizacijom projekta

Upravljanje odnosima sa kupcima, investitorima i posl. partnerima

Podrška investitoru u donošenju tržišnih i prodajnih odluka

Vođenje pregovora i realizacije kupoprodajnih transakcija

Očuvanje tržišne vrijednosti i integriteta projekta

Kontinuirana podrška investitoru tokom svih faza realizacije projekta

© ELBA NEKRETNINE 2026 | Sva prava zadržana | www.elba.ba | info@elba.ba | +387 62 472 008

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNINA
PRODAJA • KUPOVINA • ZAMJENA • ZAKUP I NAJAM



PRODAJA I KUPOVINA NEKRETNINE

Naknada: 3% – 5%
Minimalna naknada: 2.000 KM

ZAMJENA NEKRETNINE

Naknada: 2% – 4% po ugovornoj strani
Minimalna naknada: 2.000 KM po strani

ZAKUP I NAJAM

Jednokratna naknada od nalogodavca

Trajanje ugovora do 12 mjeseci - 75% mjesečne zakupnine
Trajanje ugovora od 12 do 36 mjeseci - 100% mjesečne zakupnine
Trajanje ugovora 60 i više mjeseci - 150% mjesečne zakupnine

© ELBA NEKRETNINE 2026 | Sva prava zadržana | www.elba.ba | info@elba.ba | +387 62 472 008

MODEL NAKNADE
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNINA



Visina posredničke naknade zavisi od tržišne vrijednosti nekretnine, složenosti predmeta, obima angažmana i procijenjenog vremena potrebnog za realizaciju.

Naknada se obračunava na osnovu ugovorene kupoprodajne vrijednosti nekretnine, odnosno vrijednosti utvrđene ugovorom između ugovornih strana.

Na iskazanu posredničku naknadu obračunava se PDV u skladu sa važećim propisima Bosne i Hercegovine.

Posrednička naknada definiše se Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina.

Za nekretnine veće tržišne vrijednosti, investicione projekte ili predmete posebne složenosti, visina naknade može se sporazumno korigovati u skladu sa obimom angažmana.

© ELBA NEKRETNINE 2026 | Sva prava zadržana | www.elba.ba | info@elba.ba | +387 62 472 008

OVLAŠTENI PROCJENITELJSKI ELABORAT NEKRETNINA

USLUGA JE NAMIJENJENA ZA:

Kupovinu i prodaju nekretnina
Nasljedstvo
Banke, kredite i hipoteke
Osiguranje imovine
Sudske postupke i sporove
Investicione odluke

USLUGA OBUHVATA

Pregled i analizu nekretnine
Prikupljanje i obradu relevantne dokumentacije
Analizu tržišta i uporednih pokazatelja
Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Izradu ovlaštenog procjeniteljskog elaborata

MODEL NAKNADE

Visina naknade zavisi od vrste nekretnine, složenosti i svrhe procjene.
Naknada se definiše prije početka izrade elaborata.
Na iskazanu naknadu obračunava se PDV.



© ELBA NEKRETNINE 2026 | Sva prava zadržana | www.elba.ba | info@elba.ba | +387 62 472 008

STRUČNA I PRAVNA LEGALIZACIJA OBJEKATA



USLUGA JE NAMIJENJENA ZA:

Bespravno izgrađene objekte
Dograđene i nadograđene objekte
Pomoćne objekte
Usklađivanje stvarnog i evidentiranog stanja
Rješavanje imovinsko-pravnog statusa nekretnine

USLUGA OBUHVATA

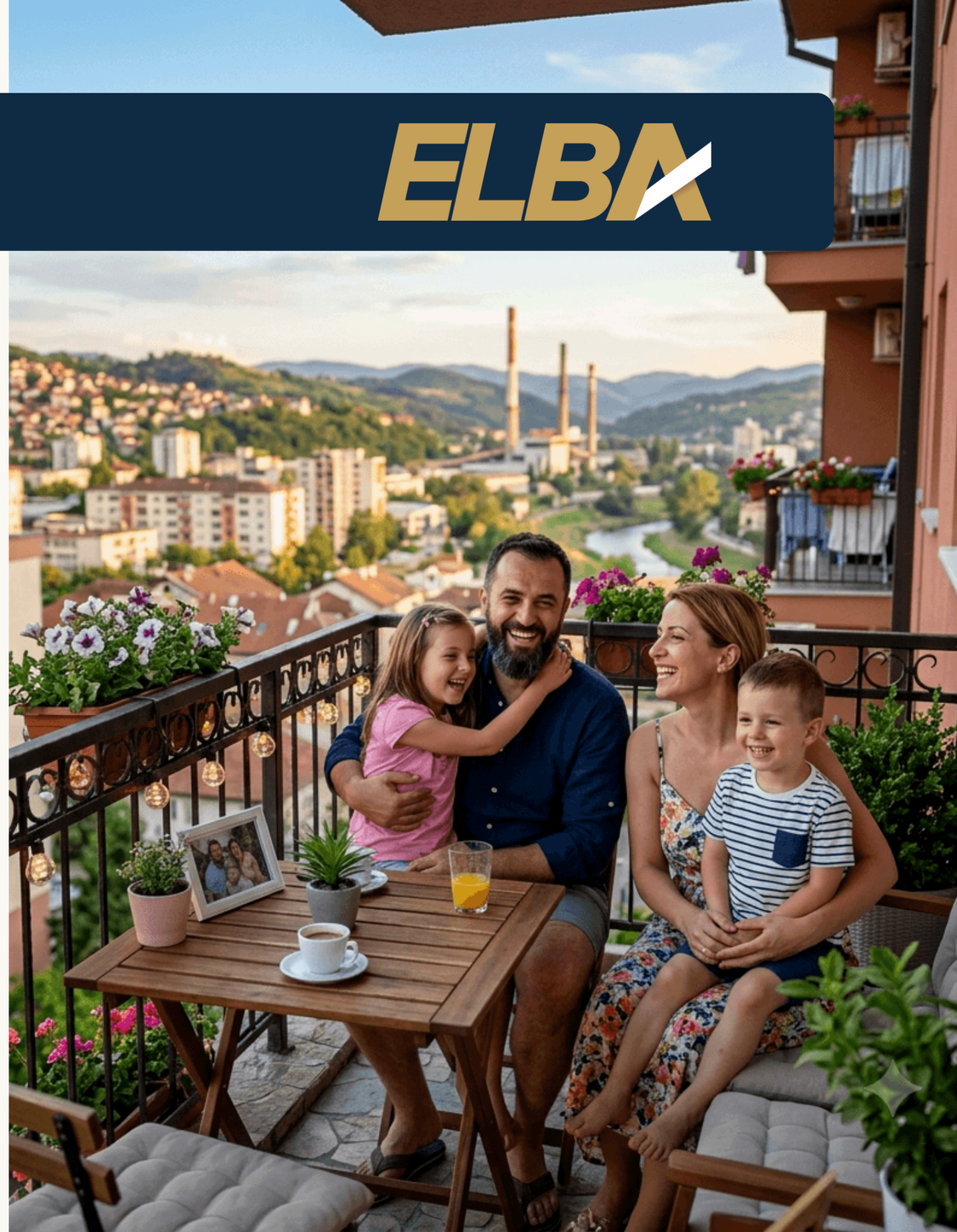
Geodetski elaborat i snimanje izvedenog stanja
Pripremu i usklađivanje projektne dokumentacije
Stručnu, pravnu i administrativnu podršku
Zastupanje pred nadležnim institucijama

MODEL NAKNADE

Visina naknade zavisi od složenosti predmeta i obima angažmana.
Naknada se definiše prije početka postupka.
Na navedenu naknadu obračunava se PDV.

© ELBA NEKRETNINE 2026 | Sva prava zadržana | www.elba.ba | info@elba.ba | +387 62 472 008

OSIGURANJE NEKRETNINA INVESTICIJA I LIČNE ZAŠTITE



USLUGA JE NAMIJENJENA ZA:

Zaštitu stambenih i poslovnih nekretnina
Zaštitu investicionih projekata i gradilišta
Zaštitu investitora, vlasnika i korisnika nekretnina
Zaštitu života, zdravlja i finansijske sigurnosti
Upravljanje rizicima povezanim sa imovinom i investicijama

USLUGA OBUHVATA

Osiguranje nekretnina
Osiguranje investicionih projekata i gradilišta
Životno osiguranje
Zdravstveno osiguranje
Osiguranje od nezgode
Stručnu podršku pri odabiru optimalnog modela osiguranja

MODEL NAKNADE

Savjetovanje i izrada ponude su besplatni.
Premija zavisi od vrste osiguranja, obima pokrića i uslova police.
Konačna cijena definiše se ponudom osiguravajućeg društva.

© ELBA NEKRETNINE 2026 | Sva prava zadržana | www.elba.ba | info@elba.ba | +387 62 472 008

DODATNE STRUČNE USLUGE
ELBA NEKRETNINE

SAVJETOVANJE I UPRAVLJANJE
Poslovno i investiciono savjetovanje 50 KM / sat
Upravljanje nekretninama (Full-service model) Cijena na upit

TERENSKE USLUGE
Terenski izlazak za procjenu i konsultacije na području TK. 200 KM
Terenski izlazak za procjenu i konsultacije na području FBiH. 300 KM

DOKUMENTACIJA
Priprema dokumentacije za promet nekretnina 100 KM
Ishodovanje dokumentacije u sjedištu društva 50 KM / dokument
Ishodovanje dokumentacije van sjedišta društva 50 KM / sat
Prijepis režijskih troškova 200 KM

DIGITALNA PREZENTACIJA
Profesionalno fotografisanje nekretnine 150 KM
360° snimanje nekretnine 300 KM
3D snimanje nekretnine 500 KM



© ELBA NEKRETNINE 2026 | Sva prava zadržana | www.elba.ba | info@elba.ba | +387 62 472 008

POSLOVNA POLITIKA
ELBA NEKRETNINE



Za nekretnine veće tržišne vrijednosti, investicione projekte, portfelje nekretnina i
dugoročne poslovne saradnje, uslovi angažmana mogu se definisati posebnim ugovorom.

ELBA zadržava pravo formiranja individualne ponude u skladu sa složenošću predmeta i obimom angažmana.

PROFESIONALNA ODGOVORNOST

ELBA sve usluge pruža u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i polisom osiguranja od profesionalne odgovornosti.

NAPOMENA

Sve iskazane cijene predstavljaju osnovicu na koju se obračunava PDV.
Cjenovnik se primjenjuje od 01.01.2026. godine.

ELBA zadržava pravo izmjene i dopune cjenovnika bez prethodne najave, u skladu sa poslovnom politikom i promjenama tržišnih uslova.