

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Tržišna vrijednost stana	552.500,00 KM
Tržišna vrijednost, garaža GM08	26.500,00 KM
Tržišna vrijednost, garaža GM07	26.500,00 KM
Ukupna tržišna vrijednost (stan + garaža)	605.500,00 KM
Građevinska vrijednost nekretnine	322.000,00 KM

Tip imovine:	Stan sa garažnim mjestima
Nekretnina:	Stan
Imovina se upotrebljava:	Stan
Ulica i broj:	Blažujski drum 2a, Sarajevo - Ilidža; 71210 / Kanton Sarajevo , Federacija BiH
ZK/KPU:	
Katastarska općina:	SP_HRASNICA
Naručilac procjene:	
Procjena za klijenta:	
Kontakt:	

Mjesto i datum potpisa:
Sarajevo, 08.10.2026. godine

dip.ecc.

Stalni sudski vještak ekonomske struke
Procjenitelj nekretnina RVIVS
Ovlaštteni procjenitelj

SADRŽAJ

1	SAŽETAK REZULTATA PROCJENE	3
2	OSNOVNE UPUTE I SMJERNICE	7
3	IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	9
4	HABU ANALIZA	13
5	CERTIFIKAT O ENERGETSKOJ KLASI	15
6	OPIS PREDMETNE NEKRETNINE	16
7	ANALIZA MAKROEKONOMSKOG OKRUŽENJA	18
8	PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI	33
9	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	35
10	LIKVIDACIONA VRIJEDNOST	48
11	REKAPITULACIJA	49
12	ZAKLJUČAK	50
13	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	51
14	LITERATURA	51
15	FOTOGRAFIJE	52
16	PRILOZI	56
17	IZJAVA PROCJENITELJA	63

1 SAŽETAK REZULTATA PROCJENE

INFORMACIJA O NARUČIOCU / KLIJENTU:

Ime i prezime:	[redacted]
Adresa i broj:	[redacted]

INFORMACIJA O VLASNIKU NEKRETNINE:

Ime i prezime:	[redacted]
Vlasništvo:	1/1

KRATAK OPIS NEKRETNINA:

Tip imovine:	stan sa garažnim mjestima
ZK/KPU:	[redacted]
Katastarska opština:	SP_HRASNICA
Broj parcele:	[redacted]
Oznaka nekretnine:	Stan na k.č. [redacted] na VII. spratu stambene zgrade.
Površina prema ZK:	119,14 m ²
Tereti:	U C teretnom listu nije evidentiran teret.
Adresa i broj:	Blažujski drum 2a
Općina:	Sarajevo - Ilidža
Poštanski broj:	71210
Godina izgradnje:	2017. g
Godina rekonstrukcije:	/
BRUTO površina:	119,14 m ²
NETO površina:	101,27 m ²
BRUTO površina: Garage GM08	14,57 m ²
NETO površina: Garage GM08	12,38 m ²
Broj parcele: Garage GM08	[redacted]
BRUTO površina: Garage GM07	14,57 m ²
NETO površina: Garage GM07	12,38 m ²
Broj parcele: Garage GM07	[redacted]
Spratnost objekta:	VII. sprat

METODOLOGIJA PROCJENE:

Primarna metoda:	Uporedna metoda
Tržišna vrijednost stana:	552.500,00 KM
Tržišna vrijednost, Garage GM08:	26.500,00 KM
Tržišna vrijednost, Garage GM07:	26.500,00 KM
USVOJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	605.500,00 KM

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZA POTREBE POLISE OSIGURANJA:

Građevinska vrijednost nekretnine:	322.000,00 KM
------------------------------------	---------------

LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:

Likvidaciona vrijednost:	550.600,00 KM
--------------------------	---------------

INFORMACIJE O NEKRETNINI

Podrum/ostava:	Da
Oprema koja je sastavni dio objekata:	/
Gradska infrastruktura - priključci:	Stan koji se procjenjuje ima infrastrukturne priključke za neovisno korištenje.
Garaža/parking mjesta:	Na parkingu ispred stambene zgrade.
Da li nekretnina predstavlja jedinstvenu cjelinu:	- Da li imovina predstavlja jedinstvenu cjelinu i da se takva može prodati? Da - Da li nekretnina ima odgovarajuću zemljišnu parcelu za redovnu upotrebu objekata? Da - Da li nekretnina ima pripadajuća parking mjesta? Da Da li je nekretnina instalacijski(priključci) neovisna? DA,- nekretnina je instalacijski neovisna
Zemljišna parcela:	Objekat je izgrađen na zemljišnoj parceli koja omogućava neometan pristup i koja služi za redovnu upotrebu
Pristup nekretnini:	Direktan pristup sa ulice Blažuski drum 2a
Pristup stambenom objektu:	Direktan pristup sa saobraćajnice
Procjena prava nekretnine:	Procjenitelj nije upoznat da postoje pravna ograničenja koja bi uticala na utrživost i tržišnu vrijednost.
Procjena vlasničkog udjela:	Nekretnina je vlasništvo 1/1
Korisnik imovine:	Vlasnik
Specifičnost namjene:	Nema evidentiranih specifičnosti
Procjena je u skladu sa:	Procjena je pripremljena u skladu sa konceptima i principima zasnovanim na Evropskim standardima procjene (EVS 2020) izdatim od strane Evropskog udruženja procjenitelja TEGOVA. Procjenitelj se smatra stručnim i kvalifikovanim u skladu sa važećim Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti nekretnina, IVSC(2022)

OBILAZAK NEKRETNINE:

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

Datum izlaska na teren:	07.10.2026.
Datum procjene:	08.10.2026.

SVRHA PROCJENE:

Procjena se radi u svrhu u privatne svrhe klijenta, te se ne može koristiti u druge svrhe.

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

KOMENTAR PROCJENITELJA:

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

Nekretnina koja je predmet procjene u trenutku procjenjivanja je pogodna za obezbjeđene kreditnog zahtjeva (plasmana).

LEGALITET GRAĐEVINE I KORIŠTENI PODACI:

Legalitet:	Da
Osnov za utvrđ. legaliteta:	Utvrđeno na osnovu ZK uložka ZK uložka ZK uložka K.O. SP_HRASNICA
Dozvole za gradnju:	Prema dostavljenoj dokumentaciji i upisima, pretpostavlja se da nekretnina ima dozvolu za gradnju.
Korišteni podaci:	ZK SP_HRASNICA, k.č.
Odgovornost za informacije:	Procjena je urađena na osnovu dostavljene dokumentacije, terenskog uvida i raspoloživih evidencija. Procjenitelj ne preuzima odgovornost za eventualne skrivene ili naknadno utvrđene pravne nedostatke, a u slučaju novih relevantnih saznanja procjena može biti predmet dopune ili korekcije.

LIKVIDNOST NEKRETNINE:

Rangovi likvidnosti:	1-nezadovoljava, 2-dovoljan, 3-dobar, 4-vrlo dobar, 5-odličan
Mišljenje valuatora o rangi likvidnosti:	Prema mišljenju valuatora, potencijalno vrijeme za koji bi se kolateral mogao prodati, imajući u vidu geografsku lokaciju, kvalitet, stanje na tržištu, vrijednost same nekretnine i druge faktore koji utiču na tržišna kretanja je max do 6 mjeseciLikvidnost nekretnine se vrednuje ocjenom 4 (gdje ocjena 1 predstavlja najnižu likvidnost nekretnine, dok ocjena 5 predstavlja najvišu likvidnost nekretnine.)
Faktori koji utiču pozitivno na likvidnost:	Nekretnina se nalazi u blizini centra grada, kao i svih sadržaja centra. Pretpostavka je da će ova nekretnina biti lako utrživa.
Faktori koji utiču negativno na likvidnost:	-
Najisplativija upotrebna vrijednost objekta je:	Stambena jedinica - stan

PROCJENA URAĐENA OD:

Procjenitelj / Ovlaštene sudski vještak	RVIVS Registered Valuer nekretnina diplomirani ekonomist Ovlaštene sudski vještak ekonomske struke, Rješenje: Broj: od 15.02.2021 Federalno ministarstvo pravde Sarajevo RVIVS Procjenitelj Nekretnina Ovlaštene procjenitelj Adresa i broj: Unsko-sanski kanton, Bosna i Hercegovina Kontakt telefon:
---	--

ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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.

IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA / VALUATORA:

Ja _____ izjavljujem:

- ✓ Ova procjena tržišne vrijednosti urađena je u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja i opšte prihvaćenim principima vrednovanja;
- ✓ U izradi procjene primjenjene su sve predviđene procedure, koje možda nisu obuhvatile sva pitanja od značaja za utvrđivanje procjenjene vrijednosti, a koja bi mogla biti relevantna za davanje mišljenja o vrijednosti nekretnina koje su bile predmet procjene. Iz tih razloga napominjem da procjenjena vrijednost predstavlja mišljenje ovlaštenog procjenitelja, dato na određeni dan, na osnovu dostupnih relevantnih informacija;
- ✓ Izjave i uviđaji činjeničnog stanja nepokretnosti u ovom izvještaju su tačne i ispravne;
- ✓ Prilikom procjene nisam koristio pomoć od drugih osoba;
- ✓ Nemam nikakvih trenutnih niti mogućih interesa na nepokretnost koja je predmet procjene te bilo kakvih interesa u smislu uključenih stranaka u ovom poslu;
- ✓ Nemam nikakvih pristrasnosti u smislu nepokretnosti koja je predmet ove procjene niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj posao;
- ✓ Angažman u ovom poslu nije zavisio od toga da li će se sačiniti Izvještaj/Elaborat o procjeni vrijednosti po unaprijed utvrđenim ili eventualno dogovorenim rezultatima;
- ✓ Analiza, mišljenja i zaključak kao i kompletan Izvještaj/Elaborat sačinjeni su u skladu važećim domaćim i međunarodnim propisima za ovu oblast;
- ✓ Moja naknada ni na koji način ne zavisi o zaključku o vrijednosti nepokretnosti;
- ✓ Lično sam izvršio pregled i uviđaj predmetne nepokretnosti i validne dokumentacije koja je kao cjelina predmet i sastavni dio ovog Izvještaja/Elaborata;
- ✓ Posedujem osiguranje od profesionalne odgovornosti, u skladu sa zakonom;

2 OSNOVNE UPUTE I SMJERNICE

2.1 Zadatak

Procjenitelj je angažovan dana 07.10.2026. godine putem zahtjeva klijenta, da na osnovu dokumentacije koju posjeduje i uvida na terenu izvrši procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja je upisana u ZK [REDACTED] K.O. SP_HRASNICA.

Procjena je urađena prema standardima i normama Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Standardi RICS-a preporučuju korištenje najmanje dvije metode za izradu tržišne procjene vrijednosti nekretnine, pri čemu se jedna koristi kao osnovna metoda procjene tržišne vrijednosti (primary method), a druga kao kontrolna metoda provjere (check method). U konačnom mišljenju procjenitelja u obzir su uzeti pravni, tržišni, tehnički i ekonomski elementi koji mogu imati uticaj na vrijednost predmetne nekretnine.

2.2 Predmet procjene

Predmet procjene je stambena jedinica sa namjenom za korištenje i nalazi se na k.č. [REDACTED]

2.3 Najbolja i najisplativija upotreba

Međunarodni standardi procjene tržišne vrijednosti nekretnine utvrdili su da tržišna vrijednost nekretnine odražava njenu najbolju i najisplativiju upotrebu. Nekretnina je iskorištena u najboljoj i najisplativijoj mjeri kada se upotrebljava tako da se njeni potencijali iskoriste u najvećoj mogućoj mjeri, na način koji je fizički moguć, pravno dopušten i finansijski izvodljiv.

Najbolja i najisplativija upotreba može predstavljati nastavak postojećeg korištenja nekretnine ili prelazak na alternativni način upotrebe. Takav zaključak se utvrđuje uzimajući u obzir namjeru koju bi razuman učesnik na tržištu imao u vidu za predmetnu nekretninu u trenutku određivanja cijene koju je spreman platiti.

2.4 Definicija tržišne vrijednosti

„Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji nekretnina može biti razmijenjena između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji gdje se kupac i prodavac ponašaju nezavisno nakon marketinške promocije nekretnine. Također, kupac i prodavac djeluju promišljeno, nezavisno i u skladu sa prikupljenim informacijama.“

Navedena definicija je u skladu sa standardima Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) i RICS Red Book 2022.

„Tržišna vrijednost predstavlja procijenjeni iznos koji će se dobiti u zamjenu za imovinu na datum procjene u nepristranoj transakciji između kupca i prodavača, koji u transakciju ulaze svojom voljom, nakon primjerenog marketinga, pri čemu je svaka strana djelovala upućeno, razborito i bez prisile.“ [IVS 2022, International Valuation Standards]

„Tržišna najamnina je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina trebala biti iznajmljena na datum procjene između voljnog najmodavca i voljnog najmoprimca, prema odgovarajućim uslovima najma, u transakciji između neovisnih i nepovezanih strana, poslije odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana djelovala uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude.“

2.5 Informacija o prethodnim procjenama nekretnine

Obzirom da na nekretnini nije upisan teret, pretpostavka je da u skorije vrijeme nije urađena procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

2.6 Izvori informacija

Procjena tržišne vrijednosti je urađena na osnovu terenske inspekcije nekretnine sa detaljnim fotografskim snimanjem, prikupljenih relevantnih podataka koje sam dobio od klijenta, podacima o realizovanim kupoprodajama za slične nekretnine, podacima o oglašenim prodajama nekretninama na odgovarajućim portalima, podacima sa Registra cijena nekretnina Federacije BiH, kao i drugim dostupnim podacima iz različitih izvora.

Dokumentacija dostavljena od klijenta:

- **ZK izvadak**, Broj: [REDACTED] Datum: 05.10.2026.
- **ZK izvadak**, Broj: [REDACTED] Datum: 05.10.2026.
- **ZK izvadak**, Broj: [REDACTED] Datum: 05.10.2026.

2.7 Izjava o profesionalnoj naknadi

Visina profesionalne naknade procjenitelja za izvršenu uslugu definisana je na osnovu složenosti predmetnog zadatka, obima angažmana, potrebnog uvida u dokumentaciju i terenskih aktivnosti. Angažman procjenitelja ni u kom slučaju ne zavisi od visine procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine niti od konačnog zaključka sadržanog u elaboratu procjene.

2.8 Datum zahtjeva za izradu procjene tržišne vrijednosti

07.10.2026. godine

2.9 Datum terenskog uvida / inspekcije nekretnine

Procjenitelj je izvršio fizički pregled predmetne nekretnine u prisustvu klijenta. U procjeni su uvažene sve relevantne informacije koje je procjenitelj prikupio na terenu, uključujući zatečeno stanje nekretnine, funkcionalnost prostora, kvalitet izvedenih radova i dostupnost pristupa i infrastrukture.

Inspekcija predmetne nekretnine obavljena je 07.10.2026. godine.

2.10 Datum tržišne procjene nekretnine

08.10.2026. godine

2.11 Povjerljivost

Ovaj izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i isključivo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta. Informacije sadržane u izvještaju smatraju se povjerljivim i namijenjene su isključivo klijentu i njegovim profesionalnim savjetnicima, osim ako zakonom ili posebnom saglasnošću nije drugačije određeno.

Procjenitelj, [redacted] prihvata odgovornost prema klijentu da izvještaj sačini profesionalno, pažljivo i sa marljivošću koja se očekuje od kompetentnog procjenitelja, ali ne prihvata odgovornost prema trećim licima. Niti cijeli izvještaj, niti bilo koji njegov dio, niti bilo kakvo pozivanje na izvještaj, ne može biti sastavni dio objavljenog dokumenta, cirkularnog dopisa ili izjave bez prethodne pisane saglasnosti procjenitelja, uz saglasnost o formi i sadržaju eventualnog objavljivanja.

2.12 Ekološka razmatranja i okolinska dozvola

Prilikom izrade izvještaja nisam bio upoznat, niti sam provodio posebna istraživanja ili testiranja radi utvrđivanja da li su prilikom gradnje korišteni štetni materijali, niti da li će takvi materijali biti korišteni u budućnosti. Također mi od klijenta, niti od drugih stručnih lica, nisu dostavljene informacije koje bi potvrđivale postojanje zagađenosti, opasnih supstanci ili drugih štetnih uticaja na predmetnoj lokaciji.

Predmet izrade ovog izvještaja jeste procjena tržišne vrijednosti nekretnine, a ne posebna analiza pitanja zaštite životne sredine ili ispitivanje postojanja ekoloških opterećenja.

Procjena je urađena pod pretpostavkom da u izgradnji predmetne nekretnine nisu korišteni štetni materijali ili opasne materije, da tlo, okolni prostor i susjedni objekti nisu kontaminirani, te da na predmetnoj lokaciji ne postoje nepovoljni ekološki faktori koji imaju ili bi mogli imati negativan uticaj na procijenjenu vrijednost. Prema raspoloživim podacima i važećim propisima, predmetni objekat ne spada u objekte koji predstavljaju potencijalne zagađivače čovjekove okoline i za koje je nužna posebna okolinska dozvola.

2.13 Arhitektonsko i kulturno, historijsko naslijeđe

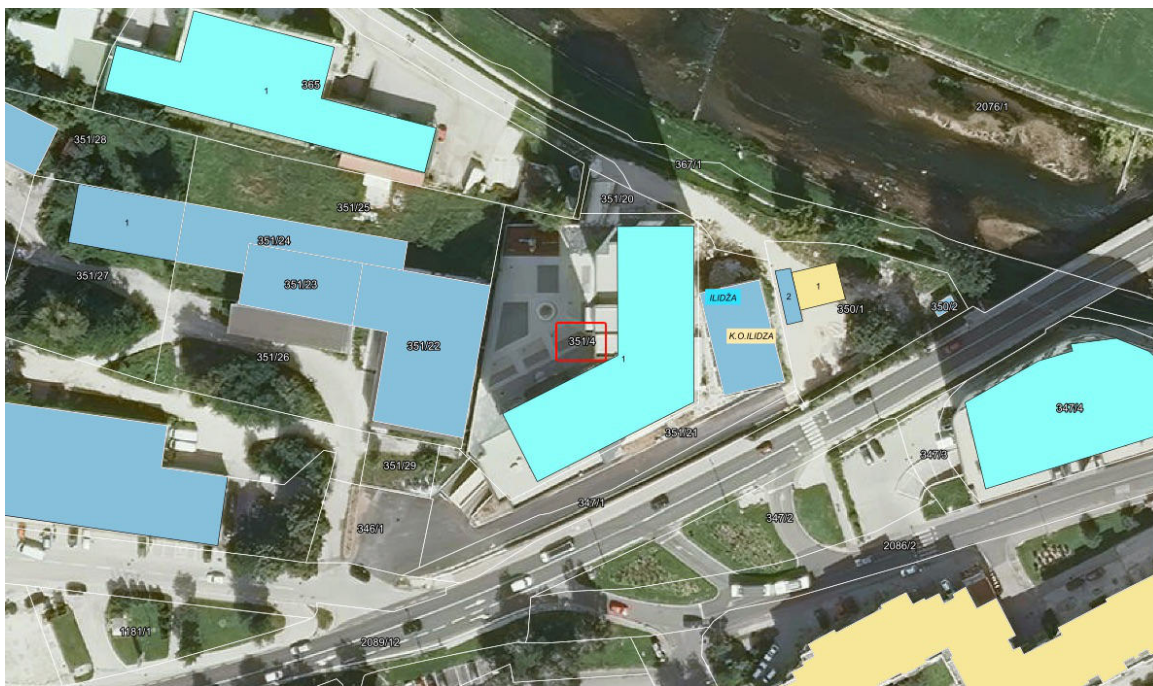
Predmetna nekretnina ne posjeduje arhitektonsko i kulturno-historijsko naslijeđe.

2.14 Energijska efikasnost

Podatak o energetskom certifikatu nije bio raspoloživ u trenutku izrade procjene.

3.1 Lokacija nekretnine

Katastarska općina SP_HRASNICA. Nekretnina se nalazi u urbanoj (gradskoj) zoni Sarajevo - Ilidžaa, sa dobrim pristupom trgovačkim, ugostiteljskim i zdravstvenim ustanovama.

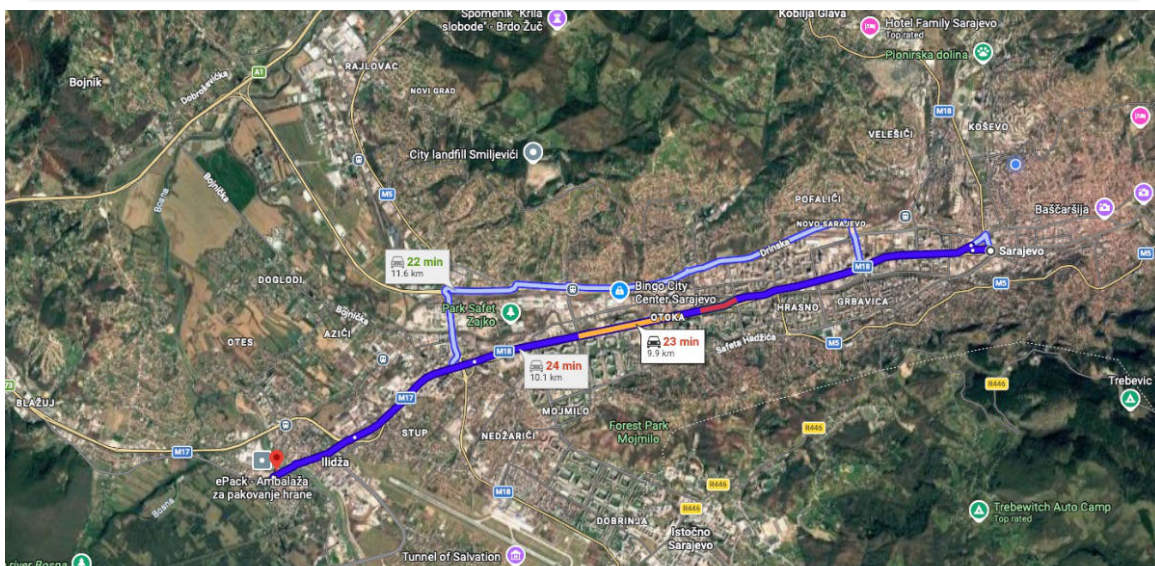


dip.ecc, ovlašteni procjenitelj

sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS

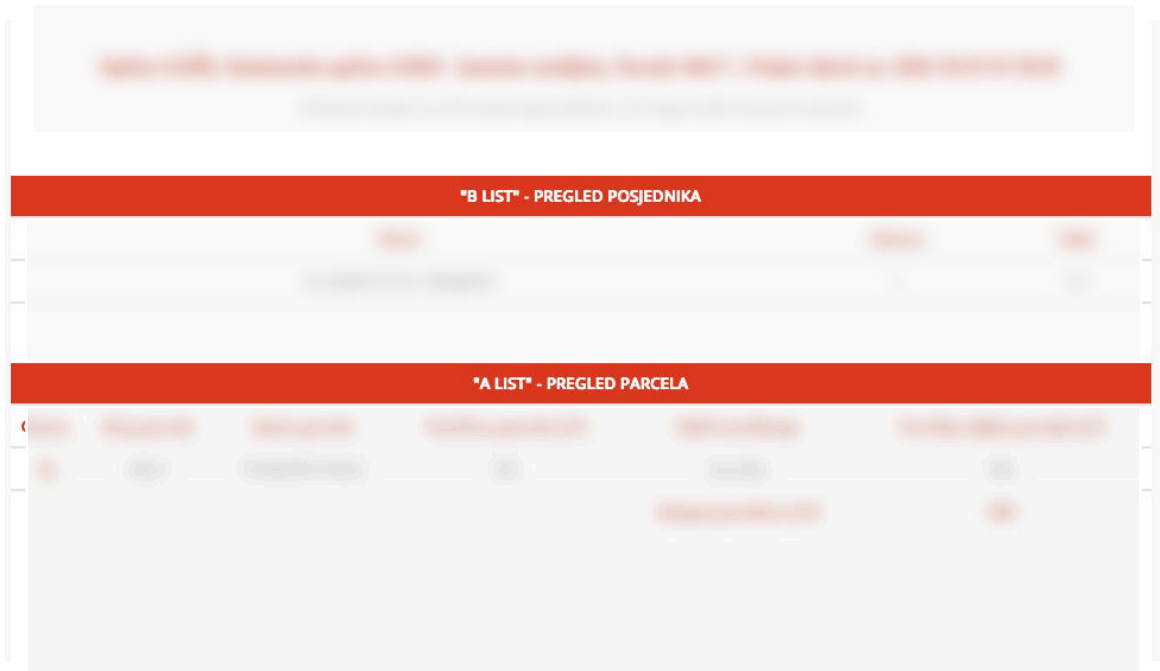
"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

"A LIST" - PREGLED PARCELA



3.2 Pristup nekretnini

Stambena jedinica u objektu kolektivnog stanovanja, izgrađenom na parceli k.č. Katastarska općina SP_HRASNICA, posjeduje potpuno riješen pješački i automobilski pristup. Primarni pristup objektu ostvaren je sa pristupne saobraćajnice, k.č. 346/1.



Javni sadržaj:

Predmetna nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini raznih trgovačkih, ugostiteljskih, zdravstvenih i drugih ustanova i centara.

Zona nekretnine:	Urbana (gradska) zona
Parking:	Ograničen broj parking mjesta na parkingu ispred stambenog objekta.
Gradski prevoz:	Naselje je povezano sa centralnim dijelom grada. Gradski prevoz ne saobraća na ovom dijelu grada.

3.3 Regulacioni plan

Objekat je izgrađen u skladu sa regulacionim planom za navedeno naselje.

Ekološki uticaj na okolinu

Nisu sprovedena nikakva istraživanja niti su od naručioca procjene prezentovane bilo kakve informacije da nekretnina ima karakteristike koje negativno utiču na okolinu.

Kulturno historijsko nasljeđe

Nisu sprovedena nikakva istraživanja niti su od naručioca procjene prezentovane bilo kakve informacije da je nekretnina povezana sa kulturno historijskim nasljeđem. Prema profesionalnim iskustvima i uzimajući u obzir historijat i karakteristike nekretnine, može se potvrditi da se nekretnina nalazi u urbanoj zoni grada i podliježe pravilima gradnje.

Identifikacija nekretnine na terenu

Ovlašteni procjenitelj je na terenu identifikovao nekretninu koja je upisana u ZK _____ K.O. SP_HRASNICA u naravi stan sa zajedničkim prostorima i uređajima koji pripadaju stanu i zgradi kao cjelini i zemljištem ispod zgrade.

Površine:

Korisna površina je uzeta iz ZKI koji je obezbijedio naručilac.

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

ETAŽA	NAMJENA	BRUTO	NETO	JED. MJERA
STAMBENI PROSTOR STANA (STAN)				
VII. sprat	Stambeni prostor	119,14	101,27	m ²
Ukupna površina stana		119,14	101,27	m²

3.4 Pravni osnov nekretnine, Zemljišno knjižno stanje nekretnine

Predmetne nekretnine upisane su u ZK izvadak _____ K.O. SP_HRASNICA.

4 HABU ANALIZA (“HIGHEST AND BEST USE” ANALIZA)

Tržišna vrijednost imovine će odražavati svoju najvišu i najbolju upotrebu. Ovaj koncept najčešće se primjenjuje za nefinansijsku imovinu - npr. nekretnine, oprema, aparati, vozila. Najveća i najbolja upotreba može se koristiti za nastavak korištenja nekretnine ili za neku alternativnu upotrebu.

To se određuje upotrebom koju bi sudionik na tržištu imao u vidu za nekretninu prilikom formuliranja cijene koju bi bio voljan ponuditi. Najveća i najbolja upotreba je ona upotreba nekretnine koja maksimizira svoj potencijal i mora biti fizički moguća (gdje je primjenjivo), finansijski izvedivo, pravno dozvoljeno i moraju rezultirati najvećom vrijednošću nekretnine. Ukoliko se to razlikuje od trenutne upotrebe, uključujući troškovi promjene nekretnine da dobije svoju najveću i najbolju upotrebu će utjecati na vrijednost.

„Razumna, vjerovatna i zakonita upotreba zemljišta ili postojeće nekretnine, koja je fizički moguća, adekvatno podržana, finansijski izvodljiva i koja rezultira najvećom vrijednošću. Razumna i vjerovatna upotreba koja predstavlja najvišu sadašnju vrijednost, u trenutku vrednovanja. U skladu sa definicijom tržišne vrijednosti i naznačenim pretpostavkama, tržišna vrijednost mora da odražava najbolju i najprofitabilniju upotrebu. Predmetna nekretnina je iskorištena na najbolji način kada su njeni potencijali iskorišteni na optimalan način (koji je fizički moguć, pravno dopušten, finansijski izvodljiv i maksimalno produktivan). HABU u praksi može da znači nastavak postojećeg korištenja ili prelazak na alternativni način upotrebe.”

4.1 Trenutna namjena i korištenje nekretnine

Predmetna nekretnina je stan u stambenoj zgradi. Nekretnina je izgrađena u skladu sa regulacionim planom, građevinskom dozvolom i ostalom tehničkom dokumentacijom.

Na osnovu uvida na licu mjesta procjenitelj potvrđuje da nekretnina ima sve tehničke i administrativne preduslove da se koristi.

4.2 Prvi test, *Da li je upotreba fizički moguća?*

Predmetna nekretnina ima sljedeće karakteristike:

- Stambeni objekat je izgrađen u skladu sa zakonskom regulativom i Regulacionim planom
- Stambeni objekat ima omogućen pješački i kolski pristup
- Parkiranje je moguće na parking mjestima ispred stambenog objekta
- Stambeni objekat ima mogućnost za sve priključke (struja, voda, kanalizacija, gas, ptt i dr.)
- Stan se nalazi na VII. spratu

Na osnovu navedenog, može se konstatovati da je zadovoljen prvi test HABU analize tj nekretnina je fizički moguća.

4.3 Drugi test, *Da li je upotreba zakonski dozvoljena?*

Stambeni objekat je izgrađen u skladu sa Regulacionim planom i odobrenjem za građenje.

Na osnovu navedenog razmatranja, usvojio sam da je zadovoljen drugi test HABU analize, može se konstatovati da je nekretnina zakonski dozvoljena.

4.4 Treći test, Da li je upotreba finansijski isplativa?

Finansijska isplativost se može analizirati na tržištu na dva načina:

1. mjereno kroz finansijsku analizu i
2. implicirano kroz tržišnu aktivnost.

Obzirom na lokaciju i tip nekretnine (stambeni objekat) nije rađena detaljna finansijska isplativost, uradili smo analizu lokaciju nekretnine. Utvrđeno je da se predmetni objekat nalazi u stambenoj zoni koja lokacijski pripada urbanoj zoni, a na osnovu lokacijske pogodnosti nalazi se u blizini koja je neophodna za stanovanje, pa se može konstatovati da je predmetna nekretnina finansijski isplativa. U skladu sa tipom predmetna nekretnina može da se koristi za vlastitu upotrebu, ali može i da se da pod zakup. Buduća nekretnina može biti predmet prodaje na tržištu.

Na osnovu naprijed navedenog razmatranja, usvojio sam da je zadovoljen treći test HABU analize nekretnina finansijski isplativa.

4.5 Četvrti test, Da li je upotreba maksimalno produktivna/isplativa?

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

Predmetna nekretnina se nalazi u stambenoj zoni grada Sarajevo - Ilidžaa u kojoj na osnovu analize postoji dovoljno ponuđenih nekretnina na prodaju ali i dovoljno nekretnina za prodaju i najam.

Na osnovu naprijed navedenog, usvojio sam da je zadovoljen četvrti test HABU analize = DA, trenutna upotreba nekretnine je maksimalno produktivna.

4.6 HABU upotreba, najveća i najbolja upotreba predmetne nekretnine

Prethodnom HABU analizom možemo zaključiti da je najveća i najbolja upotreba predmetne nekretnine stan u zgradi kolektivnog stanovanja.

4.7 Predmet procjene (Domena)

HABU analizom potvrđeno je da je predmet ove procjene tržišna vrijednost stambenog objekta-zgrade na ZK SP_HRASNICA.

4.8 Zaključak HABU analize

HABU ANALIZA	DA	NE
1. Da li je upotreba fizički moguća	☒	☐
2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena	☒	☐
3. Da li je upotreba finansijski isplativa	☒	☐
4. Da li je upotreba nekretnine maksimalno produktivna	☒	☐

4.9 Optimalna iskorištenost

Nakon provedene inspekcije i istraživanja tržišta i provedene HABU analize, Procjenitelj smatra da je trenutna iskorištenost ujedno i optimalna iskorištenost.

5 CERTIFIKAT O ENERGETSKOJ/IZOLACIJSKOJ KLASI

Energetski certifikat zgrade je dokument koji daje informaciju o energetskeim karakteristikama zgrade i predstavlja potvrdu njenih energetskeih svojstava. Definisan je Pravilnikom o energetskeim pregledima i energetskeom certificiranju zgrada.

Svrha energetskeog certifikata je pružiti vlasnicima i korisnicima zgrada informaciju o energetskeim svojstvima zgrade, kao i uporediti zgrade po energetskeim svojstvima te dati preporuke za poboljšanje energetske efikasnosti.

Napomena: Za predmetnu nekretninu procjenitelju nije dostavljena relevantna dokumentacija o energetskeoj klasi objekta (Energetski certifikat), te se stoga isti ne može detaljno prezentirati u okviru ovog izvještaja.

6 OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

6.1 Generalne karakteristike nekretnine

Stambeni objekat u kojem je smješten stan izgrađen je na parceli označenoj kao k.č. [REDACTED] K.O. SP_HRASNICA, a predmetna nekretnina se nalazi na VII. spratu. Predmetni objekat je izgrađen 2017. godine. Građen je kao skeletna AB konstrukcija stubova i greda sa ispunom od opeke sa završnom obradom kompaktne termo fasade. Smješten je na izuzetno povoljnoj lokaciji grada. Etaže objekta su po vertikali vezane dvokrakim AB stepenjištem, a zgrada ima lift.

6.2 Stanje nekretnine

Predmetna nekretnina je na VII. spratu i u dobrom stanju održivosti.

6.3 Raspored prostorija

NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (M ²)
Apartment A16/VII	119,14
Garage GM08	14,57
Garage GM07	14,57
UKUPNA NETO POVRŠINA:	101,27 m ²
OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA:	119,14 m ²

6.4 Tehničke karakteristike nekretnine

TIP IMOVINE: STAN	
Godina izgradnje:	2017.
Godina rekonstrukcije/adaptacije:	/
Korisni vijek objekta	60
Preostali vijek trajanja	51
Spratnost:	VII. sprat
Sadržaj Stana:	Apartment A16/VII, Garage GM08, Garage GM07
Konstruktivni sistem:	Konstruktivni sistem je monolitni kojeg sačinjavaju armirano betonske tavanice, stubovi i grede. Kao ispuna sistema korištene su opečni blokovi.
Obrada unutrašnjih zidova:	Unutrašnji zidovi su adekvatno obrađeni i premazani odgovarajućom disperzivnom bojom
Obrada stropova:	Plafoni su malterisani, gletovani i bojeni.
Obrada unutrašnjih podova:	Podovi su obrađeni u zavisnosti od namjene prostorija.
Fasada:	Malterisana fasada sa završnom obradom od fasadne žbuke.
Stepenište:	AB stepenište
Lift:	Ima lifta
Unutrašnja vrata:	Drvena vrata
Vanjska vrata:	Blindo vrata
Prozori:	PVC prozori
Grijanje:	Centralno grijanje
Klimatizacija:	DA
Ventilacija	NE, prirodna
Opremljenost toaleta:	U kupatilima su ugrađene sanitarije (umivaonik, ogledalo, wc školjka).
Ukratko o karakteristikama:	Stan je u vrlo dobrom stanju.
Priključci na elektro sistem, vodovod i kanalizacija, gas, PTT.	DA (elektro sistem, vodovod i kanalizacija, gas, PTT)
Unutrašnja instalacija voda i kanaliza., elektro, gas, ptt, inernet i dr	Unutrašnja instalacija voda i kanaliza., elektro, gas, ptt, inernet i dr
Opšte stanje jedinice	Na osnovu pregleda objekta vanjskim površinama objekta nisu primjetna oštećenja u konstruktivnom smislu. Stambeni prostor je izgrađen sa trenutnim zahtjevima tržišta.
Likvidnost nekretnine na tržištu	Srednja likvidnost nekretnine na tržištu.
Fleksibilna upotreba nekretnine	Moguća fleksibilna upotreba nekretnine.
Moguć pristup osoba sa invaliditetom	Nije moguć jednostavan pristup osobama sa invaliditetom.
Energetski certifikat	NE (nije priložen)
Orijentacija / Osunčanost	Istočna

7 ANALIZA MIKRO I MAKROEKONOMSKOG OKRUŽENJA

7.1 Bosna i Hercegovina



Bosna i Hercegovina je država u jugoistočnoj Evropi, smještena na zapadnom dijelu Balkanskog poluotoka. Sa sjevera, zapada i jugozapada okružena je Republikom Hrvatskom, sa istoka i jugoistoka Srbijom i Crnom Gorom, dok na jugu ima izlaz na Jadransko more.

Ukupna površina BiH iznosi 51.209,2 km², od čega je 51.197 km² kopnene površine. Prema procjenama za 2023. godinu, BiH ima oko 3.250.000 stanovnika, što daje gustoću naseljenosti od približno 63,5 stanovnika/km².

Bosna i Hercegovina je složena država koja se sastoji od dva entiteta: Federacije Bosne i Hercegovine (51% teritorija) i Republike Srpske (49% teritorija), te Brčko Distrikta kao posebne administrativne jedinice pod suverenitetom države.

Glavni grad je Sarajevo, koje je ujedno i najveći grad u državi. Službeni jezici su bosanski, hrvatski i srpski, a službena pisma su latinica i ćirilica.

BDP BiH za 2023. godinu iznosio je oko 24,5 milijardi USD, što predstavlja BDP per capita od približno 7.500 USD. Valuta je konvertibilna marka (KM) koja je fiksno vezana za euro u omjeru 1 EUR = 1,95583 KM.

7.2 Federacija BiH

Administrativno uređenje Federacije BiH sa kantonima



Federacija Bosne i Hercegovine (FBiH) je jedan od dva entiteta Bosne i Hercegovine, uz Republiku Srpsku. Prostire se na površini od 26.110,5 km², što čini 51% ukupne teritorije BiH.

Prema popisu stanovništva iz 2013. godine, Federacija BiH ima 2.219.220 stanovnika, što daje gustoću naseljenosti od 85 stanovnika/km². Procjene za 2023. godinu ukazuju na oko 2.150.000 stanovnika.

Federacija BiH administrativno je podijeljena na 10 kantona:

1. Unsko-sanski kanton (USK) - sjedište Bihać
2. Posavski kanton - sjedište Orašje
3. Tuzlanski kanton (TK) - sjedište Tuzla
4. Zeničko-dobojski kanton (ZDK) - sjedište Zenica
5. Bosansko-podrinjski kanton (BPK) - sjedište Goražde
6. Srednjobosanski kanton (SBK) - sjedište Travnik
7. Hercegovačko-neretvanski kanton (HNK) - sjedište Mostar
8. Zapadnohercegovački kanton (ZHK) - sjedište Široki Brijeg
9. Kanton Sarajevo (KS) - sjedište Sarajevo
10. Kanton 10 (Livanjski kanton) - sjedište Livno

Glavni grad Federacije BiH je Sarajevo, koje je ujedno i najveći grad i ekonomski centar. BDP Federacije BiH za 2023. iznosio je oko 16 milijardi KM.

Pregled osnovnih ekonomskih indikatora FBiH

PREGLED OSNOVNIH EKONOMSKIH INDIKATORA FEDERACIJE BIH

Tabela 1. Osnovni indikatori Federacije BiH

Indikatori FBiH	2020	2021	2022	2023	2024
Bruto domaći proizvod u 000 KM	22.255.014	25.229.765	29.462.753	31.966.645	34.506.756
Bruto domaći proizvod P/C ¹	10.187	11.634	13.660	14.868	16.089
Stanovništvo (proc.sred.god) ²	2.184.680	2.168.602	2.156.846	2.150.054	2.144.748
Indeks starenja stanovništva ³	118	122	127	133	138
Stopa prirodnog priraštaja u ‰	-4,0	-5,6	-3,1	-1,9	-2,1
Stopa ukupnog fertiliteta u ‰	33,6	32,3	33,0	31,2	32,3
Stopa anketne zaposlenosti u ‰	37,5	37,8	39,6	41,3	42,7
Stopa anketne aktivnosti u ‰	45,5	46,6	47,9	48,5	49,8
Stopa anketne zaposlenosti mladih (15-24) u ‰	19,9	18,8	18,8	19,1	18
Radno sposobno stanovništvo (15-64)	1.513.497	1.499.495	1.486.833	1.475.596	1.463.527
Prosječan broj zaposlenih	520.162	525.397	535.665	541.261	547.660
Stopa anketne nezaposlenosti u ‰	17,5	18,9	17,2	15,0	14,3
Stopa anketne nezaposlenosti mladih (15-24) u ‰	40,3	41,0	37,4	31,3	31
Prosječan broj nezaposlenih	321.581	311.679	289.912	277.160	260.298
Prosječan broj nezaposlenih mladih	45.960	41.055	34.038	30.861	26.577
Prosječna neto plaća u KM	956	996	1.114	1.261	1.373
Indeks potrošačkih cijena	99,1	102,1	114,9		101,4
Indeks industrijske proizvodnje	94,2	109,8	101,2	95,8	96,1
Broj penzionera	428.117	429.545	434.167	444.666	453.900
Prosječna penzija u KM	428	428	483	583	623
Broj poslovnih subjekata	114.867	117.160	120.307	124.169	117.887
Izvoz robe - u 000 KM	6.871.411	9.571.099	12.106.706	11.163.653	10.734.000
Uvoz robe - u 000 KM	11.680.596	15.131.784	20.395.216	19.733.305	20.194.845
Trgovinski bilans u 000 KM (deficit)	-4.809.185	-5.560.685	-8.288.510	-8.569.652	-9.459.845
Pokrivenosti uvoza izvozom u ‰	58,8	63,3	59,4	56,6	53,2
Porezi na dohotke fizičkih lica u mil. KM	452	530	637	721,8	882
Porezi na dohotke P/C	206,9	245	296	336	411

Izvor: (Federalni zavod za statistiku, 2024), obrada: Federalni zavod za programiranje razvoja

7.3 Kanton Sarajevo

Kanton Sarajevo (KS) predstavlja ključno ekonomsko, administrativno i finansijsko središte Bosne i Hercegovine. Kao kanton sa najvećom gustoćom naseljenosti i najvišim BDP-om po glavi stanovnika, KS diktira trendove na tržištu nekretnina u državi.

Sarajevo je sjedište svih važnijih državnih i entitetskih institucija, stranih diplomatskih predstavništava, te centrala najvećih bankarskih i osiguravajućih kuća. Ovakva koncentracija administrativne i ekonomske moći osigurava konstantnu potražnju za stambenim i poslovnim prostorima, čineći tržište nekretnina u KS najlikvidnijim u zemlji.

Infrastrukturalna razvijenost, prisustvo međunarodnog aerodroma, te razvoj turizma i IT sektora, dodatno podstiču atraktivnost lokacije za investitore. Tržište nekretnina u Sarajevu karakteriše visoka rezistentnost na ekonomske fluktuacije, uz stabilan trend rasta cijena u elitnim gradskim općinama (Centar, Novo Sarajevo, Stari Grad).

7.4 Sarajevo - Ilidža

Ilidža je općina u zapadnom dijelu Kantona Sarajevo, koja graniči sa gradskim općinama Novo Sarajevo, Novi Grad i Hadžići. Prema popisu iz 2013. godine, općina ima 66.730 stanovnika i jedna je od najvećih sarajevskih općina po površini (134 km²).

Geografski položaj i prirodne atrakcije:

Ilidža je smještena u prostranoj ravnici uz rijeku Bosnu. Vrelo Bosne, izvorište rijeke Bosne, poznata je prirodna atrakcija i popularno izletišta – park sa alejom platana vodi do samog izvora. Terme Ilidža, poznate od rimskog doba, nude termalne i mineralne vode koje se koriste u ljekovite i rekreativne svrhe.

Infrastruktura i značaj:

Međunarodni aerodrom Sarajevo nalazi se na teritoriji općine Ilidža, što joj daje ključnu stratešku ulogu. Tramvajska linija Sarajevo–Ilidža jedna je od najstarijih i najfrekventnijih u BiH. U općini se nalaze važne državne i entitetske institucije, te hotelski kapaciteti.

Ekonomija:

Ilidža je jedna od ekonomski najrazvijenijih sarajevskih općina, sa razvijenim turizmom (Terme Ilidža, Vrelo Bosne), ugostiteljstvom i maloprodajom. Na području općine nalaze se i veće poslovne zone sa industrijskim pogonima. Vrijednost nekretnina u Ilidži, posebno uz tramvajsku liniju, ubrzano raste.

7.5 Pregled osnovnih makroekonomskih pokazatelja

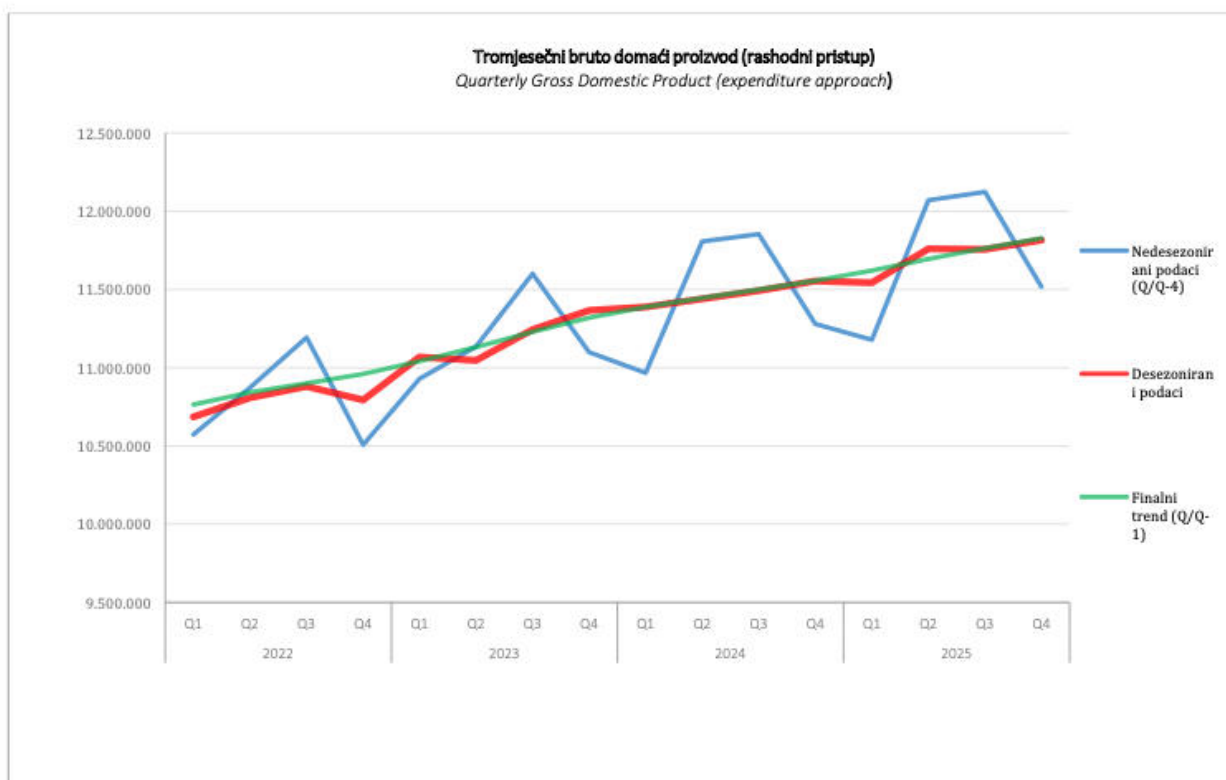
1 TROMJESEČNI BRUTO DOMAĆI PROIZVOD, TEKUĆE CIJENE QUARTERLY GROSS DOMESTIC PRODUCT, CURRENT PRICES																
hilj., KM/thous. KM																
GODINA/ YEAR	A	B,C,D,E	C	F	G,H,I	J	K	L	M,N	O,P,Q	R,S	BRUTO DODANA VRIJEDNOST	Porez na proizvode minus subvencije na proizvode	BRUTO DOMAĆI PROIZVOD	GODINA/ YEAR	
2022	2 201 635	9 273 559	6 555 929	1 977 307	9 185 652	2 081 238	1 503 515	1 897 670	1 920 590	7 076 016	1 197 863	38 315 046	7 302 892	45 617 938	2022	
2023	2 322 897	9 562 869	6 627 670	2 279 139	10 108 150	2 342 111	1 766 905	2 101 144	2 232 818	7 995 973	1 363 831	42 075 837	7 844 346	49 920 183	2023	
2024	2 416 680	9 535 886	6 825 625	2 526 911	11 111 368	2 494 513	1 989 397	2 197 116	2 479 319	8 696 493	1 483 033	44 930 716	8 821 471	53 752 187	2024	
2025	2 463 294	9 469 983	6 801 918	2 710 573	11 944 689	2 659 290	2 071 498	2 239 459	2 674 853	9 426 370	1 609 975	47 269 983	9 280 751	56 550 734	2025	
2022	q1	368 812	2 112 214	1 385 181	420 259	1 991 332	489 752	328 597	423 103	442 269	1 652 902	274 111	8 503 350	1 620 748	10 124 099	q1
	q2	445 215	2 334 749	1 687 070	478 978	2 345 924	547 080	379 632	479 442	468 068	1 710 530	292 565	9 482 183	1 807 315	11 289 498	q2
	q3	756 176	2 326 672	1 698 602	535 412	2 390 405	522 905	405 013	487 131	494 939	1 784 644	310 013	10 013 309	1 908 548	11 921 857	q3
	q4	631 433	2 499 924	1 785 075	542 658	2 457 992	521 501	390 274	507 995	515 314	1 927 940	321 173	10 316 204	1 966 280	12 282 484	q4
2023	q1	397 907	2 282 079	1 472 307	499 011	2 315 923	594 122	390 573	534 546	529 412	1 907 906	341 349	9 792 829	1 825 711	11 618 540	q1
	q2	455 232	2 299 678	1 615 501	564 642	2 560 884	636 680	448 372	512 446	543 802	2 011 100	331 102	10 363 938	1 932 185	12 296 123	q2
	q3	841 890	2 389 711	1 698 956	601 248	2 614 879	532 472	469 204	521 242	569 294	2 018 506	341 551	10 899 997	2 032 125	12 932 122	q3
	q4	627 869	2 591 401	1 840 905	614 238	2 616 465	578 837	458 755	532 910	590 309	2 058 461	349 828	11 019 074	2 054 325	13 073 398	q4
2024*	q1	414 335	2 310 773	1 539 103	568 050	2 540 224	631 496	454 073	535 775	599 876	2 095 191	359 110	10 508 903	2 063 265	12 572 168	q1
	q2	481 084	2 281 068	1 648 937	627 287	2 816 285	699 607	514 605	542 253	607 700	2 200 079	366 979	11 136 947	2 186 572	13 323 519	q2
	q3	849 635	2 451 524	1 812 120	667 778	2 855 961	560 700	518 151	555 874	632 334	2 190 739	374 835	11 657 531	2 288 781	13 946 312	q3
	q4	671 626	2 492 522	1 825 465	663 795	2 898 898	602 710	502 569	563 214	639 410	2 210 484	382 109	11 627 335	2 282 853	13 910 188	q4
2025*	q1	422 137	2 210 590	1 462 081	570 645	2 662 672	671 207	484 000	560 594	669 930	2 388 536	390 302	11 030 612	2 165 695	13 196 307	q1
	q2	505 300	2 345 342	1 738 965	668 794	3 009 000	745 050	546 750	559 622	647 804	2 339 479	398 438	11 765 579	2 309 995	14 075 573	q2
	q3	860 596	2 456 587	1 808 838	740 581	3 097 476	602 583	532 340	559 622	674 254	2 351 176	407 476	12 282 691	2 411 522	14 694 213	q3
	q4	675 261	2 457 463	1 792 034	730 553	3 175 541	640 450	508 408	559 622	682 865	2 347 179	413 759	12 191 101	2 393 540	14 584 641	q4
* = Procjena /Estimate	A	B,C,D,E	C	F	G,H,I	J	K	L	M,N	O,P,Q	R,S	GROSS VALUE ADDED	Taxes on products less subsidies on products	GROSS DOMESTIC PRODUCT	* = Procjena /Estimate	

Bosna i Hercegovina Bosnia and Herzegovina	Ukupno Total	Muški Male	Ženski Female
Radno sposobno stanovništvo 15-89 Working-age population 15-89	2 876	1 404	1 472
Radna snaga 15-89 Labour force 15-89	1 413	856	557
Zaposlene osobe 15-89 Employed persons 15-89	1 235	770	465
Nezaposlene osobe 15-74 Unemployed 15-74	179	86	92
Osobe izvan radne snage 15-89 Persons outside labour force 15-89	1 463	548	915
Osobe 15-64 godina Persons 15-64 years	2 257	1 138	1 119
Stope / Rates (%)			
Stopa aktivnosti 15-89 Activity rate 15-89	49,1	61,0	37,9
Stopa zaposlenosti 15-89 Employment rate 15-89	42,9	54,8	31,6
Stopa nezaposlenosti 15-74 Unemployment rate 15-74	12,6	10,1	16,6
Učešće stanovništva 15-64 godina Share of population from 15 to 64 years of age	67,5	69,3	65,8

Pregled osnovnih makroekonomskih pokazatelja - Izvor: BHAS - Bruto domaći proizvod, rashodni pristup, tromjesečni podaci;
Tromjesečni bruto domaći proizvod, lančano povezane vrijednosti u cijenama. Registar nezaposlenosti - Izvor: BHAS

7.6 Bruto domaći proizvod (BDP)

	2022				2023				2024				2025**				%
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
Nedesezonirani podaci Q/Q-4	8,5	7,4	6,1	0,6	3,4	2,4	3,7	5,6	0,3	6,0	2,2	1,6	1,9	2,2	2,3	2,1	Non-seasonally adjusted Q/Q-4
Desezonirani podaci Q/Q-1	0,5	1,1	0,7	-0,8	2,5	-0,2	1,8	1,1	0,2	0,5	0,5	0,5	-0,1	1,9	0,0	0,5	Seasonally adjusted Q/Q-1
Finalni trend Q/Q-1	1,0	0,7	0,5	0,5	0,7	0,8	0,9	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	Final trend Q/Q-1



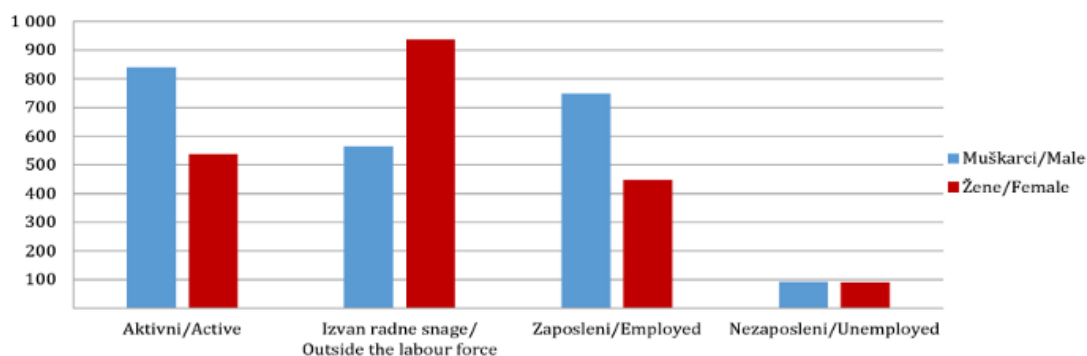
Prema preliminarnim procjenama, ukupni nominalni bruto domaći proizvod Bosne i Hercegovine u 2025. godini iznosi 56.550.734 hiljada KM. U četvrtom kvartalu 2025. godine nedesezonirani podaci bilježe rast od 2,1% u odnosu na isti kvartal prethodne godine, dok finalni trend iznosi 0,5% kvartalno. U trećem kvartalu 2025. rast na godišnjoj razini iznosi 2,3%, a u drugom kvartalu 2,2%. Desezonirana serija podataka pokazuje stabilan pozitivni trend u svim kvartalima 2025. godine.

Bruto domaći proizvod prema rashodnom pristupu jednak je dodanoj vrijednosti u baznim cijenama, uvećanoj za poreze na proizvode i umanjenom za subvencije na proizvode. Izračun obuhvaća sve aktivnosti slijedeći proizvodni koncept prema Sistemu Nacionalnih Računa 2008 (SNA 2008) i Europskom Sistemu Računa 2010 (ESA 2010). Izvor: BHAS – Tromjesečni bruto domaći proizvod, rashodni pristup, tekuće cijene.

7.7 Tržište rada

Grafikon 2. Radno sposobno stanovništvo prema aktivnosti i spolu, BiH (u hiljadama)

Graph 2. Working age population by status in activity and sex, BiH (in thousands)

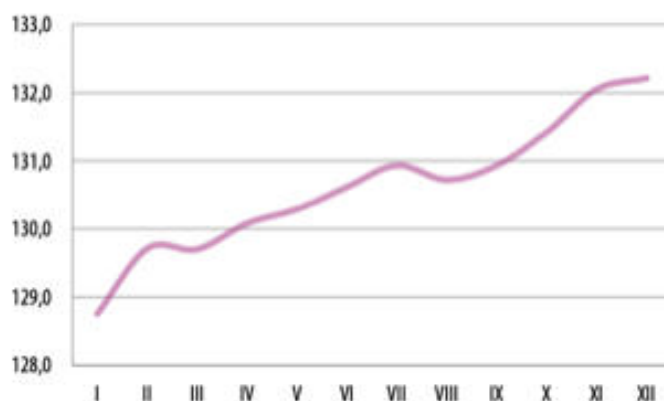


Ankete o radnoj snazi koja je provedena u periodu januar– decembar 2023. godine. Anketa o radnoj snazi u Bosni i Hercegovini se provodi kontinuirano prema novoj, redizajniranoj metodologiji usklađenoj sa novom Regulativom Evropskog parlamenta i Vijeća, koja je stupila na snagu 1. januara 2021. godine. Anketa je provedena na uzorku koji je u 2023. godini obuhvatio 42 870 domaćinstava. Anketirani su svi rezidentni članovi privatnih domaćinstava. U cilju usklađivanja sa EU regulativama i zahtjevima Eurostata, od 2020. godine se provodi postupak kalibracije pondera prema procjenama stanovništva po petogodišnjim starosnim grupama i spolu.

U 2023. godini, u Bosni i Hercegovini radnu snagu činilo je 1,377 milion osoba od kojih je 1,196 miliona (86,8%) zaposlenih i 181 hiljada (13,2%) nezaposlenih osoba. U poređenju sa prethodnom godinom, broj zaposlenih osoba se povećao za 2,9%, dok se broj nezaposlenih osoba smanjio za 14,1%. Prema podacima iz Ankete o radnoj snazi u 2023. godini od ukupnog broja osoba koji čine radnu snagu 840 hiljada (61,0%) su muškarci, a 537 hiljada (39,0%) su žene. U ukupnom broju osoba izvan radne snage 564 hiljade (37,6%) su muškarci, a 937 hiljada (62,4%) su žene. Od ukupnog broja zaposlenih osoba 748 hiljade (62,6%) su muškarci, a 447 hiljada (37,4%) su žene, dok od ukupnog broja nezaposlenih osoba 91 hiljada (50,5%) su muškarci, a 90 hiljada (49,5%) su žene.

7.8 Indeks potrošačkih cijena

Grafikon 1.1 Opći indeks potrošačkih cijena u BiH, godina 2025. (baza indeksa: 2015=100)
Graph 1.1 Overall Consumer Price Index for BiH, Year 2025 (index base: 2015=100)



Grafikon 1.2 Indeksi potrošačkih cijena u BiH po COICOP odjeljcima u 2025. godini (baza indeksa: 2015=100)



Nivo cijena u novembru 2025. godine u odnosu na isti mjesec prethodne godine viši je za 4,4%. Prosječna godišnja stopa inflacije za period januar–novembar 2025. iznosi 4,0%. Prosječni rast cijena zabilježen je u odjeljcima Hrana i bezalkoholni napici za 6,0%, Alkoholni napici i duhan za 3,9%, Stanovanje i režijski izdaci za 6,6%, Namještaj, kućanski uređaji i redovno održavanje kuće za 1,8%, Zdravstvo za 5,0%, Prijevoz za 1,4%, Komunikacije za 1,5%, Rekreacija i kultura za 4,8%, Obrazovanje za 3,1%, Restorani i hoteli za 7,7% te Ostala dobra i usluge za 2,9%. Prosječni pad cijena je zabilježen u odjeljku Odjeća i obuća za 8,1%. Opći indeks potrošačkih cijena u BiH u novembru 2025. godine iznosi 132,0 (baza: 2015=100).

Indeks potrošačkih cijena predstavlja mjeru promjena cijena proizvoda i usluga koje domaćinstva kupuju radi zadovoljenja svojih ličnih potreba na ekonomskom teritoriju Bosne i Hercegovine. Izvor: BHAS – Saopštenje o indeksu potrošačkih cijena, novembar 2025.

7.9 Vanjskotrgovinska razmjena

Grafikon 1. Robna razmjena BiH od I-IX 2021. do I-IX 2025. godine - mil.KM



Tabela 1. Uporedni pregled robne razmjene BiH

OPIS	I-IX 2021	I-IX 2022	I-IX 2023	I-IX 2024	I-IX 2025	Mil.KM Index 2025/2024
IZVOZ	10.088,78	13.526,10	12.657,31	11.886,64	12.600,25	106,00
UVOZ	15.311,29	21.177,26	20.771,05	21.312,30	22.234,73	104,33
ROBNA RAZMJENA	25.400,07	34.703,36	33.428,35	33.198,94	34.834,98	104,93
TRGOVINSKI BILANS	-5.222,51	-7.651,16	-8.113,74	-9.425,67	-9.634,48	102,22
POKRIVENOST (%)	65,89	63,87	60,94	55,77	56,67	-

Izvor: Agencija za statistiku BiH

Preliminarni podaci

U razdoblju januar–septembar 2025. godine izvoz je iznosio 12 milijardi 600 milijuna KM, što je za 6,0% više nego u istom razdoblju 2024. godine, dok je uvoz iznosio 22 milijarde 235 milijuna KM, što je za 4,3% više nego u istom razdoblju prethodne godine. Pokrivenost uvoza izvozom je iznosila 56,7%, dok je vanjskotrgovinski robni deficit iznosio 9 milijardi 634 milijuna KM.

Ukupna robna razmjena BiH u periodu januar–septembar 2025. godine iznosi 34 milijarde 835 milijuna KM, što predstavlja rast od 4,9% u odnosu na isti period 2024. godine. Izvoz bilježi pozitivan trend rasta, dok uvoz nastavlja umjeren rast, što ukazuje na jačanje izvozne konkurentnosti bh. privrede. Izvor: Agencija za statistiku BiH – Robna razmjena BiH s inozemstvom, januar–septembar 2025.

7.10 Kreditni rejting

B+ / stabilni izgledi

30. 1. 2026.
Potvrđen rejting



B3 / stabilni izgledi

30. 1. 2026.
Potvrđen rejting



Dana 30. januara 2026. godine agencija Standard & Poor's potvrdila je Bosni i Hercegovini suvereni kreditni rejting „B+” sa „stabilnim izgledima”. Istog datuma, agencija Moody's Investors Service potvrdila je suvereni kreditni rejting „B3” sa „stabilnim izgledima”.

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

Standard & Poor's je u februaru 2024. godine povećao BiH kreditni rejting sa „B sa pozitivnim izgledima” na „B+ sa stabilnim izgledima”, koji je zatim potvrđen 30. januara 2026. godine. Agencija Moody's Investors Service kontinuirano potvrđuje rejting „B3 sa stabilnim izgledima”.

7.11 Porezni i vizni režim

Temeljne porezne kategorije u BiH su:

- Porez na dodanu vrijednost - 17% (FBiH, RS, BD)
- Porez na dobit - 10% (FBiH, RS, BD)
- Porez na dohodak - 10% (FBiH, RS, BD)
- Porez na imovinu
- Doprinosi za socijalno osiguranje koje plaća poslodavac i zaposlenik
- Trošarine, su posebna vrsta poreza koji se plaća na neke od proizvoda poput naftnih derivata, duhanskih proizvoda, bezalkoholnih pića, alkoholnih pića, piva, vina i kahve

Stopa poreza na dobit u BiH je 10%. Dobit prenesena iz inozemstva ne oporezuje se ako prethodno podliježe oporezivanju u inozemstvu. Dobit se bračunava u skladu s važećim zakonima, oduzimanjem troškova od prihoda. Porezna osnovica uključuje profit, prihode i kapitalnu dobit, u skladu s računovodstvenim propisima. Izdaci moraju biti u skladu s računovodstvenim standardima.

Stope poreza na dohodak:

- u FBiH - porez na dohodak je 10% od neto plaće (u skladu s bruto modelom),
- u RS-u - porez na dohodak je 10% od neto plaće (u skladu s bruto modelom)

Svi stranci s prebivalištem u Federaciji BiH i Republici Srpskoj 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 Federaciji BiH i Republici Srpskoj smatraju se poreznim obveznicima. U Brčko Distriktu, stranci se tretiraju kao porezni obveznici, ako borave na teritoriji Brčko Distrikta u neprekinutom razdoblju od 183 dana najmanje.

7.12 Saobraćajne veze i druga infrastruktura

BiH ima važan položaj zahvaljujući kojem predstavlja značajan faktor u saobraćajno-komunikacionom sistemu Južne i Centralne Europe. Zbog toga je neminovna potreba za modernizacijom postojeće, ali i izgradnjom nove saobraćajne infrastrukture i kapaciteta željezničkog, drumskog, riječnog, avio, PTT saobraćaja i telekomunikacija.

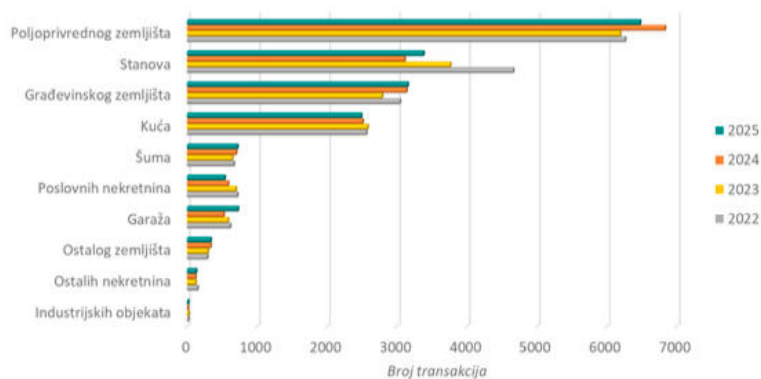
Osnovna karakteristika postojećeg prometno-komunikacijskog sistema BiH je relativna razvijenost, skromna opremljenost infrastrukture, zastarjelost opreme i voznih sredstava i nepovezanost modernim saobraćajnicama sa razvijenim dijelom Evrope i svijeta. Znatno bolje stanje je u PTT prometu i telekomunikacijama. Cestovni transport ima veoma veliki značaj u privrednom sistemu BiH. Oko 90 % roba i putnika u BiH obavi se cestovnim transportnim sredstvima. Prostorna distribucija transportnih kapaciteta u cestovnom transportu je zadovoljavajuća.

Cestovna mreža BiH se sastoji od približno 22.600 km svih kategorija cesta, od toga se na magistralne ceste odnosi 3,788 km (FBiH 2,024 km., RS 1,764 km), regionalne ceste 4,842 km (FBiH 2,724 km, RS 2,118 km) i lokalne ceste 14,000 km. Šest evropskih cesta prolazi kroz BiH (E-59, E-65, E-73, E-661, E-761, E-762), u ukupnoj dužini od 995 km i usklađene su sa standardima magistralne cestovne mreže. Važan sjeverjug koridor u BiH formira Pan Evropski koridor Vc čije je određenje usvojeno na Trećoj Pan evropskoj konferenciji u Helsinkiju 1997. godine. Koridor V jedini Pan evropski koridor smješten unutar BiH povezuje Budimpeštu, Mađarsku, Osijek, Hrvatsku, važnije gradove u BiH (Doboj, Tešanj, Sarajevo, Mostar) i Luku Ploče u Hrvatskoj.

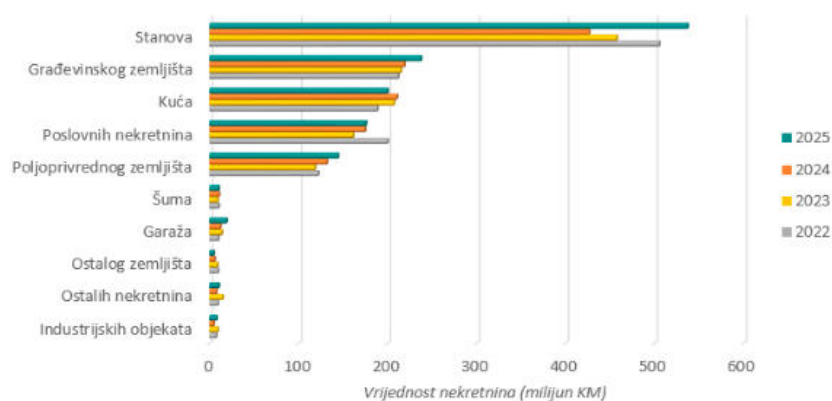
Željeznički prijevoz u BiH obavljaju dva operatora-javna preduzeća: Željeznice FBiH sa sjedištem u Sarajevu i Željeznica RS sa sjedištem u Banja Luci. Za upravljanje željezničkom infrastrukturu osnovana je Željeznička BH javna korporacija. Ukupna dužina željezničkih pruga iznosi 1031 km, čemu treba dodati i industrijske kolosijeke do svakog značajnijeg proizvodnog kapaciteta. Željeznički sistem u BiH je tehnički, i organizaciono nedovoljno oporavljen i integriran. U toku su ozbiljni naponi na obnovi i modernizaciji sektora željeznica.

U oblasti vodnog prometa vode se aktivnosti na pripremi Pomorske strategije BiH, uključujući izgradnju pomorske infrastrukture, provođenje Međunarodnog sporazuma o rijeci Savi, donošenje svih podzakonskih akata iz Zakona o unutrašnjoj i pomorskoj plovidbi, preduzimanje niza programskih aktivnosti na provođenju ovog zakona na cijeloj teritoriji FBiH, te rekonstrukciju objekta Lučka kapetanija pomorske plovidbe–prometa Neum i nabavku odgovarajućeg plovila za obavljanje svih zakonskih funkcija.

7.13 Analiza tržišta nekretnina



Slika 2: Broj transakcija po tržištu nekretnina



Slika 3: Vrijednost prometovanih nekretnina prema vrstama nekretnina

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u periodu od 01.01.2025. do 31.12.2025. godine, na području Federacije BiH iznosi 23.398, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 1.896.158.837 KM. Od tog broja, 22.726 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.808.489.325 KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 672 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 87.669.511 KM odnosi na prve prodaje. Od 23.398 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 22.270 kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 17.952 kupoprodajnih ugovora. Od 17.952 kupoprodajnih ugovora, 1.516 se odnosi na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi 175.790.737 KM.

Tri su dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija: poljoprivredno zemljište, stanovi i građevinsko zemljište. Po vrijednosti ugovora prevladavaju tržišta stanova, građevinskog zemljišta i kuća. Broj realiziranih kupoprodaja u 2022. godini iznosio je 24.156, u 2023. godini 23.659, a u 2024. godini 22.980. Za razliku od 2024. godine, u 2025. godini registrirano je 23.398 kupoprodajnih ugovora, odnosno 2% više.

U 2025. godini najveći broj transakcija zabilježen je tijekom ljeta (august). Sukladno raspoloživim podacima za 2025. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 23%, kuće za 7% i garaže za 5% u odnosu na 2024. godinu. Kod poslovnih nekretnina prosječna cijena kancelarija porasla je za 41%, dok su cijene lokala i objekata poslovnih usluga smanjene za 3% u odnosu na 2024. godinu. Na tržištu zemljišta u 2025. godini prosječna cijena građevinskog zemljišta je veća za 8% u odnosu na 2024. godinu.

7.14 Pregled tržišta nekretnina

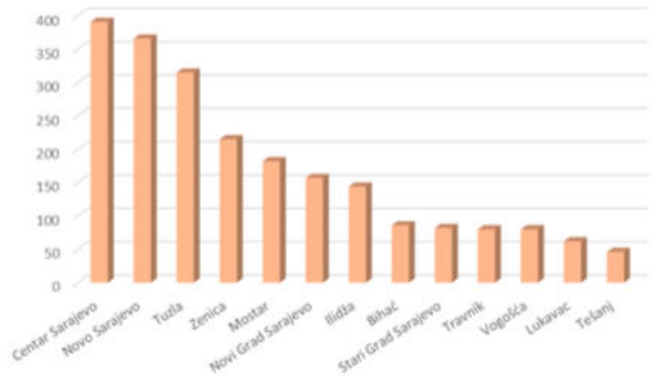
Teritorijalno, najviše prodaja nekretnina ostvareno je u Kantonu Sarajevo i to 22%, sa udjelom u ukupnom prometu novca od 45%. Zatim slijedi Tuzlanski kanton sa 19% od ukupnog broja kupoprodaja, Zeničko-dobojski sa 18% i Unsko-sanski sa 11%.

Na tržištu stanova u 2025. godini, urbane općine Kantona Sarajevo (Stari Grad, Centar, Novi Grad, Novo Sarajevo, Ilidža i Vogošća) imale su prevladavajući udio u ukupnom broju kupoprodajnih ugovora sa 44%. Prema broju prometovanih stanova najviše se ističu Centar Sarajevo, Novo Sarajevo, Tuzla, Zenica, Mostar i Novi Grad Sarajevo.

Najviša ostvarena cijena stana u Federaciji BiH prometovanog u 2025. godini je na području općine Stari Grad Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 1.315.000,00 KM, korisna površina tog stana je 165 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 1900. godine.

Sukladno raspoloživim podacima za 2025. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena stana iznosi 3.100 KM/m², što je za 23% više u odnosu na 2024. godinu. Prosječna cijena kuće iznosi 850 KM/m², što je za 7% više u odnosu na 2024. godinu. Prosječna cijena garaže iznosi 1.340 KM/m² za garažu ili garažno mjesto u zgradi. Prosječna cijena građevinskog zemljišta iznosi 41 KM/m², što je za 8% više u odnosu na 2024. godinu. U nastavku je prikazan detaljniji pregled tržišta za one vrste nekretnina koje su imale dovoljan broj kvalitetnih transakcija za svrhu analize i interpretacije tržišta nekretnina.

7.15 Pregled stambenog tržišta – stanovi



Slika 11: Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova

Općina	Srednja vrijednost [KM/m ²]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min. [KM/m ²]	Maks. [KM/m ²]	
Neum	7.220	1.530	9.000	5
Stari Grad Sarajevo	4.550	1.110	7.970	68
Trnovo (apartmani na Bjelašnici)	4.430	2.000	6.970	34
Novo Sarajevo	4.350	1.150	7.220	310
Centar Sarajevo	4.220	1.460	7.480	327
Ilidža	3.610	1.450	5.720	123
Novi Grad Sarajevo	3.490	1.230	6.020	140
Vogošća	3.270	1.370	4.160	71
Tuzla	2.930	280	4.950	232
Zenica	2.890	500	5.120	152
Mostar	2.670	500	5.070	144
Bihać	2.250	700	3.420	64
Travnik (apartmani na Vlašiću)	2.230	970	3.310	16
Travnik	1.920	680	4.310	24
Lukavac	1.590	430	3.400	54

Tablica 2: Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora koji se odnosi na stanove iznosi 3.379, a u tim ugovorima nalazi se 3.145 nekretnina klasificiranih kao stan i 64 nekretnine klasificirane kao stan u kući. Najveći obim prometa stanova u 2025. godini registriran je u gradovima: Centar Sarajevo, Novo Sarajevo, Tuzla, Zenica i Mostar.

Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 2.235 kupoprodajnih ugovora. Sukladno raspoloživim podacima prosječna cijena stana u Federaciji BiH iznosi 3.100 KM/m², a prosječna korisna površina stana iznosi 55 m². U odnosu na 2024. godinu prosječna cijena stana je veća za 23%.

U Federaciji BiH, najviša prosječna cijena stana po kvadratnom metru zabilježena je u općini Stari Grad Sarajevo (4.550 KM/m²). Kao i u prethodnim godinama, najviše prosječne cijene stana ostvarene su u općinama Stari Grad, Centar i Novo Sarajevo. U razdoblju od 2023. do 2025. godine evidentiran je kontinuiran rast prosječnih cijena nekretnina u svim promatranim gradovima i općinama. Najizraženiji rast cijena evidentiran je u Mostaru, Zenici i Ilidži, što upućuje na intenziviranje tržišnih aktivnosti u tim urbanim područjima. U Sarajevskim općinama rast cijena je stabilan i kontinuiran, uz zadržavanje najviših prosječnih vrijednosti na tržištu.

Indeks cijena stambenih nekretnina u Federaciji BiH u 2025. godini iznosi 153,47 za stanove (bazna godina 2022 = 100), što predstavlja značajan porast u odnosu na 2024. godinu (indeks 125,25). Prosječna cijena kuće u Federaciji BiH iznosi 850 KM/m² (korisna površina), a prosječna korisna površina kuće iznosi 120 m².

8 PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

8.1 Građevinska vrijednost objekta

Prema informacijama dobivenim od projekatana i građevinskih firmi koje se bave izgradnjom prosječna cijena izgradnje novog objekta (zamjenskog objekta) bez amortizacije i zemljišta, sličnog kvaliteta je obrazložena i troškovnikom građevinskih radova koji je u prilogu.

Iz analiza predmetne nekretnine proizlazi da se troškovi mogu sistematizirati prema karakterističnim obilježjima. Razvrstavanje prema određenim tehnološkim cjelinama ili građevinama uvjetuje više razloga, a najčešće spominjani jesu omogućavanje specijalističke ili etapne izrade tehničke dokumentacije, razdvajanje prema tehnologiji građenja i jednostavnije procjene troškova. U tom slučaju korištenje profesionalnih iskustava na realiziranim projektima je vrlo važno.

Prema postojećoj literaturi u svijetu se koristi nekoliko modela procjena troškova, kao što su npr.: parametarski modeli, elementni modeli, troškovnici itd., a najčešće primjenjivani model jest pomoću troškovnika. **Troškovni model** se zasniva na opisima građevinskih radova. Bitno je da zadana struktura uvijek sadrži iste elemente kako bi usporedba bila moguća. Na taj je način moguća procjena troškova određenih tehnoloških cjelina, konstrukcijskih elemenata ili jednostavno građevine. Ukupni troškovi izrade građevine se izražavaju u KM/m². Upravo je takav pristup primijenjen u modelu procjene troškova prikazan u nastavku. Cijena neke određene stavke troškovnika sastoji se od dva osnovna elementa, a to su cijena rada i materijala.

Prema tržišnim vrijednostima prosječna cijena izgradnje novog objekta sličnog kvaliteta (zamjenskog objekta), bez amortizacije i zemljišta, je utvrđena na osnovu podataka Agencije za statistiku BiH. Za Sarajevo prosječna cijena iznosi 2.335,30 KM (na godišnjem nivou).

(Statistički bilten <http://fzs.ba/wp-content/uploads/2025/08/2.3.2.pdf>)

2. PROSJEČNA CIJENA PRODATIH/PRODANIH NOVIH STANOVA, II TROMJESEČJE 2025.						
AVERAGE PRICES OF SOLD NEW DWELLINGS, II QUARTER 2025						
	Stanovi Dwellings		Prosječna cijena po 1 m ² , KM Average price per 1 m ² , KM			
	broj number	površina useful floor area m ²	ukupno total	građevinsko zemljište building land	troškovi gradnje i dobit izvodača construction cost and profit margin	ostali troškovi i PDV other costs and VAT
Federacija BiH	222	12.231	3.105,3	249,0	2.186,3	670,0
Sarajevo	68	3.884	3.548,9	355,0	2.335,3	858,6
Ostale općine	154	8.347	2.898,8	199,6	2.116,9	582,3

GRUPE RADOVA	POSLOVNA JEDINICA	PROCENAT
Zemljani radovi	186,82	8,00%
Osnovna konstrukcija	1.050,89	45,00%
Krovnna konstrukcija	303,59	13,00%
Završni radovi	233,53	10,00%
Elektroinstalacije	233,53	10,00%
Vodovod i kanalizacija	140,12	6,00%
Grijanje i klimatizacija	186,82	8,00%
UKUPNO KM/M ²	2.335,30	100%

<https://fzs.ba/index.php/statisticke-oblasti/poslovne-statistike/gradevinarstvo/>

KALKULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI			
OBJEKAT	BRUTO POVRŠINA (M²)	JEDINIČNA VRIJEDNOST	GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (KM)
Stan	119,14	2.335,30	278.200,00 KM
Garage GM08	14,57	1.503,09	21.900,00 KM
Garage GM07	14,57	1.503,09	21.900,00 KM
USVOJENA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			322.000,00 KM

Izračun građevinske vrijednosti - Izvor: proračun procjenitelja na osnovu prikupljenih podataka

8.2. Izračun građevinske vrijednosti umanjene za depresijaciju (amortizaciju)

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE NAKON AMORTIZACIJE/DEPRECIJACIJE								
Stan	119,14	m²	x	2.335,30	KM/m²	=	278.200,00	KM
Garage GM08	14,57	m²	x	1.503,09	KM/m²	=	21.900,00	KM
Garage GM07	14,57	m²	x	1.503,09	KM/m²	=	21.900,00	KM
Ukupna građevinska vrijednost (zaokruženo)							322.000,00	KM
Godina izgradnje							2017	
Godina rekonstrukcije							/	
tekuća godina							2026	
Ekonomski vijek objekta							60	
Preostali vijek							51	
Amortizacija - godišnja			1,50 %				13,50 %	
Vrijednost amortizacije							43.470,00	KM
AMORTIZOVANA VRIJEDNOST OBJEKTA							278.530,00	KM

Izračun građevinske vrijednosti umanjene za depresijaciju- Izvor: proračun procjenitelja na osnovu prikupljenih podataka

Usvojena građevinska vrijednost za potrebe polise osiguranja je **322.000,00 KM**
Amortizovana vrijednost je **278.500,00 KM** (zaokruženo).

U ovu vrijednost nije ukalkulisana cijena amortizacije i vrijednosti zemljišta. Ova vrijednost služi za obračun vrijednosti police osiguranja. Navedeni iznos predstavlja vrijednost koja se treba nadoknaditi u slučaju potpune štete nad stanom.

9 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

9.1. Metodološki pristup procjeni tržišne vrijednosti

Procjena predmetne nekretnine je u potpunosti urađena u skladu sa standardima i normama Kraljevskog Instituta Velike Britanije - Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The European Group of Valuers' Association (TEGoVA) i International Valuation Standards Council (IVSC). Procjenitelj je ujedno i član Bosnian and Herzegovinian Property Association (BHPA).

Metodologija procjene vrijednosti je zasnovana na funkcionisanju slobodne tržišne ekonomije. Za to je ključno modeliranje dinamike mehanizma cijena u ponudi i potražnji. Postoje tri osnovna pristupa za procjenu zemljišta i objekta: tržišni ili komparativni, prihodovni pristup i troškovni pristup.

Prema tržišnom pristupu, vrijednost imovine se određuje prema tržišnoj aktivnosti (na primjer, transakcije koje uključuju istu ili sličnu imovinu). Odnosno predstavlja upoređivanje nekretnine koja se procjenjuje sa predmetnom nekretninama (u prvom redu nekretninama koje su prodane na istom području u bliskom vremenskom periodu). Procjenitelj treba utvrditi stvarnu tržišnu vrijednost nekretnina kako bi upoređujući njihove cijene i svojstva procijenio vrijednost predmetne nekretnine.

Prihodovni pristup se koristi kako bi se opisao bilo koji metod procjene gdje se kapitalna vrijednost dobija kapitalizovanjem ili diskontovanjem procjenjenog budućeg prihoda koji treba da se dobije od nekretnine, bilo da je taj prihod zakupnina ili je prihod do koga se došlo iz poslovanja nekretnine.

Troškovni pristup obezbjeđuje pokazatelje vrijednosti zasnovane na ekonomskom principu da kupac neće platiti nekretninu više nego što bi bili troškovi da nabavi nekretninu jednake upotrebljivosti, bilo da do toga dođe kupovinom, bilo gradnjom, uključujući i trošak zemljišta koje je potrebno za gradnju. Često će biti neophodno izvršiti odbijanja za istrošenost predmetne nekretnine u poređenju sa njenim potpuno novim ekvivalentom.

Prilikom izrade izvještaja tržišne procjene, korišteni su slijedeći izvori informacija:

- dokumentacija o vlasništvu, koju je obezbjedio klijent (naručilac procjene),
- informacije sa internet stranica,
- informacije od agencija za promet nekretninama, kao i
- informacije koje su dobivene prilikom inspekcije nekretnine.

9.2. Primarna metoda procjene tržišne vrijednosti (uporedna metoda)

Komparativna metoda tržišne vrijednosti predmetne nekrenine 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 predmetne nekretnine koja se procjenjuje. Pri komparaciji se koriste odgovarajući korektivni faktori kojima se svojstva komparativnih nekretnina ponderišu i prilagođavaju svojstvima predmetne nekretnine. Preporučuje se da se izabere tri do pet relevantnih uporednih komparativa, a zatim odredi ponderisana cijena. Prvenstveno se uzimaju podaci o nekretninama koje su prodate na sličnom lokalitetu i u skorijem vremenskom razdoblju. Prosjek ponderisanih cijena komparativnih nekretnina je cijena predmetne nekretnine.

HABU analizom je zaključeno da je najveća i najbolja upotreba predmetne nekretnine stambena jedinica. U skladu sa HABU analizom potrebno je naći komparativne nekretnine iste namjene na sličnom lokalitetu i sličnih karakteristika.

Analizom ponuda i procjena za isti ili sličan tip nekretnine, na predmetnoj lokaciji ili približno istoj lokaciji, kreiran je osnov za daljnju procjenu. Analiza se bazirala na pretraživanju ponuda i potražnje u agencijama za nekretnine i internet pretraživanju. Nađeni primjeri koji se svojim karakteristikama mogu približiti predmetnoj nekretnini birani su na sljedeći način:

- da se radi o istom tipu nekretnine, Stambena jedinica u zgradi kolektivnog stanovanja,
- da imaju relativno istu površinu, ako ne onda sam adekvatno ponderisao površine,
- da je na približno istoj lokaciji, a ako nije korišten je odgovarajući korektivni faktor i
- da je približno slične opremljenosti i starosti.

Imajući u vidu navedeno, komparativne vrijednosti (UN) sam dobio sa internet izvora, vodeći pri tome računa da su komparativne nekretnine identične tipu predmetne nekretnine (u ovom slučaju stambena jedinica), da imaju približno istu površinu ili ako nemaju o određenim koeficijentom, kao i da ima približno iste kvalitete kao i predmetna nekretnina (kvaliteti koji odstupaju kod komparativnih nekretnina su ponderisani odgovarajućim koeficijentima).

Za kalkulaciju tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine koristit ćemo Uporednu metodu kalkulacije nekretnine.

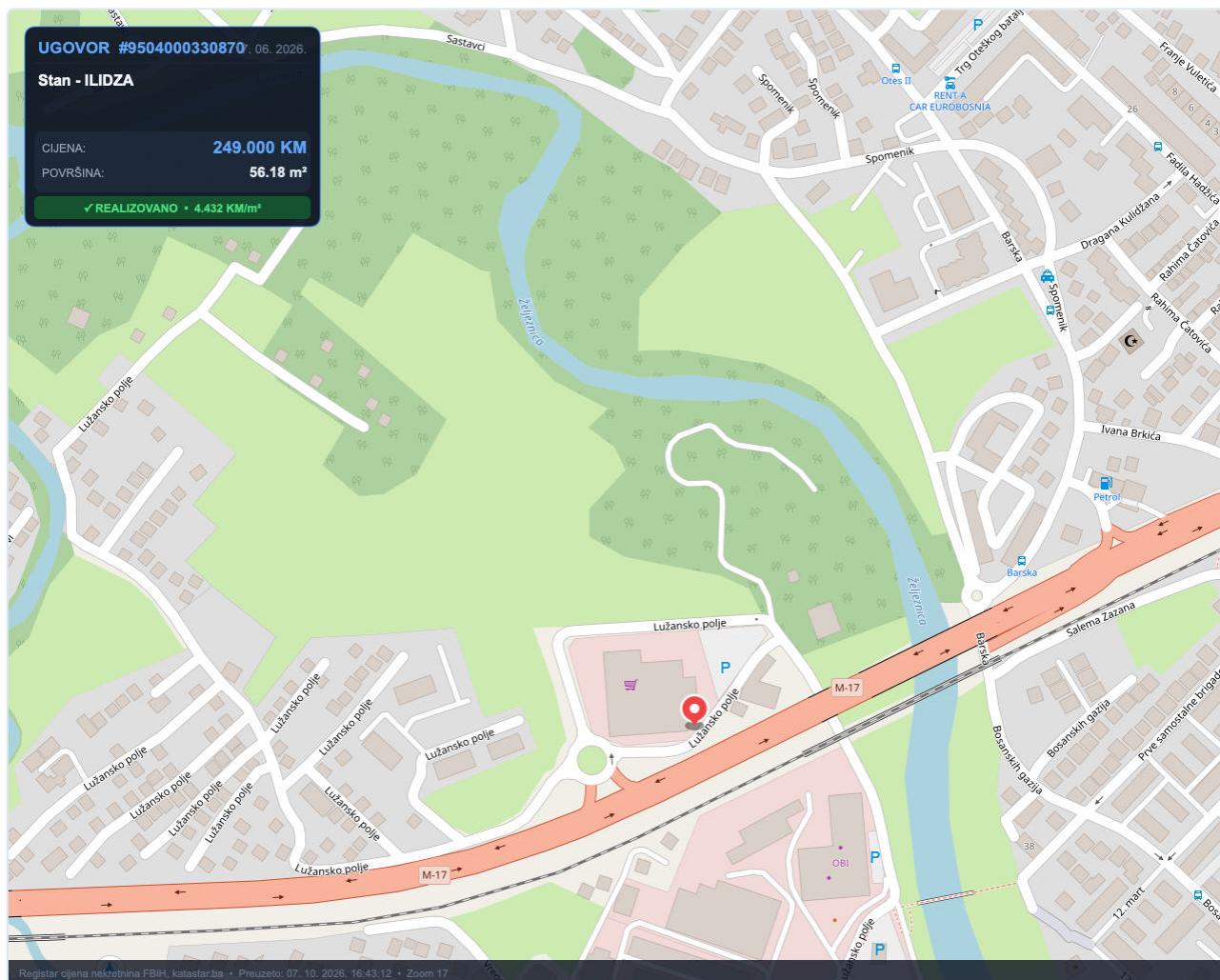
dip.ecc, ovlaštteni procjenitelj

sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS

UN 1 (56,18 m²), 249.000,00 KM

RCN ID: 9504000330870

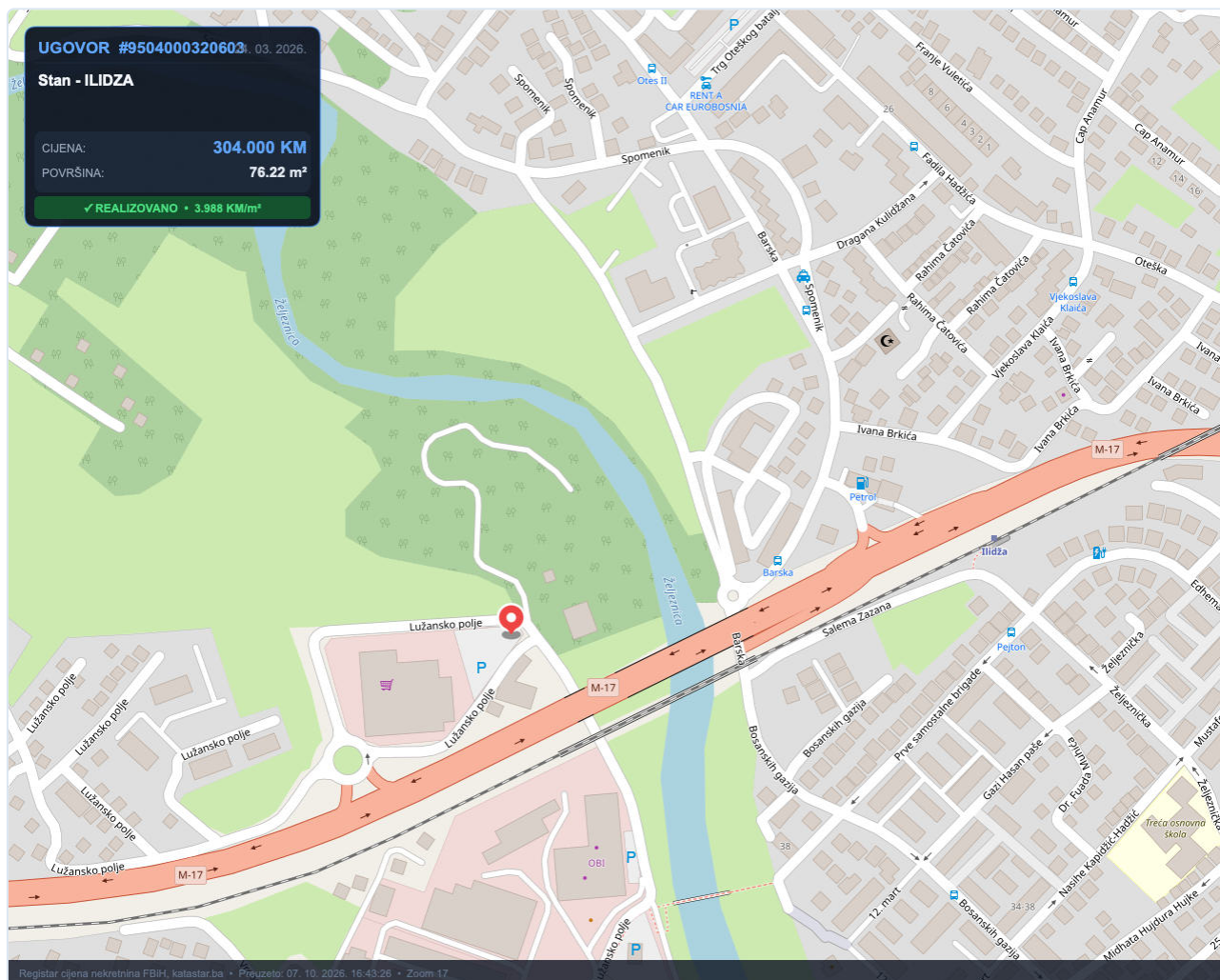
RCN Katastar.ba



UN 2 (76,22 m²), 304.000,00 KM

RCN ID: 9504000320603

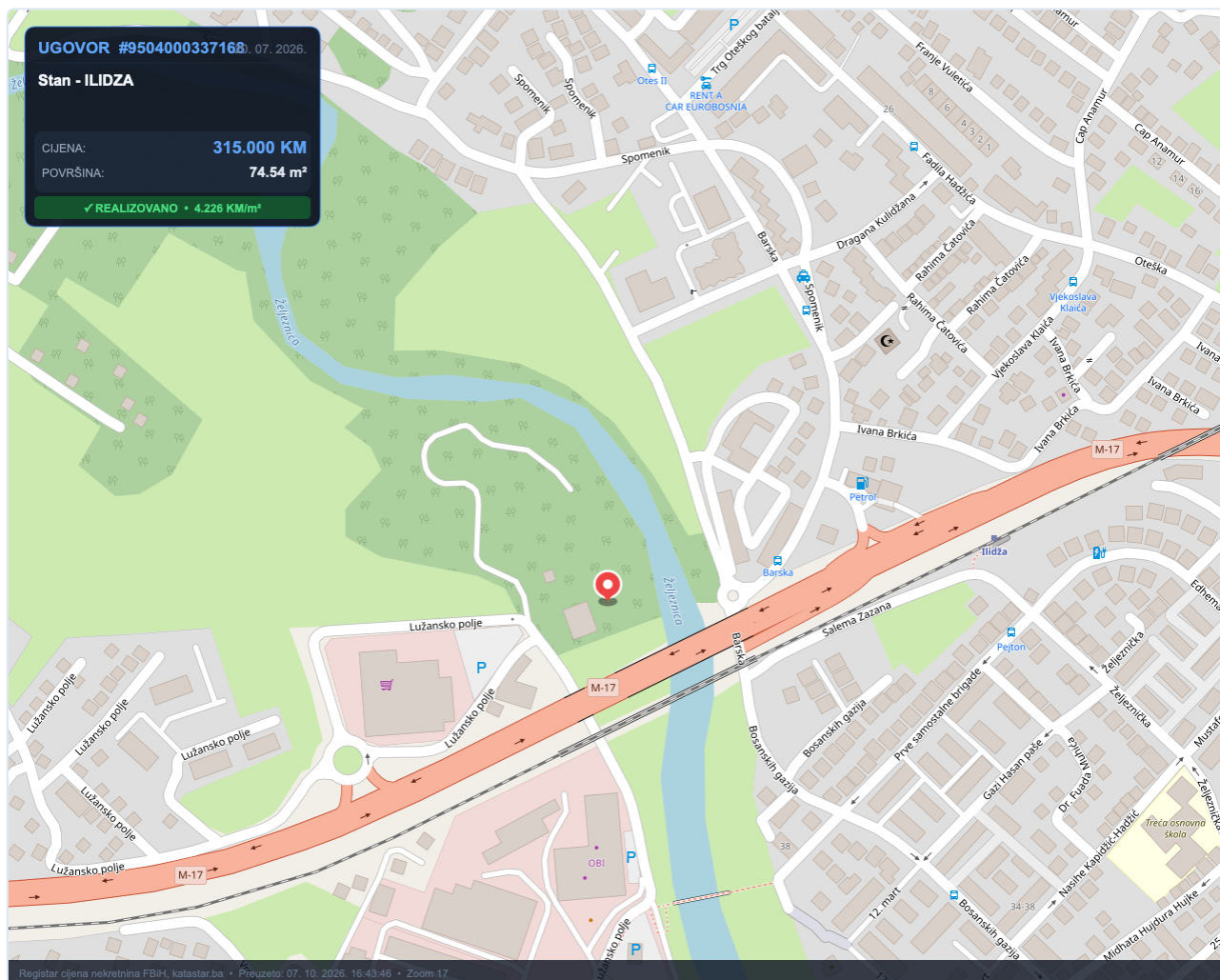
RCN Katastar.ba



UN 3 (74,54 m²), 315.000,00 KM

RCN ID: 9504000337168

RCN Katastar.ba



Faktori prilagodbe

Kako bi adekvatno napravili komparaciju pronađenih tržišnih i objavljenih zakupnina u odnosu na predmetnu nekretninu, potrebno je odrediti adekvatne faktore prilagodbe za tip nekretnine koji procjenjujemo. Pošto za determinaciju relevantnih faktora prilagodbe nemamo adekvatne empirijske studije u Bosni i Hercegovini, odlučili smo koristiti empirijske studije iz drugih zemalja.

U skladu sa Evropskim standardima za procjenu nekretnina TEGOVA 2016, Istraživanja o uporednim pokazateljima u procjeni nekretnina (Nick French, jun 2020 TEGOVA), standardima RICS (2012), RICS property measurement (2nd edition, January 2018), Publikacije: Measurement matters: Why ask for a property measurement to RICS standards?, International property measurement standards: Industrial buildings (januar 2018.), British Journal of Marketing Studies (BJMS) Factors affecting the price of the real estate: a case of Ho Chi Minh City (November 2019.) i Doktorski rad sa Sveučilišta u Zagrebu od Tomić Hrvoja Analiza geoprostornih podataka za potrebe vrednovanja nekretnina u urbanim područjima od 2010. godine, utvrđeno je sljedeće:

- Za stambene nekretnine ključna su četiri faktora prilagodbe, a to su tržište (nacionalno i regionalno), lokacija, karakteristike nekretnine i kvalitet protoka novca kod nekretnine).
- Uporedni faktori variraju ovisno o vrsti nekretnine koja se vrednuje. Za stambene nekretnine bitni su sljedeći faktori: dostupnost prometnih veza, kao i aspekti veličine lokacije, preglednosti, ulične fronte i sl.
- Za sve nekretnine određeni su statistički pokazatelji na osnovu kojih je moguće klasificirati nekretnine na osnovu vrijednosti faktora, te im dodijeliti određeni pozitivni ili negativni uticaj na vrijednost nekretnine, a to su povezanost (uticaj faktora globalne integracije), ulična fronta (dužina ulične fronte), kompaktnost (kompaktnost katastarske čestice) i poligon vidljivosti (površina poligona vidljivosti).

U skladu sa navedenim standardima i studijama usvojeni su faktori prilagodbe koji su prikazani u komparativnoj matrici (površina, lokacija, spratnost, kvalitet unutrašnjih radova, kvalitet objekta i dodatne karakteristike tj. prednosti i ograničenja).

Faktori prilagodbe

U skladu sa navedenim standardima i studijama usvojeni su faktori prilagodbe koji su prikazani u komparativnoj matrici (površina, lokacija, spratnost, kvalitet unutrašnjih radova, kvalitet objekta i dodatne karakteristike).

9.2 Usporedna matrica, stan

ELEMENTI USPOREDBE	PREDMETNA NEKRETNINA	UPOREDNA NEKRETNINA 1	UPOREDNA NEKRETNINA 2	UPOREDNA NEKRETNINA 3
Komparativna svojstva				
Izvor	-	RCN Katastar.ba	RCN Katastar.ba	RCN Katastar.ba
Vrsta podatka	-	Prodaja (realizovano)	Prodaja (realizovano)	Prodaja (realizovano)
Datum istraživanja	-	9. 10. 2026.	9. 10. 2026.	9. 10. 2026.
Lokacija				
Općina	Sarajevo - Ilidža	Ilidža	Ilidža	Ilidža
Adresa	Blažujski drum 2a	ILIDZA	ILIDZA	ILIDZA
Detalji cijene				
Cijena (KM)	---	249.000,00	304.000,00	315.000,00
Površina (m²)	119,14	56,18	76,22	74,54
Jedinična cijena (KM/m²)	---	4.432,18	3.988,45	4.225,92
Korekcija oglašene cijene (Tržišni uvjeti)				
Tržišni uvjet (%)	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Korigovana jed. cijena	---	4.432,18	3.988,45	4.225,92
PRILAGOĐAVANJA (%)				
Tip nekretnine	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Lokacija	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Površina (faktor veličine)	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Spratnost	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Unutrašnji kvalitet / standard	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Kvalitet objekta (godina/fasada)	0%	5,00 %	5,00 %	5,00 %
↳ korekcija KM	-	221,61	199,42	211,30
Dodatne prednosti/nedostaci	0%	5,00 %	5,00 %	5,00 %
↳ korekcija KM	-	221,61	199,42	211,30
UKUPNA KOREKCIJA (%)	0%	10,00 %	10,00 %	10,00 %
UKUPNA KOREKCIJA (KM)	---	443,22	398,85	422,59
KORIGOVANA VRIJEDNOST	---	4.875,40	4.387,30	4.648,51
Ponder / Težinski faktor	33,33 %	33,33 %	33,33 %	33,33 %
Ponder × korigirana vrijednost/m²	-	1.625,13	1.462,43	1.549,50
PROSJEČNA VRIJEDNOST (KM/m²)	4.637,07 KM/M²			
Površina predmetne nekretnine (m²)	119,14			
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA	552.500,00 KM			

Komentar poređenja oglašениh nekretnina, Stan

Umanjenje oglasa: UN1 su realizovani oglasi, pa korektivnog faktora nema. UN2 su realizovani oglasi, pa korektivnog faktora nema. UN3 su realizovani oglasi, pa korektivnog faktora nema.

Lokacija: UN1, UN2, UN3 - predmetna nekretnina je slične lokacije, korektivni faktor je ostao isti

Tip nekretnine: UN1, UN2, UN3 - predmetna nekretnina je slične tipa nekretnine, korektivni faktor je ostao isti

Ukupna površina: UN1, UN2, UN3 - predmetna nekretnina je slične površine, korektivni faktor je ostao isti

Spratnost: UN1, UN2, UN3 - predmetna nekretnina je slične spratnosti, korektivni faktor je ostao isti

Kvalitet unutrašnjih radova: UN1, UN2, UN3 - predmetna nekretnina je slične kvalitete unutrašnjih radova, korektivni faktor je ostao isti

Kvalitet objekta: UN1, UN2, UN3 - predmetna nekretnina je bolje kvalitete, korektivni faktor je povećan

Dodatne karakteristike: UN1, UN2, UN3 - predmetna nekretnina je boljih karakteristika, korektivni faktor je povećan

Napomene 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

Obrazloženje poređenja u komparativnoj matrici ,

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - Uporedna metoda:	
Površina etažne jedinice, stan	119,14 m ²
Jedinična cijena etažne jedinice - stan	4.637,07 KM/m ²
Tržišna vrijednost etažne jedinice - stan	552.500,00 KM
Tržišna vrijednost, Garage GM08	26.500,00 KM
Tržišna vrijednost, Garage GM07	26.500,00 KM
USVOJENA UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	605.500,00 KM

Usvojena trenutna tržišna vrijednost stana, uporednom metodom, stambene jedinica označene kao ZK
K.O. SP_HRASNICA iznosi **605.500,00 KM**.

9.3. Kontrolna metoda procjene tržišne vrijednosti (prihodovna metoda)

Prema Upustvu o izmjenama i dopunama Upustva za procjenu tržišne vrijednosti kolaterala Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine, Član 10. stav 3. i Član 11. stav 2. pod d), potreban je samo jedan pristup vrednovanja u slučaju stambenih nekretnina (uporedni).

Prema navedenom, standardu za ovu vrstu nekretnine, kao osnovna i jedina metoda procjene tržišne vrijednosti koristi se, "uporedna metoda".

GARAGE GMo8, GARAGE GMo7

UN 1 (12,00 m²), 24.000,00 KM

<https://olx.ba/artikal/79552545>

OLX.ba

PiK

BY OLX

Prijavi se

Registracija

Pretraži novi iPhone 17 Pro Max

Objavi oglas

Garaže Ilidža 12m2

24.000 KM

Nekretnine > Garaže

Podijeli



ILIDŽA

Osobine

Vrsta oglasa	Prodaja	Kapacitet (vozila)	1
Vrsta	U sklopu stambenog objekta	Kvadrata	12
Ime i broj licence agenta	Jasmin Pinjic	Automatska vrata	☒
Video nadzor	☒	Datum objave	13.09.2026
Obnovljen	18.09.2026 u 22:13	ID	79552545
Broj pregleda	256		

Lokacija nekretnine

KORISNIK

PiK

Jasmin

Online pr

Prijavite se i kontaktirajte

Prijavite se

Stranica 43

GARAGE GMo8, GARAGE GMo7
UN 2 (16,00 m²), 27.200,00 KM
<https://olx.ba/artikal/56245295>

OLX.ba

PIK BY OLX

Prijavi se Registracija

Pretraži PlayStation 5

Objavi oglas

Garaža TIBRA 2

27.200 KM

Nekretnine > Garaže

Podijeli



ILIDŽA

Osobine

Vrsta oglasa	Prodaja	Kapacitet (vozila)	1
Vrsta	U sklopu stambenog objekta	Kvadrata	16
Adresa	Stupska bb	Uknjiženo / ZK	☑
Datum objave	31.10.2023	Obnovljen	17.09.2026 u 12:33
ID	56245295	Broj pregleda	12582

Lokacija nekretnine

Bursadžinica

PIK SHOP

IBRA Pal

Online pr

: 033 762

tibrapa

Prijavite se i kontaktirajte

Prijavite se

sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS

GARAGE GMo8, GARAGE GMo7

UN 3 (15,00 m²), 31.160,00 KM

<https://olx.ba/artikal/38103560>

OLX.ba

PRIKUP

BY OJ

Prijavi se

Registracija

Pretraži Golf 7

Objavi oglas

Parking mjesto [15,58m²] - Bulevar

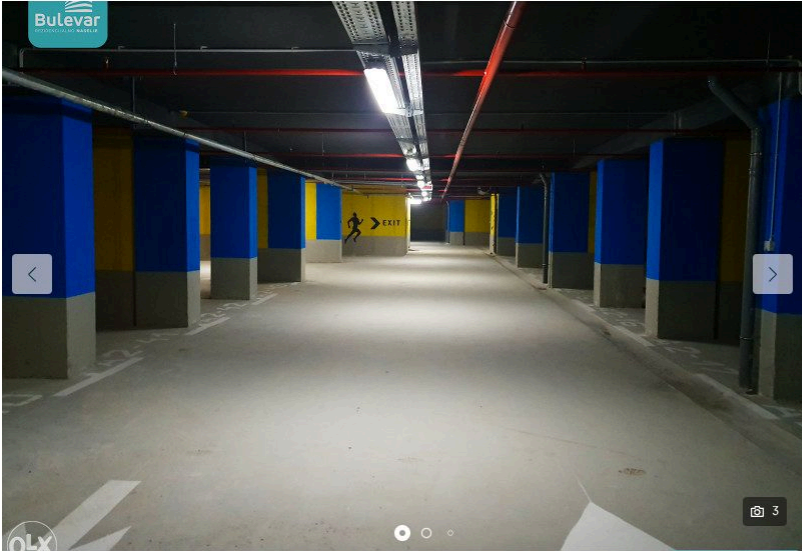
31.160 KM

Nekretnine > Garaže

Podijeli

Bulevar

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI



ILIDŽA

Osobine

Vrsta oglasa	Prodaja	Kapacitet (vozila)	1
Vrsta	U sklopu stambenog objekta	Kvadrata	15
Adresa	Džemala Bijedića 279	Uknjiženo / ZK	☒
Video nadzor	☒	Datum objave	12.05.2020
Obnovljen	03.07.2026 u 11:31	ID	38103560
Broj pregleda	7331		

Lokacija nekretnosti

PIK SHOP

Naselje

Online pr

Prijava se i kontaktirajte

Prijava se

9.2.1 Uporedna metoda, Garage GMo8

Garaža se procjenjuje zasebno uporednom metodom, na osnovu komparativnih garaža i garažnih mjesta, a njena vrijednost se prikazuje odvojeno od vrijednosti stana.

ELEMENTI USPOREDBE	PREDMETNA NEKRETNINA	UPOREDNA NEKRETNINA 1	UPOREDNA NEKRETNINA 2	UPOREDNA NEKRETNINA 3
Komparativna svojstva				
Izvor	-	OLX.ba	OLX.ba	OLX.ba
Vrsta podatka	-	Prodaja (oglas)	Prodaja (oglas)	Prodaja (oglas)
Datum istraživanja	-	9. 10. 2026.	9. 10. 2026.	9. 10. 2026.
Lokacija				
Općina	Sarajevo - Ilidža	Ilidža	Ilidža	Ilidža
Adresa	Blažujski drum 2a	-	-	-
Detalji cijene				
Cijena (KM)	---	24.000,00	27.200,00	31.160,00
Površina (m²)	14,57	12,00	16,00	15,00
Jedinična cijena (KM/m²)	---	2.000,00	1.700,00	2.077,33
Korekcija oglašene cijene (Tržišni uvjeti)				
Tržišni uvjet (%)	0%	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %
Korigovana jed. cijena	---	1.800,00	1.530,00	1.869,60
PRILAGOĐAVANJA (%)				
Tip nekretnine	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Lokacija	0%	5,00 %	5,00 %	5,00 %
↳ korekcija KM	-	90,00	76,50	93,48
Površina (faktor veličine)	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Spratnost	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Unutrašnji kvalitet / standard	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Kvalitet objekta (godina/fasada)	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Dodatne prednosti/nedostaci	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
UKUPNA KOREKCIJA (%)	0%	5,00 %	5,00 %	5,00 %
UKUPNA KOREKCIJA (KM)	---	90,00	76,50	93,48
KORIGOVANA VRIJEDNOST	---	1.890,00	1.606,50	1.963,08
Ponder / Težinski faktor	33,33 %	33,33 %	33,33 %	33,33 %
Ponder × korigirana vrijednost/m²	-	630,00	535,50	654,36
PROSJEČNA VRIJEDNOST (KM/m²)	1.819,86 KM/M²			
Površina predmetne nekretnine (m²)	14,57			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST, GARAGE GMo8	26.500,00 KM			

9.2.2 Uporedna metoda, Garage GMo7

Garaža se procjenjuje zasebno uporednom metodom, na osnovu komparativnih garaža i garažnih mjesta, a njena vrijednost se prikazuje odvojeno od vrijednosti stana.

ELEMENTI USPOREDBE	PREDMETNA NEKRETNINA	UPOREDNA NEKRETNINA 1	UPOREDNA NEKRETNINA 2	UPOREDNA NEKRETNINA 3
Komparativna svojstva				
Izvor	-	OLX.ba	OLX.ba	OLX.ba
Vrsta podatka	-	Prodaja (oglas)	Prodaja (oglas)	Prodaja (oglas)
Datum istraživanja	-	9. 10. 2026.	9. 10. 2026.	9. 10. 2026.
Lokacija				
Općina	Sarajevo - Ilidža	Ilidža	Ilidža	Ilidža
Adresa	Blažujski drum 2a	-	-	-
Detalji cijene				
Cijena (KM)	---	24.000,00	27.200,00	31.160,00
Površina (m²)	14,57	12,00	16,00	15,00
Jedinična cijena (KM/m²)	---	2.000,00	1.700,00	2.077,33
Korekcija oglašene cijene (Tržišni uvjeti)				
Tržišni uvjet (%)	0%	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %
Korigovana jed. cijena	---	1.800,00	1.530,00	1.869,60
PRILAGOĐAVANJA (%)				
Tip nekretnine	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Lokacija	0%	5,00 %	5,00 %	5,00 %
↳ korekcija KM	-	90,00	76,50	93,48
Površina (faktor veličine)	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Spratnost	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Unutrašnji kvalitet / standard	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Kvalitet objekta (godina/fasada)	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Dodatne prednosti/nedostaci	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
UKUPNA KOREKCIJA (%)	0%	5,00 %	5,00 %	5,00 %
UKUPNA KOREKCIJA (KM)	---	90,00	76,50	93,48
KORIGOVANA VRIJEDNOST	---	1.890,00	1.606,50	1.963,08
Ponder / Težinski faktor	33,33 %	33,33 %	33,33 %	33,33 %
Ponder × korigirana vrijednost/m²	-	630,00	535,50	654,36
PROSJEČNA VRIJEDNOST (KM/m²)	1.819,86 KM/M²			
Površina predmetne nekretnine (m²)	14,57			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST, GARAGE GMo7	26.500,00 KM			

10 LIKVIDACIONA VRIJEDNOST

Likvidaciona vrijednost predstavlja procijenjeni iznos koji bi se razumno mogao očekivati od prodaje imovine u roku koji je kraći od onoga koji se pretpostavlja za postizanje tržišne vrijednosti, odnosno u okolnostima skraćenog marketinškog perioda i pojačanog pritiska na prodavca.

Izraz prinudna prodaja često se koristi u situacijama kada je prodavac prisiljen izvršiti prodaju u ograničenom roku, zbog čega adekvatan marketinški period nije moguć, a potencijalni kupci često nemaju dovoljno vremena da izvrše potpunu dubinsku analizu nekretnine. Vrijednost ostvariva u takvim okolnostima zavisi od stepena tržišne izloženosti, hitnosti prodaje i raspoloživog vremena za zaključivanje transakcije.

Vrijednost koju bi prodavac prihvatio u takvoj prodaji odražava njegove posebne okolnosti, a ne okolnosti hipotetičkog voljnog prodavca u definiciji tržišne vrijednosti. Iz tog razloga likvidaciona vrijednost predstavlja niži i konzervativniji nivo vrijednosti, koji opisuje situaciju razmjene na drugačijoj osnovi vrijednosti od tržišne.

SCENARIO 1 - SLOBODNA PRODAJA	
Predpostavljeno vrijeme prodaje (mjeseci)	6
Stopa kapitalizacije	9,00 %
Likvidacioni diskont	4,22 %
Naknada za agentske troškove prodaje	3,00 %
Tržišna vrijednost	605.500,00 KM
Likvidaciona vrijednost	562.564,90 KM
Zaokružena likvidaciona vrijednost	<u>562.600,00 KM</u>

SCENARIO 2 - IZVRŠENJE O LIKVIDACIJI	
Predpostavljeno vrijeme prodaje (mjeseci)	9
Stopa kapitalizacije	9,00 %
Likvidacioni diskont	6,26 %
Naknada za agentske troškove prodaje	3,00 %
Tržišna vrijednost	605.500,00 KM
Likvidaciona vrijednost	550.574,39 KM
Zaokružena likvidaciona vrijednost	<u>550.600,00 KM</u>

USVOJENA LIKVIDACIONA VRIJEDNOST	550.600,00 KM
----------------------------------	----------------------

LIKVIDACIONA VRIJEDNOST	
Površina etažne jedinice stan	119,14 m ²
Tržišna vrijednost etažne jedinice stan	552.500,00 KM
Tržišna vrijednost, Garage GM08	26.500,00 KM
Tržišna vrijednost, Garage GM07	26.500,00 KM
Ukupna tržišna vrijednost (stan + garaža)	605.500,00 KM
Likvidaciona vrijednost etažne jedinice stan	550.600,00 KM
USVOJENA UKUPNA LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:	550.600,00 KM

Usvojena likvidaciona vrijednost stana označenog kao ZK [REDACTED] K.O. SP_HRASNICA iznosi **550.600,00 KM**.

Usvojena likvidaciona vrijednost predstavlja najnižu razumno očekivanu vrijednost za koju bi predmetna nekretnina površine 119,14 m² mogla biti prodana u okolnostima skraćenog marketinškog perioda i prinudne prodaje.

11. REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

11.1. Primarni metod, uporedna metoda

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - Uporedna metoda:	
Površina etažne jedinice, stan	119,14 m ²
Jedinična cijena etažne jedinice - stan	4.637,07 KM KM/m ²
Tržišna vrijednost etažne jedinice - stan	552.500,00 KM
Površina garaže, Garage GM08	14,57 m ²
Jedinična cijena, Garage GM08	1.819,86 KM/m ²
Tržišna vrijednost, Garage GM08	26.500,00 KM
Površina garaže, Garage GM07	14,57 m ²
Jedinična cijena, Garage GM07	1.819,86 KM/m ²
Tržišna vrijednost, Garage GM07	26.500,00 KM
USVOJENA UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	605.500,00 KM

11.2. Likvidaciona vrijednost

LIKVIDACIONA VRIJEDNOST	
Površina etažne jedinice stan	119,14 m ²
Tržišna vrijednost etažne jedinice stan	552.500,00 KM
Tržišna vrijednost, Garage GM08	26.500,00 KM
Tržišna vrijednost, Garage GM07	26.500,00 KM
Ukupna tržišna vrijednost (stan + garaža)	605.500,00 KM
Likvidaciona vrijednost etažne jedinice stan	550.600,00 KM
USVOJENA UKUPNA LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:	550.600,00 KM

12. ZAKLJUČAK

Prilikom određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su uporedni podaci sličnih nekretnina oglašanih na prodaju u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

Procjenitelj pretpostavlja da je zaključena tržišna vrijednost nekretnine u skladu sa trenutnim stanjem tržišnih odnosa, te da će u narednu godinu dana navedena cijena ostati adekvatna budućim tržišnim tokovima.

Usvojena trenutna tržišna vrijednost stambene jedinice označene kao ZK K.O. SP_HRASNICA iznosi 605.500,00 KM

TRŽIŠNA VRIJEDNOST, UPOREDNA METODA:	
Tržišna vrijednost stana	552.500,00 KM
Tržišna vrijednost, Garage GM08	26.500,00 KM
Tržišna vrijednost, Garage GM07	26.500,00 KM
USVOJENA TREKUTNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	605.500,00 KM

Završno mišljenje:

Tržišna vrijednost nekretnine je utvrđena na bazi primarnog metoda vrednovanja tj. komparativnog metoda, koji je ujedno i relevantniji za ovaj tip nekretnine i bolje odražava tržišnu vrijednost. Proračun metodom kapitalizacije je dokazano da se predmetna nekretnina može koristiti i za stanovanje a i kao nekretnina koja ostvarivanja prihod. Na osnovu trenutnog stanja tržišta nekretnina, mišljenja sam da je procijenjeni iznos realan i da je u skladu sa ponudom i potražnjom. Naručilac procjene ovaj nalaz može koristiti za upis založnog prava (hipoteke) u postupku pribavljanja finansijskih sredstava kod komercijalne banke.

PROCJENA URAĐENA OD:

Procjenitelj / Ovlaštteni sudski vještak

RVIVS

Registered Valuer nekretnina
diplomirani ekonomist

Ovlaštteni sudski vještak ekonomske struke,

Rješenje: Broj: od 15.02.2021

Federalno ministarstvo pravde Sarajevo

RVIVS

Procjenitelj Nekretnina

Ovlaštteni procjenitelj

Adresa i broj:

Unskosanski kanton, Bosna i Hercegovina

Kontakt telefon:

13 OPŠTE I SPECIJALNE PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Predmet ove Procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravnog naslova. Procjena uključuje isključivo poslovna jedinica te pribavljanje potrebnih podataka za objektivnu procjenu sadašnje vrijednosti.

Procjenjivanje predstavlja određivanje tržišne vrijednosti imovine. Procjenitelj je uradio vizuelne preglede nekretnine i stanja na terenu koje je predmet procjene. Podaci koje procjenitelj nije mogao tačno proračunati, procjenitelj je pretpostavio na osnovu ispitivanja tržišta i ličnog iskustva.

Detaljna ispitivanja nisu predmet narudžbe naručioca procjene te shodno tome nisu rađena. Korisna površina je uzeta iz dokumenata koje je obezbijedio naručilac. Procjena se odnosi isključivo na datum procjene.

Kako bi se mogli uključiti eventualni budući nepredvidivi događaji, posebno elementi ekonomske situacije koji direktno utiču na transakcije i tržište nekretnina, preporučujem da se radi redovna reevalucija predmetne nekretnine. Cijene su izražene u KM (konvertibilnim markama).

Procjenitelj ističe da je procjena isključivo validna kao cjelina, te da njeni pojedinačni izvodi nemaju vrijednost. Procjena je urađena na osnovu dostavljene dokumentacije, te procjenitelj ne preuzima odgovornost za postojanje eventualnih (skrivenih) dodatnih pravnih konflikata vezan li za predmetnu nekretninu. Ukoliko se pojave nove informacije, koje utiču na vrijednost nekretnine, mora se uraditi ponovna procjena.

Svi komunalni priključci i instalacije u objektu (kao što su struja, plin, vodovod, grijanje, drenaža, klima i sigurnosni sistemi) i instalacije i usluge koje su vezane za zemljište (priključci za dovod struje, otpad, slivnici i komunalije itd.) su u dobrom, radnom stanju bez bilo kakvih kvarova.

Informacije koje su proistekle iz uporedivih podataka u ovom izveštaju su često zasnovane na usmenim upitima i, kao takve, ne mogu uvijek garantovati vjerodostojnost ili biti predmet obaveze o privatnosti. Međutim, takve informacije su korištene samo gdje je procjenitelj imao osnova da veruje u vjerodostojnost takvih iskaza ili gdje su u skladu sa očekivanjima. Pored toga, nije vršena inspekcija uporednih nepokretnosti;

Procjenitelj nije provodio inspekciju betonskih, metalnih, drvenih ili bilo kojih dijelova konstrukcije koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku drugačijih informacija, procjena je provedena pod pretpostavkom da nekretnina nema defekte. Međutim, na vrijednost će uticati očigledno stanje nekretnine koje je zapaženo prilikom inspekcije, ali bez davanja garancije na stanje strukture, temelja, zemlje ili instalacija. Ovaj izveštaj se ne smije koristiti ili uzimati u obzir kao garant ili mišljenje na stanje nekretnine, niti se takvo mišljenje nagovještava;

Ukoliko nije posebno navedeno, procjenitelj nije proveo potpuno mjerenje ili mjerenje sistemom slučajnog uzorka. Informacije o površinama su dobijene od klijenta ili iz odgovarajuće projektne dokumentacije i pretpostavka je da su tačne i da su obračunate u skladu sa mjernom praksom lokalnog tržišta;

Ovaj izveštaj ne sadrži bilo kakve rezerve u mišljenju o vrijednosti, koje bi bile rezultat promjena u političkim, društvenim ili ekonomskim dešavanjima u Bosni i Hercegovini ili jugoistočnoj Evropi.

Procjena stručnjaka 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.

Uvidaj na licu mjesta, obilazak nekretnine

Nakon provedenog uvida na licu mjesta, obilaska nekretnine, prikupljeni su određeni podaci na osnovu kojih je urađena ova procjena. Procjena je zasnovana na dostupnoj dokumentaciji i podacima koji su uzeti tokom uvida. Kvantitet i kvalitet dostupnih podataka direktno utiče na obim procjene i njenu tačnost.

• Dobijene informacije

Procjenitelj ne može da garantuje za tačnost informacije dobijene od naručioca, preuzete sa interneta, kao i informacije koje su dobijene iz drugih izvora.

• Buduća dešavanja

Vezano za eventualna buduća dešavanja oko ove procjene, koja je bazirana na prikupljenim informacijama poznatim na dan izrade iste, tj, ukoliko klijent ili korisnik procjene uoči neispravnosti vezane za pretpostavke ili želi izveštaj sa drugim pretpostavkama, dužan je izveštaj o tržišnoj procjeni dostaviti procjenitelju. Procjenitelj će iznijeti svoje komentare i eventualno u slučaju potrebe dodati određene anekse i dopune procjene.

• Lokacija

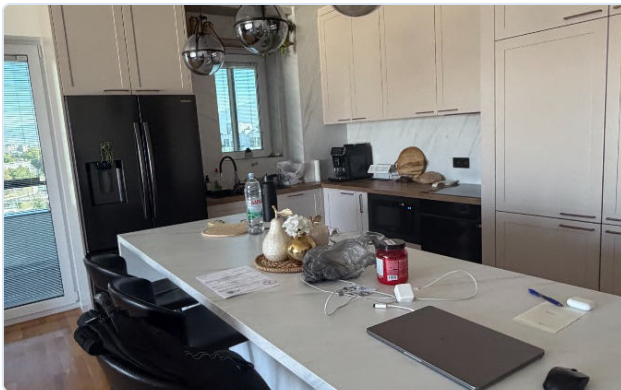
Prema informacijama datih procjenitelju ne postoje nikakve korelacije sa susjednim nekretninama i lokacijama. Svako drugačije saznanje zahtjeva dodatno izradu nove procjene.

Ne preuzimam nikakvu odgovornost ukoliko treća strana neadekvatno iskoristi sadržaj ovog izveštaja. Tržišna procjena je urađena na osnovu informacija i podataka dostupnih na dan tržišne procjene, tako da ne garantujem valjanosti ovih informacija i u budućnosti.

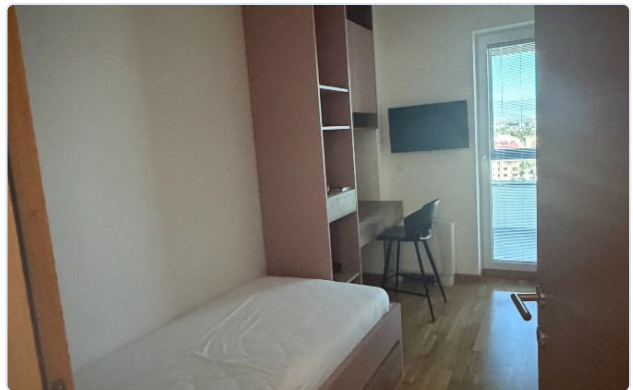
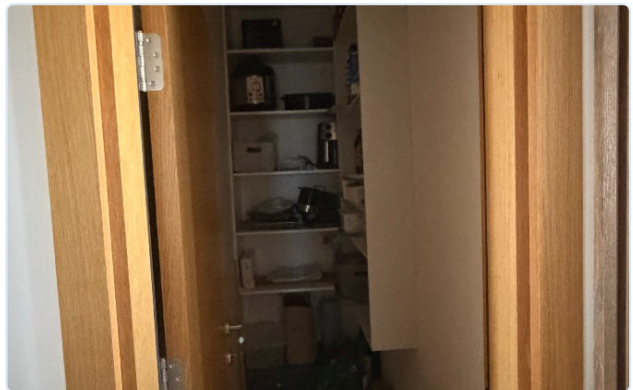
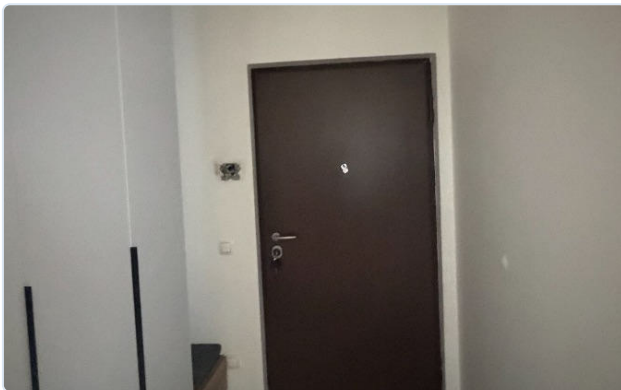
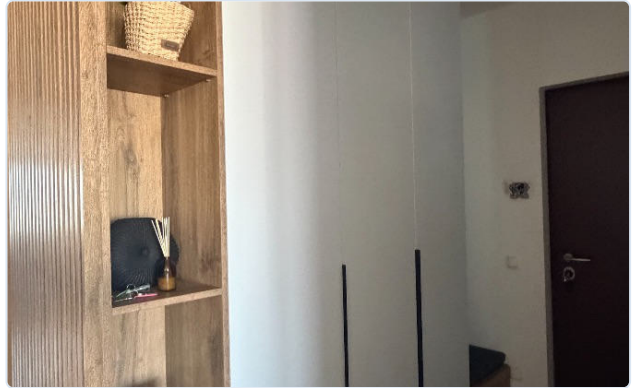
14 LITERATURA

- Royal Institution of Chartered Surveyors (2022). Professional Standards Incorporating the IVSC International Valuation Standards, The Royal Institution of Chartered Surveyors, Parliament Square London.
- International Valuation Standards Council (2022). IVSC
- The European Group of Valuers' Association, (2020). European Valuation Standards.
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Optimal Property Solutions d.o.o. Sarajevo (2021) - Edukacija, literatura i radovi
- izvor: www.googlemaps.com
- izvor: <https://www.katastar.ba/geoportal/preglednik/>
- izvor: Makroekonomski pokazatelji po kantonima Federacije BiH
- Izvor za saobraćajne veze je Strategija razvoja Federacije BiH
- izvor „Strategija za Bosnu i Hercegovinu” - <https://www.ebrd.com/downloads/country/strategy/bosnia-herzegovina-draft-local.pdf>

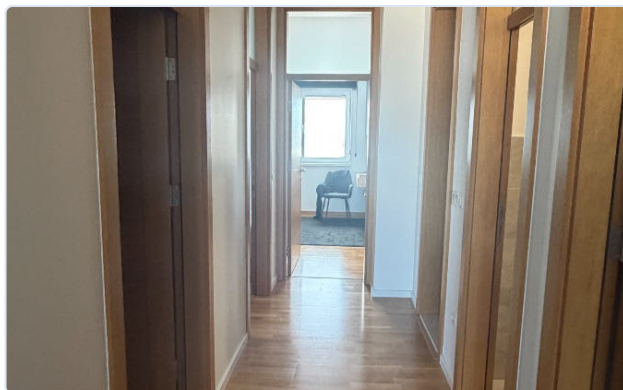
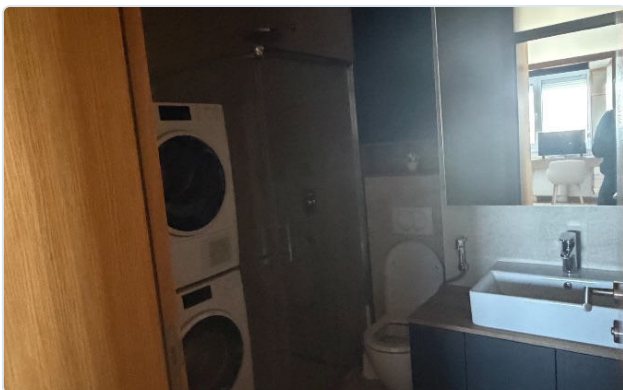
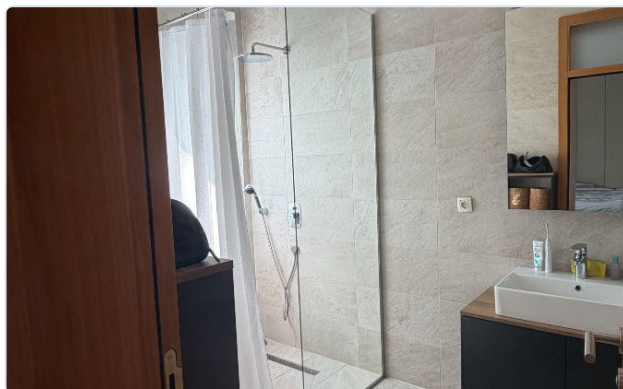
15 FOTOGRAFIJE



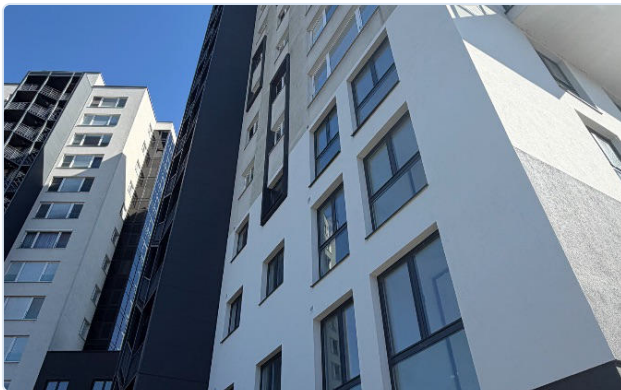
15 FOTOGRAFIJE



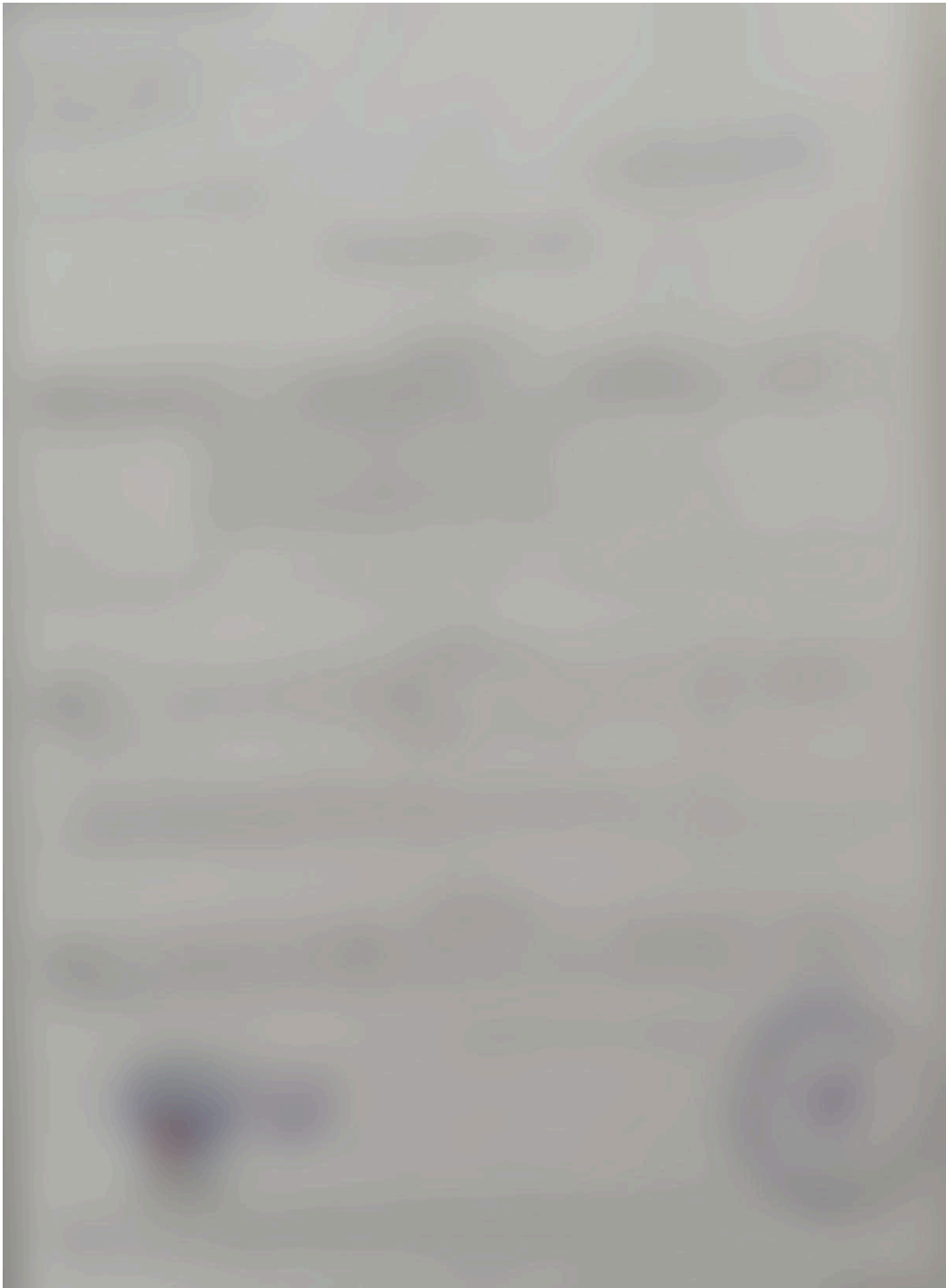
15 FOTOGRAFIJE



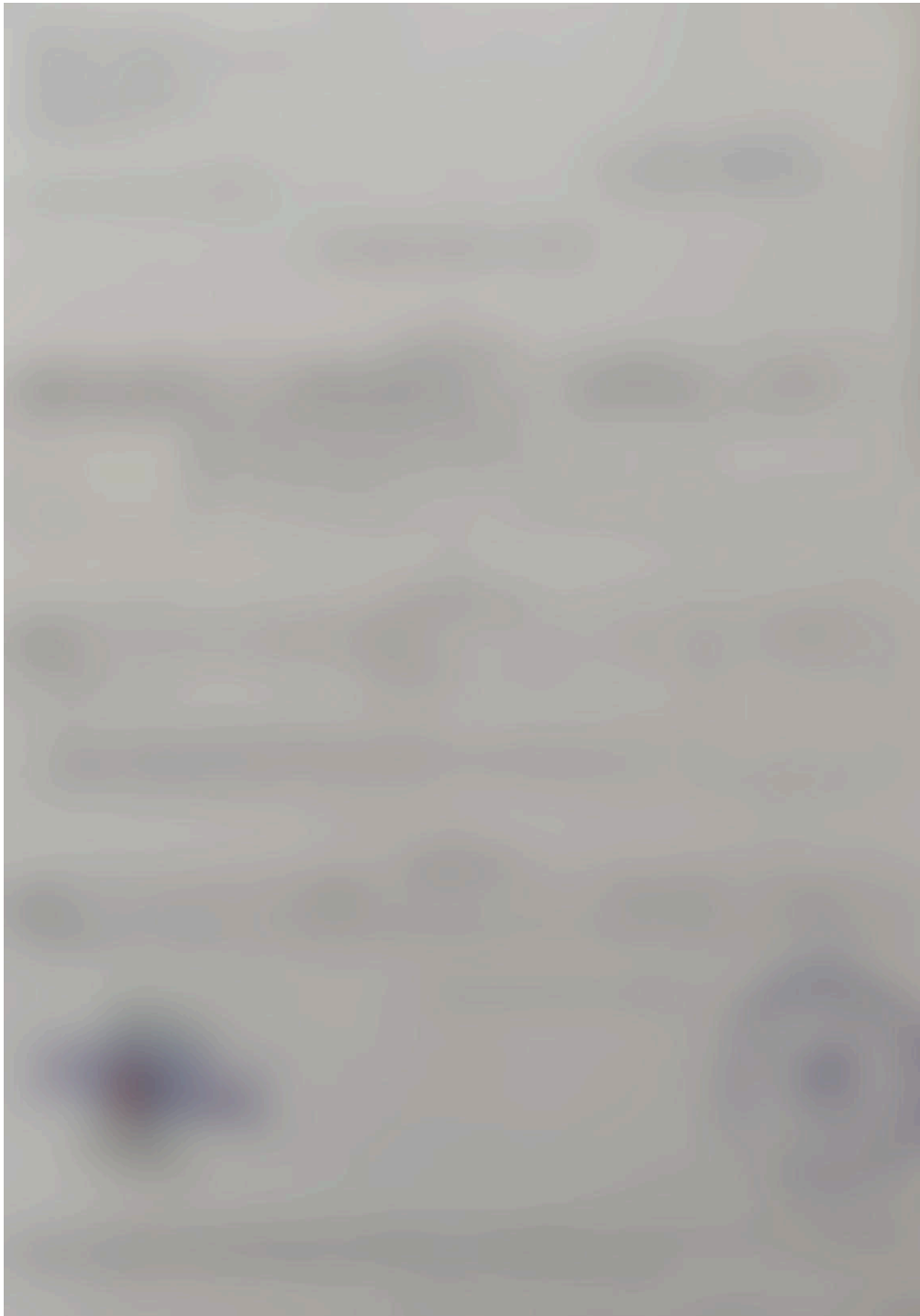
15 FOTOGRAFIJE



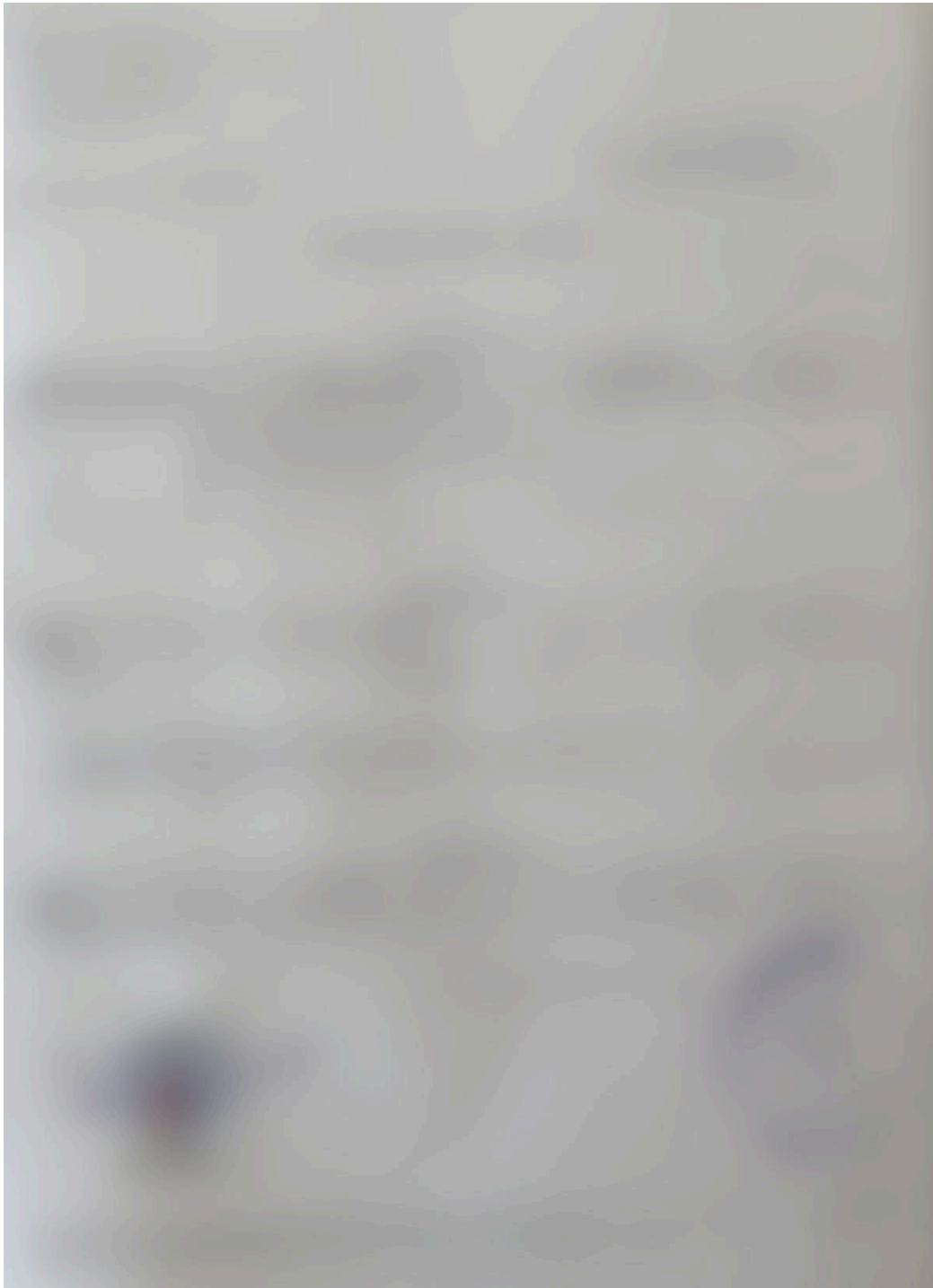
16.1 ZK ULOŽAK / KPU IZVADAK



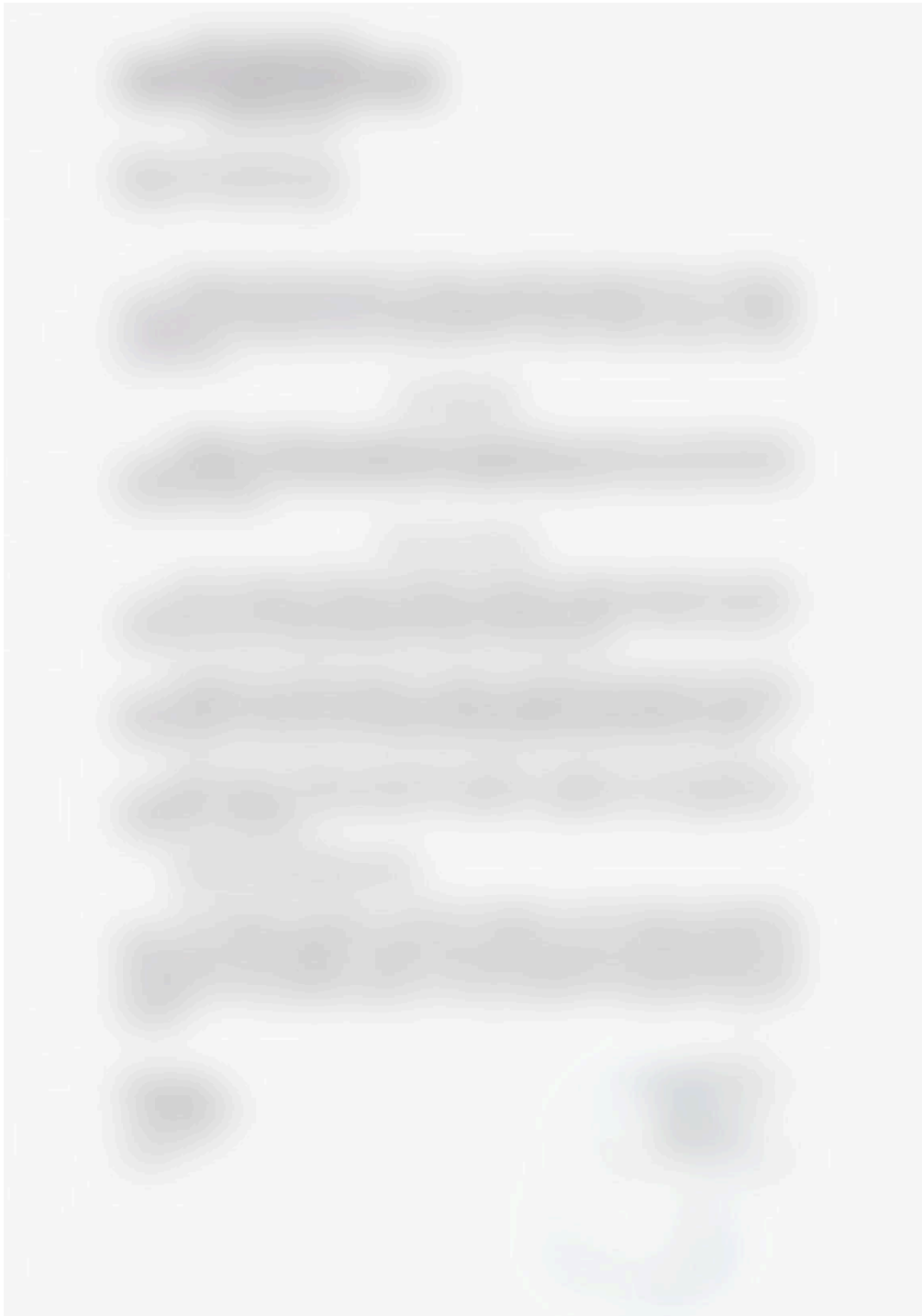
16.2 ZK ULOŽAK / KPU IZVADAK



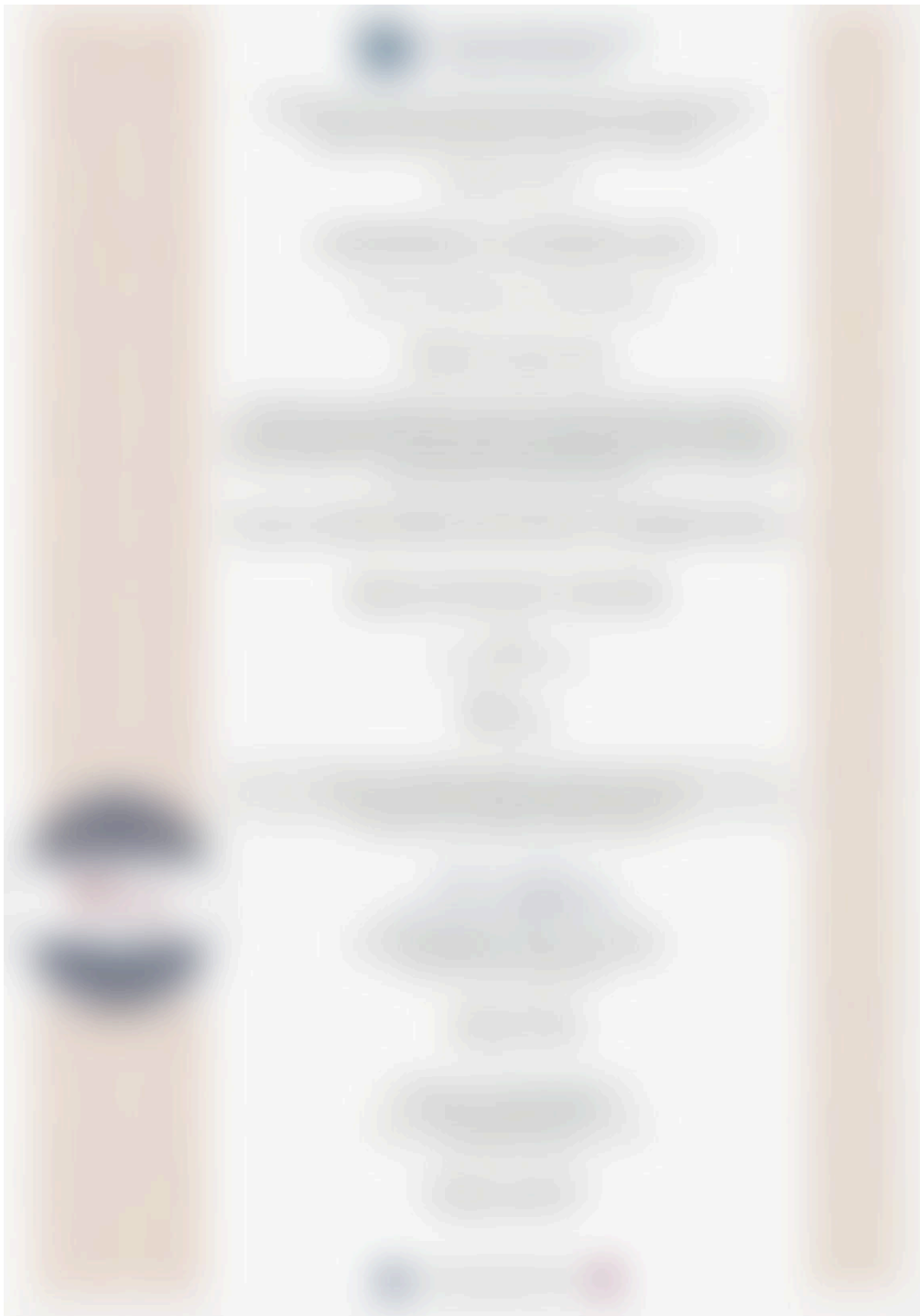
16.3 ZK ULOŽAK / KPU IZVADAK



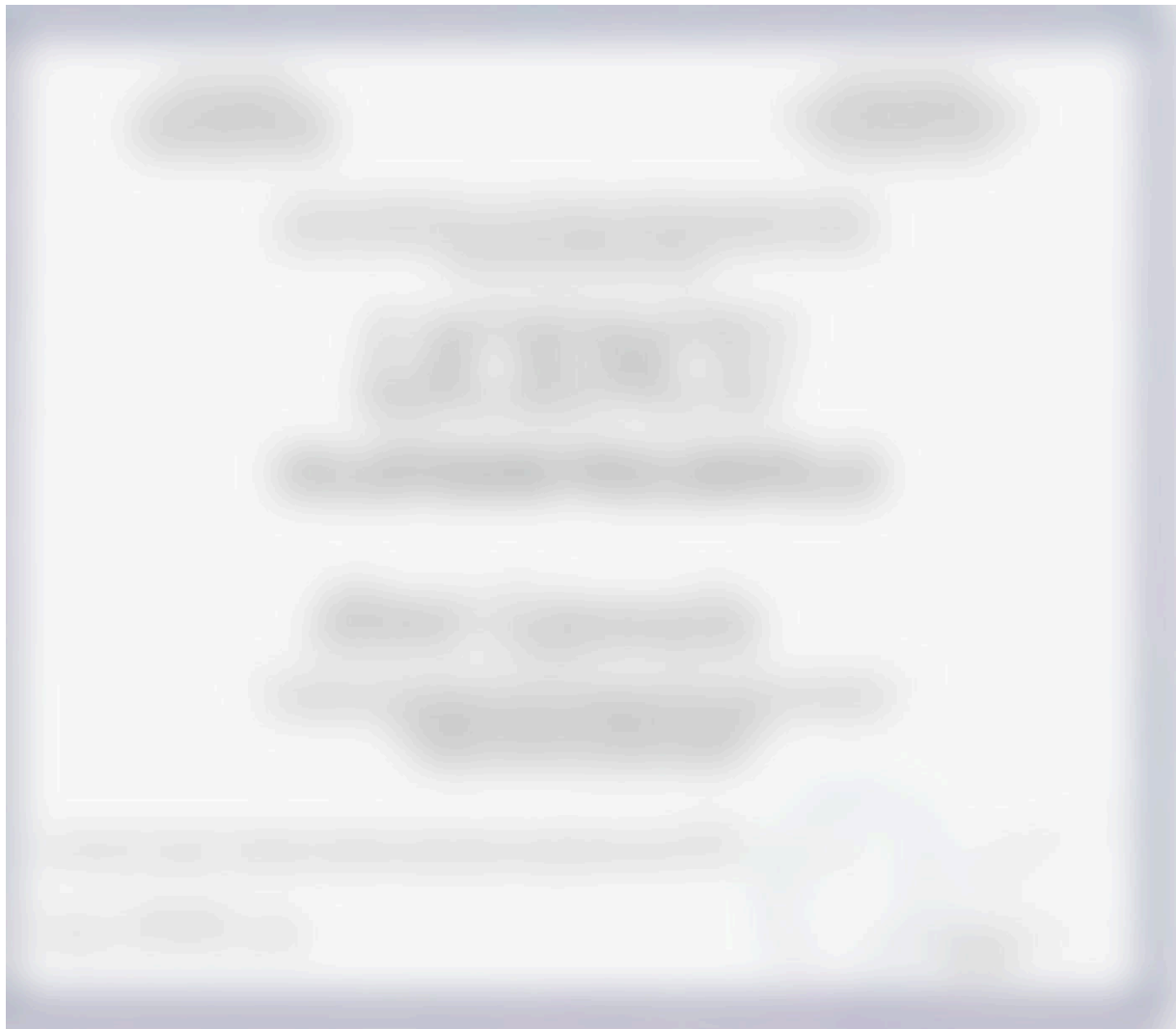
16.4 RJEŠENJE FEDERALNOG MINISTARSTVA PRAVDE (FMP)



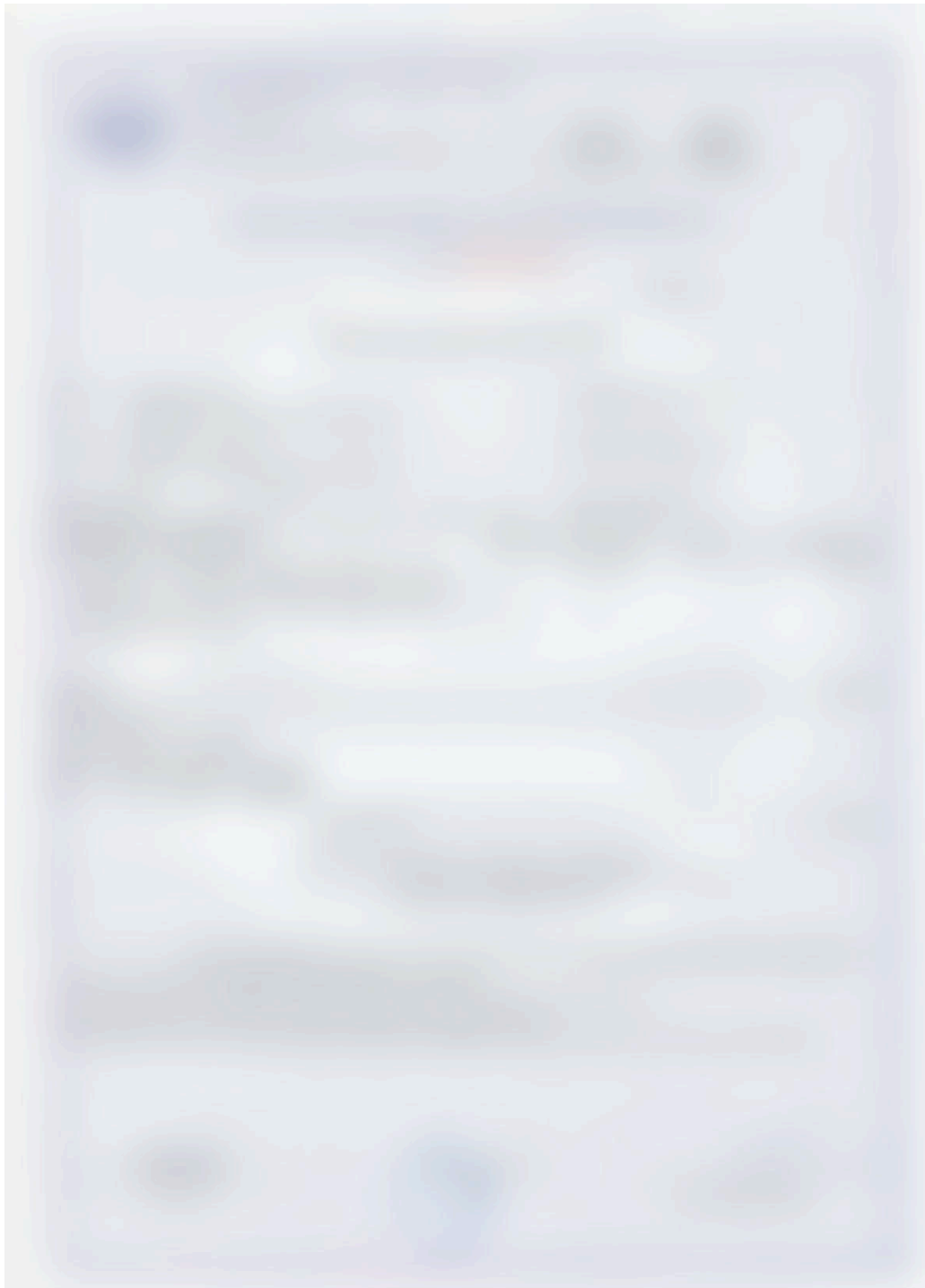
16.5 CERTIFIKAT I LICENCA



16.6 CERTIFIKAT I LICENCA



16.7 POLISA OSIGURANJA



17 IZJAVA PROCJENITELJA

Ja, procjenitelj _____ 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 utjecaj na konačnu procjenjenu vrijednost nekretnine.

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

IZJAVA U SKLADU SA MSOV

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

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.

IZJAVA O ETIČKOM KODEKSU

U predmetnoj procjeni za:

Tip imovine:	Stambena
Nekretnina:	Stan
Imovina se upotrebljava kao:	Stan
Ulica i broj:	Blažujski drum 2a, Sarajevo - Ilidža; 71210 Kanton Sarajevo , Federacija BiH; BiH

ZK/KPU:	_____
Katastarska općina:	SP_HRASNICA

su prikazani podaci i informacije su utvrđeni u skladu sa dostavljenom dokumentacijom i inspekcijom nekretnine.

U konkretnom slučaju ne postoji sukob interesa.

Mjesto i datum potpisa:

Sarajevo, 08.10.2026. godine

_____ **dip.ecc.**
Stalni sudski vještak ekonomske struke
Procjenitelj nekretnina RVIVS
Ovlaštteni procjenitelj