

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Tržišna vrijednost stana	206.200,00 KM
Građevinska vrijednost nekretnine	141.700,00 KM

Tip imovine:	Stambena imovina
Nekretnina:	Stan
Imovina se upotrebljava:	Stan
Ulica i broj:	Mušanović Mahala bb, Bihać; 77000 / Unsko-sanski kanton, Federacija BiH; BiH
ZK/KPU:	██████████
Katastarska općina:	BIHAĆ-GRAD
Naručilac procjene:	██████████
Adresa:	Hamdije Kreševljaković 19
Procjena za klijenta:	Edino Liđen
Kontakt:	+387 64 999259

Mjesto i datum potpisa:
Bihać, 05.05.2026. godine

██████████ dip.ecc.
Stalni sudski vještak ekonomske struke
Procjenitelj nekretnina RVIVS
Ovlašteni 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	18
7	ANALIZA MAKROEKONOMSKOG OKRUŽENJA	20
8	PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI	35
9	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	37
10	LIKVIDACIONA VRIJEDNOST	45
11	REKAPITULACIJA	46
12	ZAKLJUČAK	47
13	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	48
14	LITERATURA	48
15	FOTOGRAFIJE	49
16	PRILOZI	51
17	IZJAVA PROCJENITELJA	57

██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smailagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

1 SAŽETAK REZULTATA PROCJENE

INFORMACIJA O NARUČIOCU PROCJENE:

Ime i Prezime:	██████████
Adresa i broj:	Hamdije Kreševljaković 19
Općina:	Sarajevo - Centar
Poštanski broj:	71000
Kanton:	Kanton Sarajevo

INFORMACIJA O KLIJENTU BANKE:

Ime i prezime:	██████████
Adresa i broj:	██████████

INFORMACIJA O VLASNIKU NEKRETNINE:

Ime i prezime:	██████████
Vlasništvo:	1/1

KRATAK OPIS NEKRETNINA:

Tip imovine:	stan
ZK/KPU:	██████████
Katastarska opština:	BIHAĆ-GRAD
Broj parcele:	9671/9571/11/15
Oznaka nekretnine:	Stan na k.č. 9671/9571/11/15 na II. spratu stambene zgrade.
Površina prema ZK:	66,93 m ²
Tereti:	U C teretnom listu nije evidentiran teret.
Adresa i broj:	Mušanović Mahala bb
Općina:	Bihać
Poštanski broj:	77000
Godina izgradnje:	2025. g
Godina rekonstrukcije:	/
BRUTO površina:	66,93 m ²
NETO površina:	56,89 m ²
Spratnost objekta:	II. sprat

METODOLOGIJA PROCJENE:

Primarna metoda:	Uporedna metoda
Tržišna vrijednost stana:	206.200,00 KM
USVOJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	206.200,00 KM

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZA POTREBE POLISE OSIGURANJA:

Građevinska vrijednost nekretnine:	141.700,00 KM
------------------------------------	---------------

LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:

Likvidaciona vrijednost:	192.800,00 KM
--------------------------	---------------

INFORMACIJE O NEKRETNINI: STAN

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 Mušanović Mahala bb
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:	05.05.2026.
Datum procjene:	05.05.2026.

SVRHA PROCJENE:

Procjena se radi u svrhu u svrhu ~~Uključujući u procjenu~~, 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).

██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smailagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

LEGALITET GRAĐEVINE I KORIŠTENI PODACI:

Legalitet:	Da
Osnov za utvrđ. legaliteta:	Utvrđeno na osnovu ZK uložka ██████████ K.O. BIHAĆ-GRAD
Dozvole za gradnju:	Prema dostavljenoj dokumentaciji i upisima, pretpostavlja se da nekretnina ima dozvolu za gradnju.
Korišteni podaci:	ZK ██████████, BIHAĆ-GRAD, k.č. 967 ██████████ 1J5
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 rangju 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 mjeseci. Likvidnost 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 / Ovlašteni sudski vještak	<p>██████████ RVIVS Registered Valuer nekretnina diplomirani ekonomist Ovlašteni sudski vještak ekonomske struke, Rješenje broj ██████████ od 15.02.2024. Federalno ministarstvo pravde Sarajevo RVIVS RE /18/2028 Procjenitelj Nekretnina Ovlašteni procjenitelj ██████████ Adresa: Nerkeza Smailagića 52, 77 000 Bihać Unskosanski kanton, Bosna i Hercegovina Kontakt telefon: ██████████</p>
--	---

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 04.05.2026. godine putem potpisanog zahtjeva ██████████ i ime klijenta, da na osnovu dokumentacije koju posjeduje i uvida na terenu izvrši procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja je upisana u ZK ██████████ K.O. BIHAĆ-GRAD.

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. 9██████/██████.

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 najmoprimeca, 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: 1██████, Datum: 04.05.2026.

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

04.05.2026. 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 05.05.2026. godine.

2.10 Datum tržišne procjene nekretnine

05.05.2026. 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, ██████████, 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.

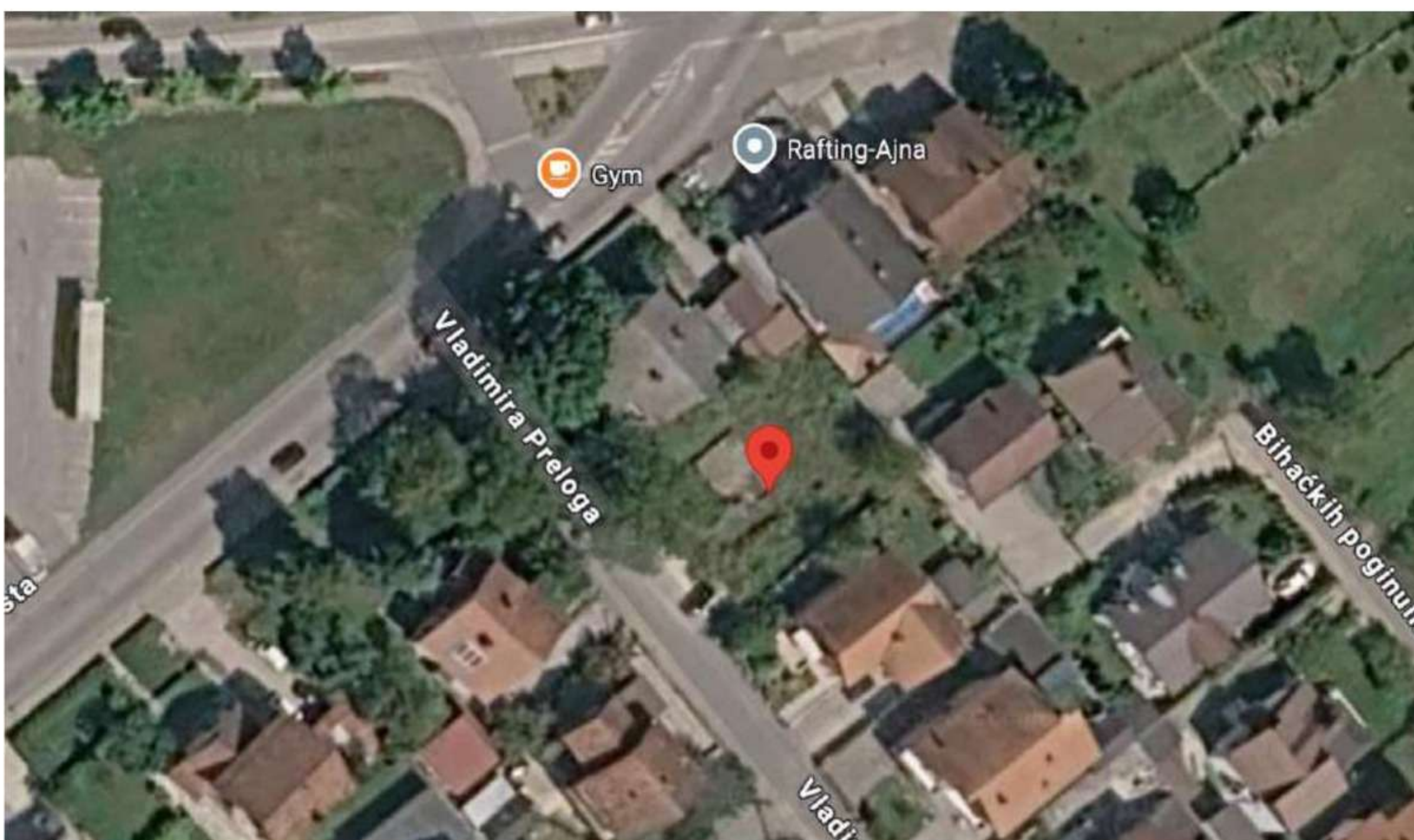
2.14 Energijska efikasnost

Predmetna nekretnina posjeduje energetska certifikat, sa evidentiranim energetska razredom A.

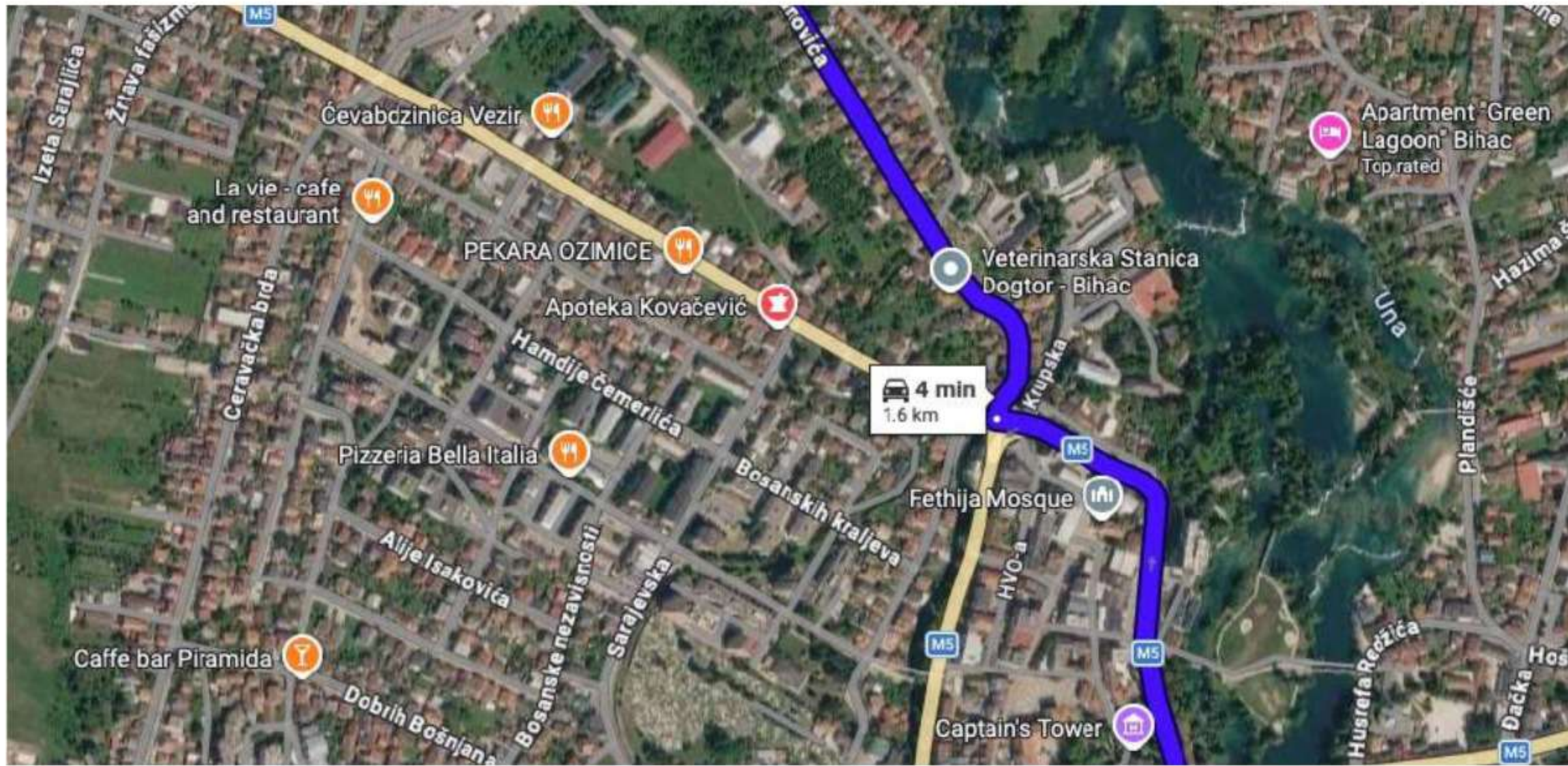
3 IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

3.1 Lokacija nekretnine

Stambeni objekat se nalazi u ulici Mušanović Mahala bb, Bihać, na II. spratu u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 96██████████/██████████.J5 Katastarska općina BIHAĆ-GRAD. Nekretnina se nalazi u urbanoj (gradskoj) zoni Bihaća, sa dobrim pristupom trgovačkim, ugostiteljskim i zdravstvenim ustanovama.



██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smailagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████



Općina BIHAĆ, Katastarska općina BIHAĆ-GRAD - katastar zemljišta, Parcela 9671/2 | Podaci ažurni sa: 2026-05-04 00:13:31

Prikazani podaci su informativnog karaktera i ne mogu služiti kao javna isprava.

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
██████████	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
📍	██████████	URBANA VILA	502	Kuća i zgrada	194
				Dvorište	308
				Ukupna površina (m²)	502

3.2 Pristup nekretnini

Stambena jedinica u objektu kolektivnog stanovanja, izgrađenom na parceli k.č. 9671/35, Katastarska općina BIHAĆ-GRAD, posjeduje potpuno riješen pješački i automobilski pristup. Primarni pristup objektu ostvaren je sa pristupne saobraćajnice, k.č. 9671/35.



ina BIHAĆ, Katastarska općina BIHAĆ-GRAD - katastar zemljišta, Parcela 9671/35 | Podaci ažurni sa: 2026-05-04 00:13:

Prikazani podaci su informativnog karaktera i ne mogu služiti kao javna isprava.

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
GRAD BIHAĆ	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
9671/35	REPUŠINE	5383	Oranica/Njiva 3. klase	5383
Ukupna površina (m²)				5383

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 18692 K.O. BIHAĆ-GRAD 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)				
II. sprat	Stambeni prostor	66,93	56,89	m ²
Ukupna površina stana		66,93	56,89	m²

3.4 Pravni osnov nekretnine – Zemljišno knjižno stanje nekretnine

Predmetne nekretnine upisane su u ZK izvadak 18692 K.O. BIHAĆ-GRAD.

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 u izgradnji se gradi u skladu sa zakonskom regulativom i Regulacionim planom
- Stambeni objekat ima omogućen pješački i kolski pristup
- Parkiranje će biti 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 II. 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 se gradi 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 Bihaća 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 vrijednositi stambenog objekta-zgrade na ZK 1805 ██████████ K.O. BIHAĆ-GRAD.

4.8 Zaključak HABU analize

HABU ANALIZA	DA	NE
1. Da li je upotreba fizički moguća	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Da li je upotreba zakonski dozvoljena	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Da li je upotreba finansijski isplativa	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Da li je upotreba nekretnine maksimalno produktivna	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Nakon provedene inspekcije te dobijenih informacija od strane predstavnika vlasnika/klijenta banke procjenitelju je prezentiran „Certifikat o energetske klasi objekta“.

EVS 2020 EVS 6 Procjena i energetska efikasnost

Zakon je propisao da je obaveza da se objekat ukoliko ne zadovoljava min dopuštene klase energetske efikasnosti renovira na viši nivo energetske efikasnosti do određenog datuma ili na određeni značajan događaj (npr. iznajmljivanje, prodaja). Ovo stvara neizbježne velike troškove koji utiču na tržišnu vrijednost takvih objekata, jer će vlasnik na taj datum ili značajan događaj morati da plati za radove na renoviranju.

ENERGETSKA EFIKASNOST	
Da li objekat posjeduje certifikat o EE:	DA
Datum izdavanja certifikata:	13.11.2025.
Energetski razred:	A
$E_p = Q_{H,nd,ref}/A_k$ (kWh/m ² god):	29,03 kWh/m ² godišnje
Emisija CO ₂ t/god:	16,96 t/god

RIZICI NEKRETNINA:

OBRAZAC ZA OCJENU IZLOŽENOST FIZIČKIM RIZICIMA		
IZLOŽENOST NEKRETNINE FIZIČKIM RIZICIMA	NIVO RIZIKA	OCJENA RIZIČNOSTI
Požar	Visok	4
Poplave	Umjeren	2
Zemljotres	Umjeren	3
Klizišta	Umjeren	3
Nestašica vode	Nizak	2
Ekstremne vrućine	Umjeren	3
Riječne bujice	Nizak	2
Prosječna ocjena izloženosti fizičkim rizicima		2.71
NIVO IZLOŽENOSTI FIZIČKIM RIZICIMA	visok	

Izvor: web stranice: thinkhazard.org

Bosnia and Herzegovina Federacija Bosne i Hercegovine Unsko-sanski Download PDF

Unsko-sanski

Wildfire	High
Earthquake	Medium
Landslide	Medium
Extreme heat	Medium
River flood	Low
Urban flood	Low
Water scarcity	Low

HAZARD LEVEL

MANJE STAMBENE ZGRADE
MULTI-FAMILY HOUSES
<1945 | 1946-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1991 | 1992-2014

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU | GENERAL BUILDING DATA

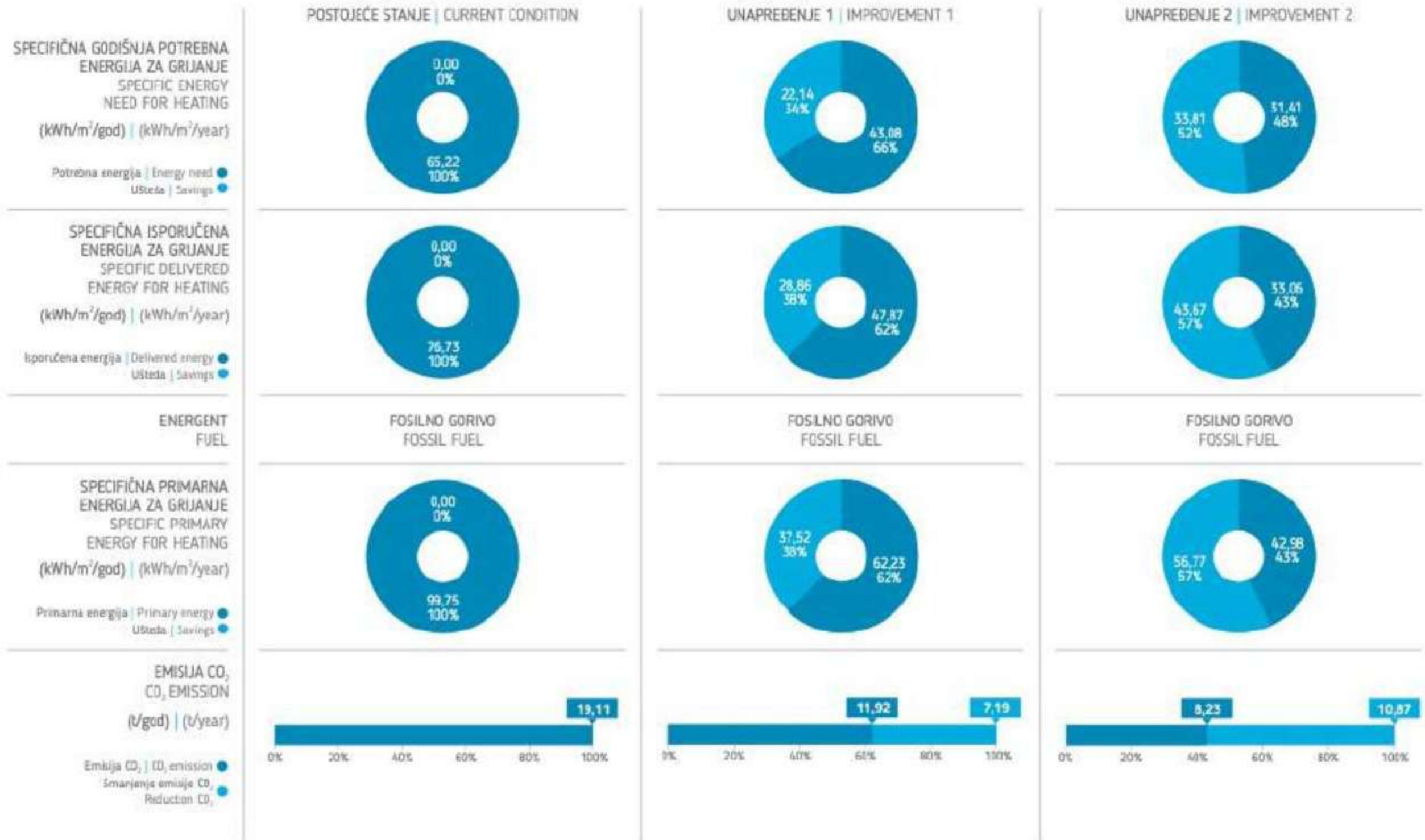
Kategorija objekta Building category	MANJA STAMBENA ZGRADA MULTI-FAMILY HOUSE
Godina izgradnje Built in	1992-2014
Broj etaža Number of floors	6
Broj stanova Number of apartments	15
Bruto površina osnove objekta (m ²) Gross surface of the building base (m ²)	336,54
Neto površina grijanog prostora (m ²) Net surface of the heated space (m ²)	1264,8
Volumen grijanog prostora (m ³) Heated space volume (m ³)	3574,47
Faktor oblika (m) Shape factor (m)	0,95
Specifična godišnja potrebna energija za grijanje s prekidom u grijanju Q _{h,intermittent} (kWh/m ² /god) Specific energy need for intermittent heating Q _{h,intermittent} (kWh/m ² /year)	55,22
Specifična godišnja potrebna energija za grijanje bez prekida u grijanju Q _{h,continuous} (kWh/m ² /god) Specific energy need for continuous heating Q _{h,continuous} (kWh/m ² /year)	87,14

F3 The multi-family house is of compact square base with flat, inaccessible roof. Buildings in this category usually have ground floor + 3 to + 5 floors. Typical massive construction. Construction walls are 20cm reinforced concrete, same as the external walls in thermal envelope, and facade in form of Hard-Pressed Laminate (HPL) and plaster. The floors are separated by a reinforced concrete deck, and the roof features thermal insulation with gravel finish. External openings are double glazed thermal windows in aluminium framing. Unheated space includes the staircase and partially underground garage.

The thermovision image of the free-standing residential building shows evenly distributed reflected temperatures on external walls with no thermal bridges, which is indicative of minor heat loss. External openings have good thermal characteristics with low temperature readings on glass surfaces. Darker areas represent transparent glass fences at French doors. Minor linear losses detected in areas where building geometry changes.

*Napomena: za potrebe energetske karakterizacije razmatraju se tipični objekti, ali se ne odnose na odgovarajuće pojedine detaljne vrijednosti, nego na karakteristike cijele kategorije i perioda izgradnje, na temelju kojih se određuje godišnja potrebna energija.
 Note: for the purpose of calculating energy performance of the typical building, in order to present average standards typical characteristics of the buildings, instead of their real values of the energy performance.

STANJE I UNAPREĐENJE TERMIČKOG OMOTAČA - ENERGETSKI BILANS | BASELINE AND THERMAL ENVELOPE IMPROVEMENT - ENERGY BALANCE



6 OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

6.1 Generalne karakteristike nekretnine

Stambeni objekat u kojem je smješten stan izgrađen je na parceli označenoj kao k.č. 96██████████/██████████-15 K.O. BIHAĆ-GRAD, a predmetna nekretnina se nalazi na II. spratu. Predmetni objekat je izgrađen 2025. 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 stepeništem, a zgrada ima lift.

6.2 Stanje nekretnine

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

6.3 Raspored prostorija

NAZIV PROSTORIJE	POVRŠINA (M ²)
Dnevni boravak sa kuhinjom	24,50
Soba	10,06
Soba	10,22
Hodnik	7,83
Kupaonica	4,96
Ostava	3,87
Terasa	2,44
Terasa	3,05
	UKUPNA NETO POVRŠINA: 56,89 m²
	OBRAČUNSKA BRUTO POVRŠINA: 66,93 m²

6.4 Tehničke karakteristike nekretnine

TIP IMOVINE: STAN	
Godina izgradnje:	2025.
Godina rekonstrukcije/adaptacije:	/
Korisni vijek objekta	60
Preostali vijek trajanja	59
Spratnost:	II. sprat
Sadržaj Stana:	Dnevni boravak sa kuhinjom , Soba, Soba, Hodnik, Kupaonica, Ostava, Terasa, Terasa
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 bojani.
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, internet i dr	Unutrašnja instalacija voda i kanaliza., elektro, gas, ptt, internet 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	DA (A)
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



1. Unsko - sanski kanton
2. Posavski kanton
3. Tuzlanski kanton
4. Zeničko - dobojski kanton
5. Bosansko - podrinjski kanton
6. Srednjobosanski kanton
7. Hercegovačko - neretvanski kanton
8. Zapadnohercegovački kanton
9. Kanton Sarajevo
10. Kanton 10

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	2019	2020	2021	2022	2023
Bruto domaći proizvod u 000 KM	23.179.128	22.255.014	25.229.765	29.462.753	31.843.617 ¹
Bruto domaći proizvod P/C ²	10.584	10.187	11.634	13.660	14.811
Stanovništvo (proc.sred.god) ³	2.190.098	2.184.680	2.168.602	2.156.846	2.150.054
Indeks starenja stanovništva ⁴	112	118	122	127	133
Stopa prirodnog priraštaja u ‰	-1,8	-4,0	-5,6	-3,1	-1,9
Stopa ukupnog fertiliteta u ‰	34,9	33,6	32,3	33,0	31,2
Stopa anketne zaposlenosti u ‰	31,9	37,5	37,8	39,6	41,3
Stopa anketne aktivnosti u ‰	39,1	45,5	46,6	47,9	48,5
Stopa anketne zaposlenosti mladih (15-24) u ‰	21,3	19,9	18,8	18,8	19,1
Radno sposobno stanovništvo (15-64)	1.526.894	1.513.497	1.499.495	1.486.833	1.475.596
Prosječan broj zaposlenih	531.483	520.162	525.397	535.665	541.261
Stopa anketne nezaposlenosti u ‰	18,4	17,5	18,9	17,2	15,0
Stopa anketne nezaposlenosti mladih (15-24) u ‰	39,0	40,3	41,0	37,4	31,3
Prosječan broj nezaposlenih	313.570	321.581	311.679	289.912	277.160
Prosječan broj nezaposlenih mladih	45.675	45.960	41.055	34.038	30.861
Prosječna neto plaća u KM	928	956	996	1.114	1.261
Indeks potrošačkih cijena	100,6	99,1	102,1	114,9	
Indeks industrijske proizvodnje	97,3	94,2	109,8	101,2	95,8
Broj penzionera	424.009	428.117	429.545	434.167	444.666
Prosječna penzija u KM	416	428	428	483	583
Broj poslovnih subjekata	112.955	114.867	117.160	120.307	124.169
Izvoz robe - u 000 KM	7.620.114	6.871.411	9.571.099	12.106.706	11.163.653
Uvoz robe - u 000 KM	13.844.811	11.680.596	15.131.784	20.395.216	19.733.305
Trgovinski bilans u 000 KM (deficit)	-6.224.697	-4.809.185	-5.560.685	-8.288.510	-8.569.652
Pokrivenosti uvoza izvozom u ‰	55,0	58,8	63,3	59,4	56,6
Porezi na dohotke fizičkih lica u mil. KM	428	452	530	637	721,8
Porezi na dohotke P/C	195,4	206,9	245	296	336

Izvor: (Federalni zavod za statistiku, 2023), obrada: Federalni zavod za programiranje razvoja

7.3 Unsko-sanski kanton

Unsko-sanski kanton (USK) nalazi se u sjeverozapadnom dijelu Bosne i Hercegovine i jedan je od deset kantona Federacije BiH. Kanton je dobio ime po rijekama Uni i Sani koje protječu kroz njegov teritorij.

Površina kantona iznosi 4.125 km², što ga čini trećim kantonom po veličini u FBiH. Prema popisu iz 2013. godine, kanton ima 273.261 stanovnika, s gustoćom naseljenosti od 66,2 st/km².

Administrativno sjedište je grad Bihać. Kanton se sastoji od 8 općina/gradova:

- Grad Bihać (56.261 st.)
- Grad Cazin (66.149 st.)
- Općina Velika Kladuša (43.903 st.)
- Općina Sanski Most (44.893 st.)
- Općina Bosanska Krupa (29.659 st.)
- Općina Ključ (17.319 st.)
- Općina Bužim (18.116 st.)
- Općina Bosanski Petrovac (7.328 st.)

Geografski položaj kantona je izuzetno povoljan - na sjeverozapadu graniči s Republikom Hrvatskom, što mu daje strateški značaj za međunarodnu trgovinu i turizam. Rijeka Una, koja je ujedno i granica s Hrvatskom, predstavlja jedan od najljepših prirodnih resursa i osnovu za razvoj turizma.

Klima je umjereno kontinentalna s elementima planinske klime u višim predjelima. Prosječna godišnja temperatura kreće se od 10-12°C, a godišnja količina padavina iznosi 1.200-1.500 mm.

Ekonomija USK tradicionalno je bila bazirana na poljoprivredi, šumarstvu i drvenoj industriji. U posljednjih desetak godina značajno se razvija sektor maloprodaje, usluga i turizma. Nacionalni park "Una" predstavlja značajan turistički potencijal.

7.4 Bihać

Bihać je grad u Bosni i Hercegovini, te administrativno središte Unsko-sanskog kantona. Nalazi se na obali rijeke Une u sjeverozapadnom dijelu BiH, u regiji Bosanske Krajine.

Prema popisu iz 2013. godine, grad Bihać ima 56.261 stanovnika. Površina gradske općine iznosi 900 km².

Geografski položaj:

Bihać je smješten u Bihaćkoj kotlini, koju sa zapada i jugozapada zatvara planina Lička Plješivica i njeni obronci Debeljača i Somišlje, dok je na istoku i jugoistoku omeđuje planina Grmeč i njeni obronci Ljutoč, Jadovnik i Gredoviti vrh.

Hidrografija:

Kroz grad protječu rijeka Una (80 km) i njene pritoke Klokot i Privilica. Rijeka Una je poznata po kristalno čistoj vodi zelene boje i brojnim slapovima. Nacionalni park "Una" osnovan je 2008. godine i predstavlja značajnu turističku destinaciju.

Ekonomija:

Bihać je ekonomsko središte USK s razvijenom trgovinom, uslužnim djelatnostima i rastućim turizmom. Nacionalni park Una privlači značajan broj domaćih i stranih turista. Grad ima dobru povezanost s Hrvatskom preko graničnih prijelaza Izačić i Ličko Petrovo Selo.

Infrastruktura:

Grad ima razvijenu komunalnu infrastrukturu uključujući vodovodnu mrežu, kanalizaciju i sistem za prikupljanje otpada. U toku su projekti modernizacije gradske infrastrukture financirani iz domaćih i EU fondova.

7.5 Pregled osnovnih makroekonomskih pokazatelja

1 KVARTALNI BRUTO DOMAĆI PROIZVOD, TEKUĆE CIJENE QUARTERLY GROSS DOMESTIC PRODUCT, CURRENT PRICES															tH: KMA/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		
2020	2 053 937	6 675 839	4 397 140	1 581 516	6 339 702	1 526 570	1 265 055	1 702 696	1 345 558	5 977 172	823 965	29 292 009	5 435 492	34 727 501	2020		
2021	1 964 829	8 044 431	5 474 985	1 663 371	7 407 792	1 726 755	1 355 946	1 772 685	1 552 500	6 302 210	965 392	32 756 912	6 388 427	39 145 339	2021		
2022	2 201 635	9 273 559	6 555 929	1 977 307	9 185 652	2 081 238	1 503 535	1 897 670	1 920 590	7 076 016	1 197 863	38 315 046	7 302 892	45 617 938	2022		
2023*	2 126 707	9 260 671	6 387 583	2 137 828	10 311 130	2 254 408	1 592 872	2 091 559	2 126 396	7 896 028	1 314 227	41 111 826	7 835 961	48 947 787	2023*		
2020	q1	318 385	1 635 962	1 002 065	356 083	1 638 755	387 282	310 932	422 911	336 681	1 494 845	215 880	7 117 697	1 320 776	8 438 473	q1	
	q2	389 775	1 517 548	1 004 429	389 716	1 417 948	397 463	314 234	419 979	333 435	1 496 227	206 130	6 882 416	1 277 117	8 159 533	q2	
	q3	795 463	1 684 890	1 142 310	423 803	1 611 379	400 598	322 749	424 829	332 150	1 498 288	192 427	7 686 575	1 426 338	9 112 914	q3	
	q4	550 314	1 837 439	1 248 335	411 914	1 671 620	341 226	317 179	434 977	343 311	1 487 812	209 529	7 605 320	1 411 261	9 016 581	q4	
2021	q1	297 146	1 824 259	1 142 570	375 932	1 646 697	407 001	316 684	445 243	352 447	1 546 261	221 153	7 432 824	1 449 589	8 882 413	q1	
	q2	361 156	1 908 818	1 317 233	410 531	1 825 431	420 792	342 434	462 160	374 785	1 583 498	234 498	7 924 082	1 545 397	9 469 479	q2	
	q3	794 390	2 050 638	1 439 126	444 050	1 910 453	438 936	356 549	460 277	400 855	1 597 392	248 516	8 702 056	1 697 121	10 399 177	q3	
	q4	512 138	2 260 716	1 576 055	432 859	2 025 210	460 026	340 299	405 005	424 413	1 575 059	262 225	8 697 950	1 696 320	10 394 270	q4	
2022	q1	395 051	2 115 513	1 384 442	424 086	1 981 833	471 561	338 005	422 536	446 097	1 664 987	274 932	8 536 582	1 627 082	10 163 664	q1	
	q2	477 729	2 334 423	1 683 015	482 634	2 340 841	512 069	385 357	479 310	469 248	1 720 131	293 487	9 495 230	1 809 802	11 305 031	q2	
	q3	808 213	2 327 323	1 699 059	535 371	2 389 964	538 420	401 971	487 275	489 975	1 833 799	307 394	10 099 704	1 925 015	12 024 720	q3	
	q4	520 643	2 496 299	1 789 413	535 216	2 471 014	559 188	378 182	508 549	515 270	1 877 099	322 070	10 183 530	1 940 993	12 124 523	q4	
2023*	q1	392 291	2 271 136	1 482 157	482 468	2 351 048	522 544	398 592	534 764	516 893	1 939 194	318 321	9 728 252	1 854 216	11 582 468	q1	
	q2	459 742	2 260 470	1 596 667	535 951	2 613 593	555 226	408 509	513 552	518 716	1 996 232	321 747	10 183 738	1 941 032	12 124 770	q2	
	q3	744 661	2 311 771	1 637 856	559 769	2 658 540	561 250	406 047	519 653	533 458	1 975 431	331 462	10 602 043	2 020 762	12 622 804	q3	
	q4	530 013	2 416 294	1 670 903	559 639	2 687 948	615 388	379 724	523 590	557 329	1 985 171	342 697	10 597 793	2 019 952	12 617 745	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		

Osnovni ekonomski polazatelji - Izvor: BHAS - Bruto domaći proizvod, rashodni pristup, tromjesečni podaci; Tromjesečni bruto domaći proizvod, lančano povezane vrijednosti u cijenama.

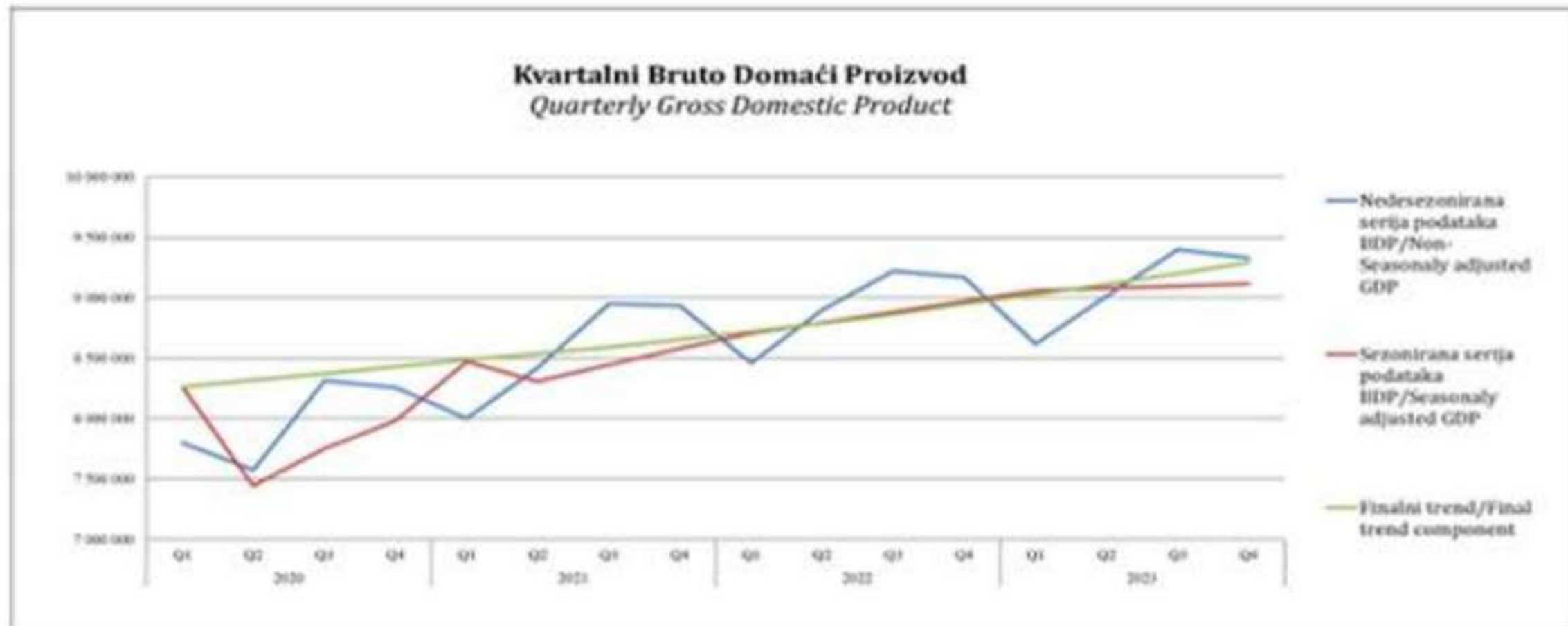
Tabela 1. Registrirana nezaposlenost
Table 1. Registered unemployment

	Registrirana nezaposlenost Registered unemployment			Indeksi Indices			Total
	IX 2021	VIII 2022	IX 2022	IX 2022		I - IX 2022 I - IX 2021	
				VIII 2022	IX 2021		
Ukupno	384 209	360 434	356 531	98,9	92,8	91,5	
Muškarci	163 260	151 006	150 143	99,4	92,0	90,6	Men
Žene	220 949	209 428	206 388	98,5	93,4	92,1	Women

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)

	KVARTALNI BRUTO DOMAĆI PROIZVOD Stope realnog rasta QUARTERLY GROSS DOMESTIC PRODUCT Real growth rate																%
	2020				2021				2022				2023				
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
Ne-desezonirani podaci Q/Q-4	2,3	-7,4	-4,8	-1,8	2,6	11,1	7,7	0,2	5,8	5,7	3,0	2,6	1,8	1,2	1,9	1,7	Non-Seasonally adjusted Q/Q-4
Desezonirani podaci Q/Q-1	0,9	-9,9	4,1	3,0	3,5	1,9	1,6	1,7	1,5	1,6	1,4	1,1	1,1	1,0	1,2	1,1	Seasonally adjusted Q/Q-1
Finalni trend Q/Q-1	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,7	0,8	0,8	0,8	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	Final trend Q/Q-1

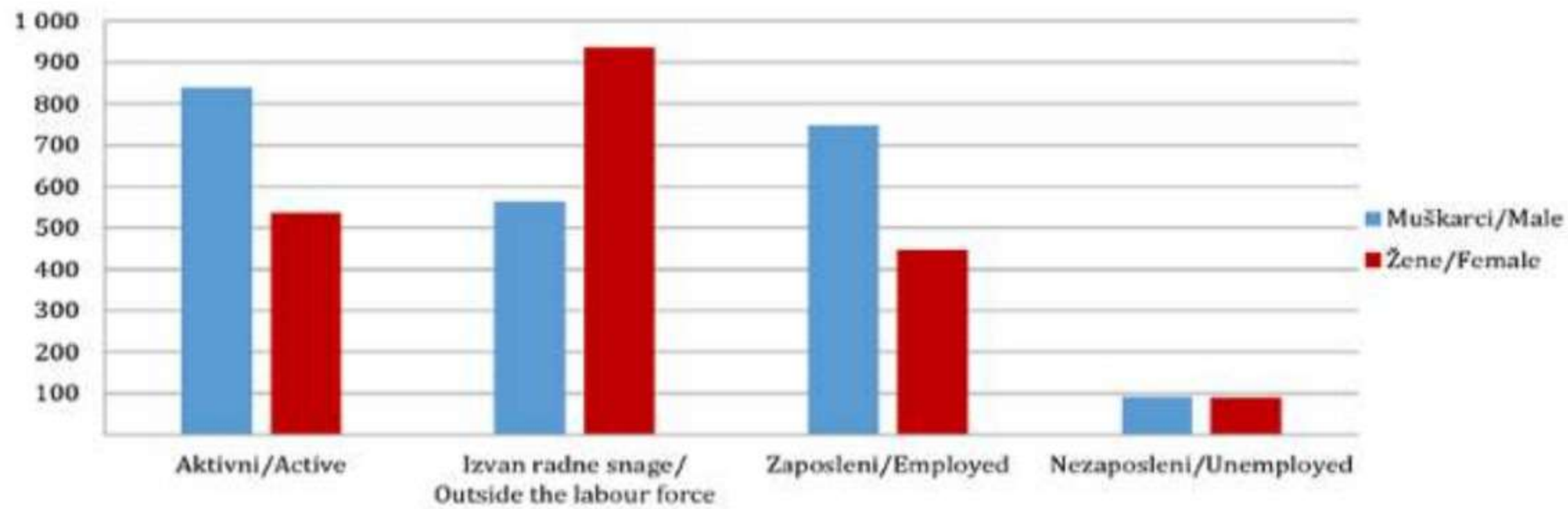


Realni rast BDP u četvrtom kvartalu 2023. godine, u odnosu na isti kvartal prethodne godine, iznosio je 1,7%. Desezonirana serija podataka pokazuje rast BDP u četvrtom kvartalu 2023. godine od 1,1% u odnosu na prethodni kvartal. Posmatrano po područjima klasifikacije djelatnosti u četvrtom kvartalu 2023. godine, u odnosu na isti kvartal prethodne godine, značajan realni rast bruto dodane vrijednosti zabilježen je u djelatnosti - Hotelijerstvo i ugostiteljstvo (I) 16,6%.

Bruto domaći proizvod prema proizvodnom pristupu jednak je dodanoj vrijednosti u baznim cijenama, uvećanoj za poreze na proizvode i umanjenoj za subvencije na proizvode. Bruto domaći proizvod je, prema tome, jednak zbiru dodane vrijednosti u baznim cijenama svih rezidentnih proizvodnih jedinica i neto poreza na proizvode (porezi minus subvencije na proizvode). Izračun obuhvaća sve aktivnosti slijedeći proizvodni koncept prema Sistemu Nacionalnih Računa 2008 (SNA 2008) i Europskom Sistemu Računa 2010 (ESA 2010).

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)

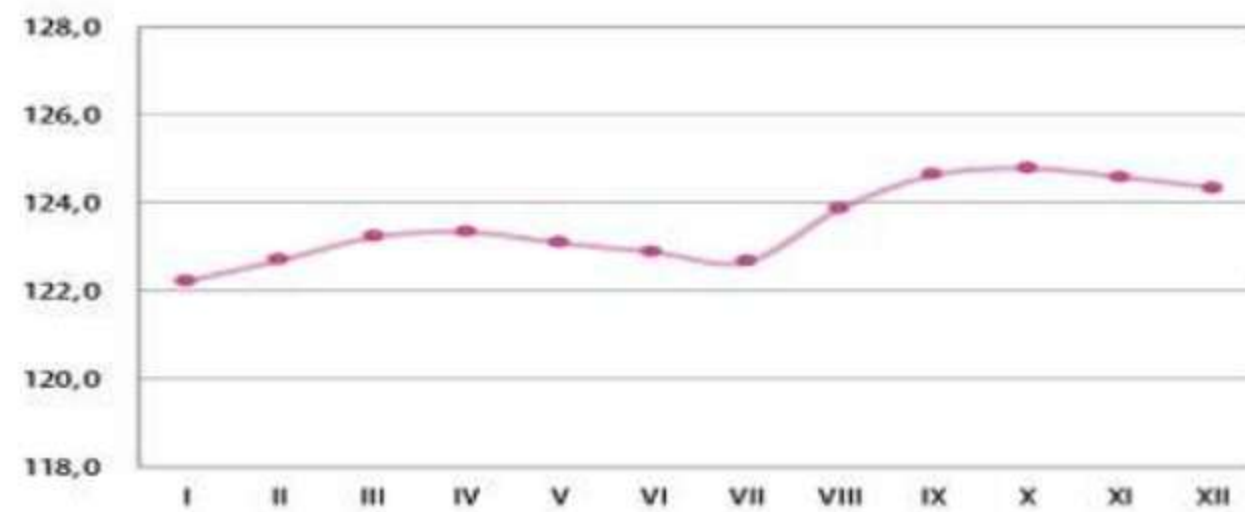


Ankete o radnoj snazi koja je provedena u periodu januar– decembar 2023. godine. Anketa o radnoj snazi u Bosni i Hercegovini se provodi kontinuirano prema novoj, redizajniranoj metodologiji usklađenoj sa novom Regulativom Evropskog parlamenta i Vijeća, koja je stupila na snagu 1. januara 2021. godine. 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 2023. (baza indeksa: 2015=100)
Graph 1.1 Overall Consumer Price Index for BiH, Year 2023 (index base: 2015=100)



Grafikon 1.2 Indeksi potrošačkih cijena u BiH po COICOP odjeljcima u 2023. (baza: 2015=100)



Opći indeks potrošačkih cijena u BiH. godina 2023. (baza indeksa: 2015=100)

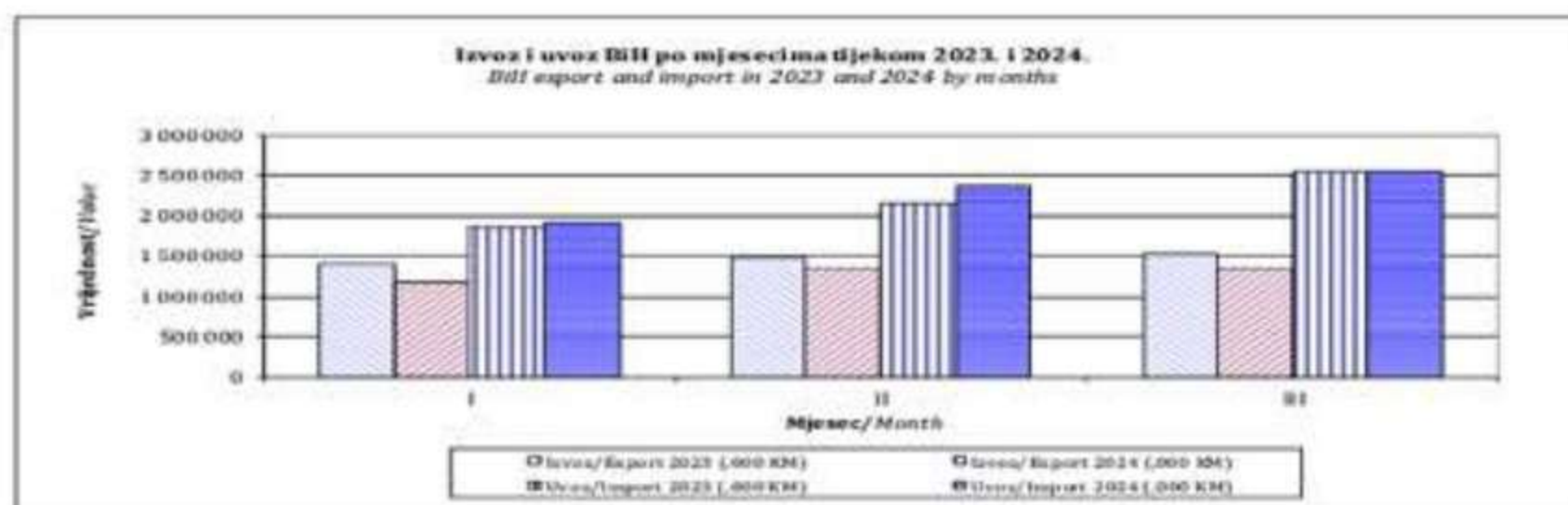
Nivo cijena u februaru 2024.godine u odnosu na isti mjesec prethodne godine viši je za 2,1%. Prosječni rast cijena zabilježen je u odjeljcima Hrana i bezalkoholni napici za 2,1%, Alkoholna pića i duhan za 4,6%, Stanovanje i režijski izdaci za 0,4%, Namještaj, kućanski uređaji i redovno održavanje kuće za 3,2%, Zdravstvo za 2,7%, Komunikacije za 2,3%, Rekreacija i kultura za 4,4%, Obrazovanje za 1,9%, Restorani i hoteli za 8,0% te Ostala dobra i usluge za 8,1%. Prosječni pad cijena je zabilježen u odjeljcima Odjeća i obuća za 6,4% te Prijevoz za 0,6%.

Indeks potrošačkih cijena predstavlja mjeru promjena cijena proizvoda i usluga koje domaćinstva kupuju radi zadovoljenja svojih ličnih potreba na ekonomskom teritoriju Bosne i Hercegovine.

7.9 Vanjskotrgovinska razmjena

IZVOZ I UVOZ BIH PO MJESECIMA TIJEKOM 2023. I 2024.
BIH EXPORT AND IMPORT IN 2023 AND 2024 BY MONTHS

Mjesec Month	Izvoz Export		Uvoz Import		Izvoz Export 2024 2023	Uvoz Import 2024 2023	Stopa pokrivenosti uvoza izvozom Export/Import ratio %	
	2023	2024	2023	2024			2023	2024
	UKUPNO TOTAL	4 401 135	3 851 101	6 545 180			6 810 322	87,5
I siječanj January	1 402 056	1 169 755	1 046 050	1 906 350	83,4	103,3	75,9	61,4
II veljača February	1 480 190	1 325 560	2 153 410	2 360 235	90,2	109,6	80,7	56,6
III ožujak March	1 518 889	1 345 786	2 545 720	2 543 737	88,6	99,9	59,7	52,9



IZVOZ I UVOZ BIH PO MJESECIMA TIJEKOM 2023. I 2024.
BIH EXPORT AND IMPORT IN 2023 AND 2024 BY MONTHS

Mjesec Month	Izvoz Export		Uvoz Import		Izvoz Export 2024 2023	Uvoz Import 2024 2023	Stopa pokrivenosti uvoza izvozom Export/Import ratio %	
	2023	2024	2023	2024			2023	2024
	UKUPNO TOTAL	2 411 470	2 138 181	3 585 244			3 780 725	88,7
I siječanj January	770 869	653 093	1 014 983	1 064 346	84,7	104,9	75,9	61,4
II veljača February	811 196	737 512	1 180 145	1 303 349	90,9	110,4	68,7	56,6
III ožujak March	829 405	747 576	1 390 116	1 413 030	90,1	101,6	59,7	52,9

Tečaj USD za 1. 2023. godine: 1,8188 KM za 1 USD
Tečaj USD za 2. 2023. godine: 1,8247 KM za 1 USD
Tečaj USD za 3. 2023. godine: 1,8313 KM za 1 USD

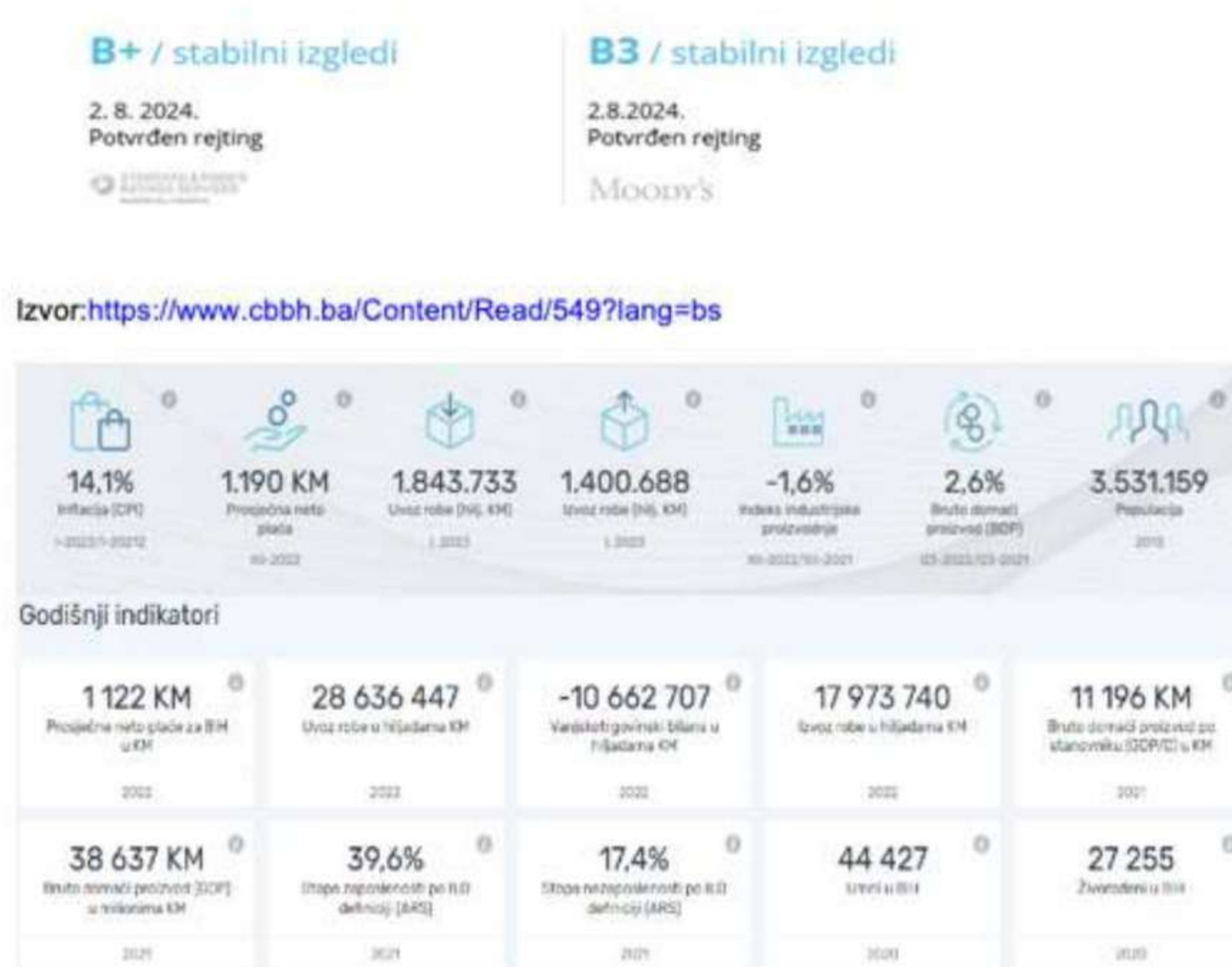
Tečaj USD za 1. 2024. godine: 1,7911 KM za 1 USD
Tečaj USD za 2. 2024. godine: 1,8109 KM za 1 USD
Tečaj USD za 3. 2024. godine: 1,8002 KM za 1 USD

U razdoblju siječanj-ožujak 2024. godine izvoz je iznosio 3 milijarde 851 milijun KM, što je za 12,5 % manje nego u istom razdoblju 2023. godine, dok je uvoz iznosio 6 milijardi 810 milijuna KM, što je za 4,1 % više nego u istom razdoblju prethodne godine. Pokrivenost uvoza izvozom je iznosila 56,5 %, dok je vanjskotrgovinski robni deficit iznosio 2 milijardu 959 milijun KM.

Izvoz u zemlje CEFTA je iznosio 606 milijuna KM, što je za 28,6 % manje nego u istom razdoblju 2023. godine, dok je uvoz iznosio 743 milijuna KM, što je za 0,3 % više nego u istom razdoblju prethodne godine. Pokrivenost uvoza izvozom je iznosila 81,6 %.

Izvoz u zemlje EU je iznosio 2 milijarde 887 milijuna KM, što je za 10,9 % manje nego u istom razdoblju 2023. godine, dok je uvoz iznosio 4 milijarde 63 milijuna KM, što je za 4,4 % više nego u istom razdoblju prethodne godine. Pokrivenost uvoza izvozom je iznosila 71,1 %.

7.10 Kreditni rejting



Prema podacima CBBiH dana 3. februara 2023. agencija za ocjenu kreditnog rejtinga Standard & Poor's potvrdila je Bosni i Hercegovini suvereni kreditni rejting „B” i izmijenila izgled sa „stabilnih” na „pozitivne”.

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.

Kao rezultat svojih analiza u februaru 2024 agencija Standard & Poor's povećala je Bosni i Hercegovini suvereni kreditni rejting sa „B sa pozitivnim izgledima” na „B+ sa stabilnim izgledima”. U julu 2022. agencija Moody's Investors Service potvrdila je Bosni i Hercegovini suvereni kreditni 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.

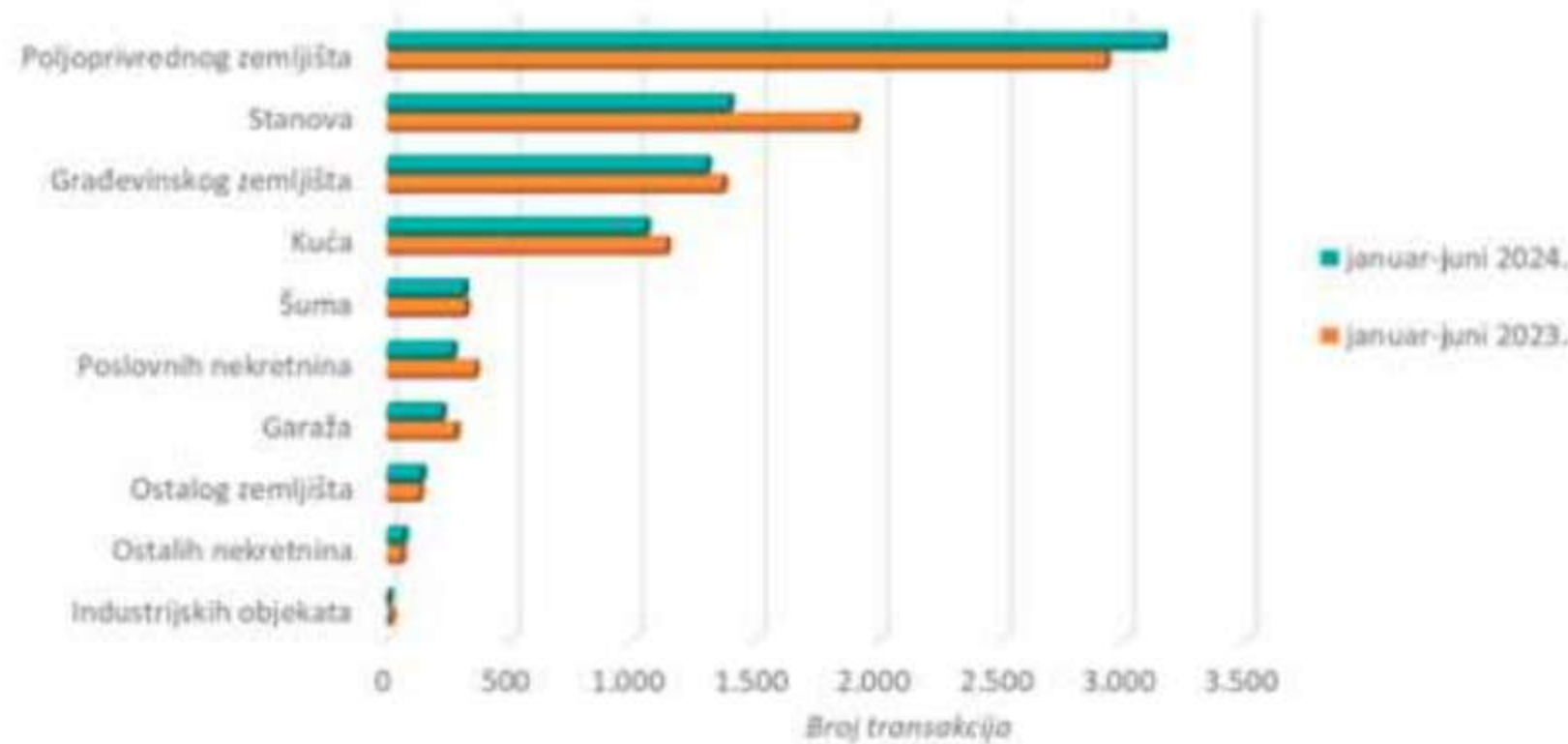
Osnovna karakteristika postojećeg prometno-komunikacijskog sistema BiH je relativna razvijenost, skromna opremljenost infrastrukture, zastarjelost opreme i voznih sredstava i nepovezanost modernim saobraćajnicama sa razvijenim dijelom Evrope i svijeta. Znatno bolje stanje je u PTT prometu i telekomunikacijama. 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.

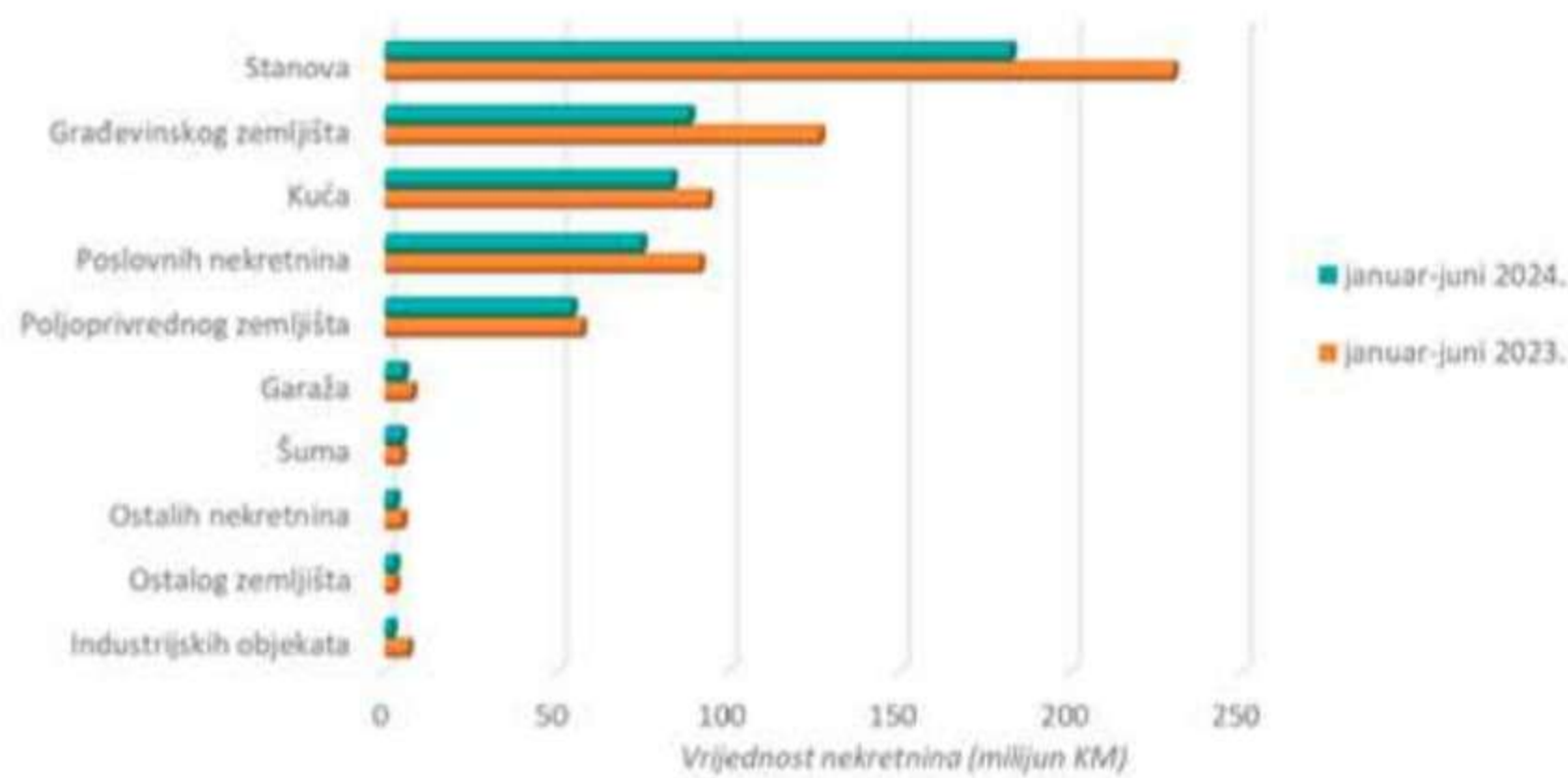
Željeznički prijevoz u BiH obavljaju dva operatora-javna preduzeća: Željeznice FBiH sa sjedištem u Sarajevu i Željeznica RS sa sjedištem u Banja Luci. Za upravljanje željezničkom infrastrukturom osnovana je Željeznička BH javna korporacija. Ukupna dužina željezničkih pruga iznosi 1031 km, čemu treba 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 1. Broj transakcija po tržištu nekretnina za prvo polugodište 2023. i 2024.



Slika 2. Vrijednost prometovanih nekretnina po vrstama nekretnina za prvo polugodište 2023. i 2024.

Ukupan broj kupoprodajnih ugovora registriran u razdoblju od 01.01.2024. do 31.12.2024. godine, na području Federacije BiH iznosi 22.980, dok ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosi 1.674.018.171 KM. Od tog broja, 22.135 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 1.573.337.832 KM se odnosi na sekundarno tržište, dok se 845 ugovora sa ostvarenom vrijednosti od 100.680.339 KM odnosi na prve prodaje. Od 22.135 registriranih kupoprodajnih ugovora, predmet razreza poreza je 21.344 kupoprodajnih ugovora, od čega je komisija za procjenu vrijednosti nekretnina u RCN unijela podatke za 17.847 kupoprodajnih ugovora. Od 17.847 kupoprodajnih ugovora, 926 se odnosi na mješoviti promet i vrijednost takvih iznosi 107.890.240 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 2021. godini iznosio je 23.319, u 2022. godini 24.156, a u 2023. godini 23.659. Za razliku od 2023. godine, u 2024. godini registrirano je 22.980 odnosno 3% manje kupoprodajnih ugovora.

U 2024. godini najviše transakcija zabilježeno je tijekom ljeta (august/kolovoz). U skladu sa raspoloživim podacima za 2024. godinu u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 11%, kuće za 1% i garaže za 14% u odnosu na 2023. godinu. Kod poslovnih nekretnina prosječna cijena kancelarija manja je za 11%, lokala veća za 17% i objekata poslovnih usluga veća za 2% u odnosu na 2023. godinu. Na tržištu zemljišta u 2024. godini prosječna cijena građevinskog zemljišta je veća za 3% u odnosu na 2023. godinu.

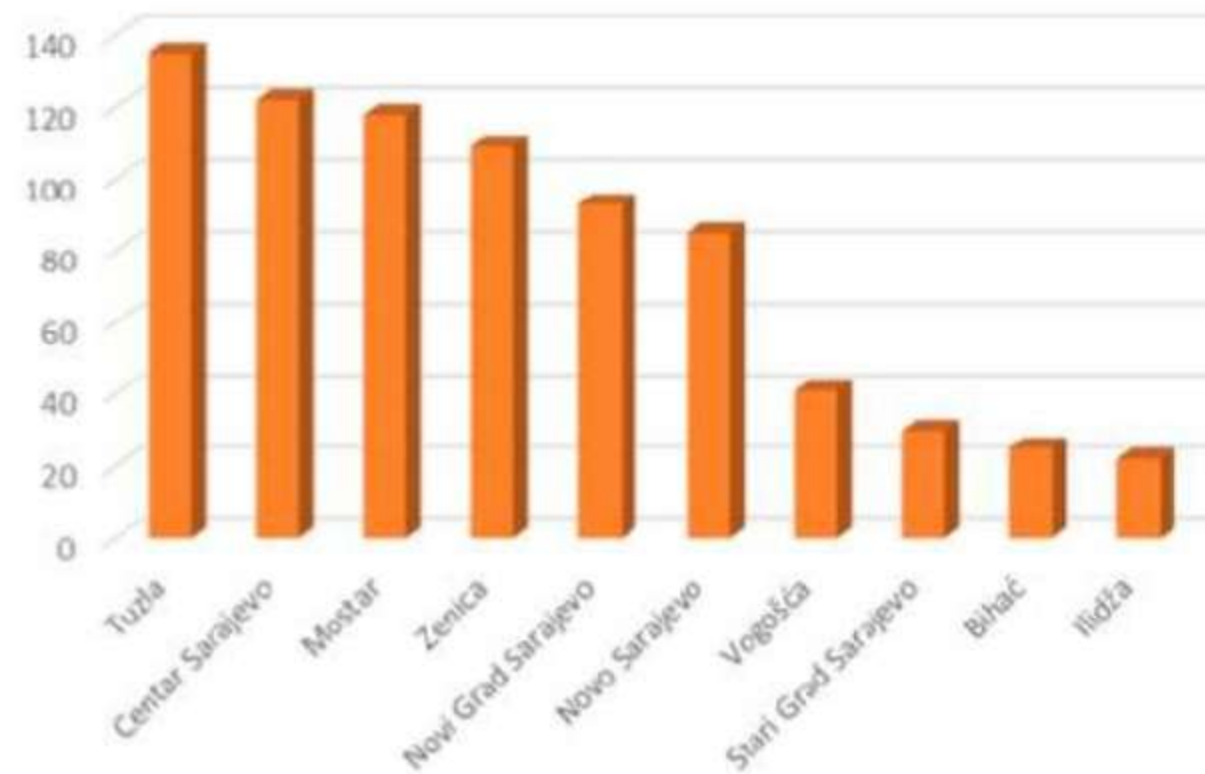
7.14 Pregled tržišta nekretnina

Najviše ostvarene cijene nekretnina u Federaciji BiH prometovanih u prvoj polovini 2024. godine, zaključno sa 26.08.2024. godine:

- Najviša ostvarena cijena kuće je na području općine Vogošća i njena ukupna cijena iznosila je 1.000.000,00 KM sa korisnom površinom 380 m² i ukupnom površinom parcele 2.330 m², izgrađena je 2020. godine.
- Najviša ostvarena cijena stana je na području općine Novo Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 712.000,00 KM, korisna površina tog stana je 105 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 2010. godine.
- Najviša ostvarena cijena poslovnog prostora (lokala) je na području Mostara i njegova ukupna cijena iznosila je 1.340.000,00 KM, korisna površina prostora je 435 m² i nalazi se u objektu izgrađenom 2018. godine.
- Najviša ostvarena cijena poslovnog objekta je na području općine Novi Travnik i njegova ukupna cijena iznosila je 3.662.000,00 KM sa korisnom površinom 1.430 m² i ukupnom površinom parcele 12.574 m², izgrađen je 2015. godine.
- Najviša ostvarena cijena garaže (garaža ili garažno mjesto u zgradi) je na području općine Centar Sarajevo i njena ukupna cijena iznosila je 43.000,00 KM, korisna površina je 16 m² i nalazi se u zgradi izgrađenoj 2015. godine.
- Najviša ostvarena cijena građevinskog zemljišta je na području općine Novi Grad Sarajevo i njegova ukupna cijena iznosila je 1.700.000,00 KM za zemljište površine 2.392 m².
- Najviša ostvarena cijena poljoprivrednog zemljišta je na području općine Gračanica i njegova ukupna cijena iznosila je 78.200,00 KM za zemljište površine 8.399 m².

Sukladno raspoloživim podacima za prvu polovinu 2024. godine u Federaciji BiH prosječna cijena stana veća je za 4%, a kuće manja za 3% kao i građevinskog zemljišta za 15% u odnosu na prvu polovinu 2023. godine. U nastavku izvještaja prikazan je 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 4. Grafički prikaz broja kupoprodaja stanova

Općina	Srednja vrijednost [KM/m ²]	Raspon cijena		Broj podataka
		Min. [KM/m ²]	Maks. [KM/m ²]	
Centar Sarajevo	3.770	790	6.395	101
Stari Grad Sarajevo	4.000	1.850	6.180	25
Novo Sarajevo	3.720	715	6.530	70
Novi Grad Sarajevo	3.030	910	5.380	81
Ilidža	2.750	1.580	5.180	22
Vogošća	2.690	1.140	3.320	35
Tuzla	2.550	240	3.880	96
Zenica	2.140	1.070	3.710	91
Mostar	2.110	560	3.685	98
Bihać	1.960	320	2.970	20

Tabela 1. Statistički parametri cijena stanova u Federaciji BiH

Ukupan broj registriranih kupoprodajnih ugovora, koji se odnosi na stanove objekatove je 1.196. Najveći obim prometa stanova u prvoj polovini 2024. godine zaključno sa 26.08.2024. godine registriran je u gradovima: Tuzla, Centar Sarajevo, Mostar, Zenica, Novi Grad Sarajevo i Novo Sarajevo. JLS sa najviše prometovanih kupoprodaja stanova su prikazane na Slici 4. Sukladno dostupnim podacima tijekom prve polovine 2024. godine prometovano je 33% manje stanova u odnosu na isti period 2023. godine.

Vršene su analize cijena i površina prometovanih stanova na uzorku od 929 kupoprodajnih ugovora, gdje je broj JLS sa najviše prometovanih stanova prikazan je na Slici 4., dok su statistički parametri cijena izračunati na osnovu uzorka predstavljenih u Tabeli 1. U skladu sa raspoloživim podacima prosječna cijena stana u Federaciji BiH iznosi 2.330 KM/m², a prosječna korisna površina stana objekata iznosi 54 m². U odnosu na isto razdoblje 2023. godine prosječna cijena stana je veća za 4%.

U Federaciji BiH, najviša prosječna cijena stana po kvadratnom metru zabilježena je u općini Stari Grad Sarajevo. Tijekom prve polovine 2024. godine, kao i u prethodne dvije godine, najviše prosječne cijene stana ostvarene su u općinama Stari Grad, Centar i Novo Sarajevo. Povećan trend rasta cijena zabilježen je na području Mostara 27% i Bihaća 25%, dok je na području općina Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo, Novi Grad, Ilidža, Vogošća i Tuzla trend rasta cijena smanjen u odnosu na isti period prethodne godine. Na području grada Zenica trend rasta cijena je isti kao u prvoj polovini 2023. godine.

8 PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

8.1 Građevinska vrijednost objekta

Prema informacijama dobivenim od projektanata 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. Prosječna cijena izgradnje (PCI) ostale općine iznosi 2.116,9 KM/m².

(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 izvođača 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	Federation of BiH
Sarajevo	68	3.884	3.548,9	355,0	2.335,3	858,6	Sarajevo
Ostale općine	154	8.347	2.898,8	199,6	2.116,9	582,3	Other municipalities

GRUPE RADOVA	POSLOVNA JEDINICA	PROCENAT
Zemljani radovi	169,35	8,00%
Osnovna konstrukcija	952,61	45,00%
Krovna konstrukcija	275,20	13,00%
Završni radovi	211,69	10,00%
Elektroinstalacije	211,69	10,00%
Vodovod i kanalizacija	127,01	6,00%
Grijanje i klimatizacija	169,35	8,00%
UKUPNO KM/M²	2.116,90	100%

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

██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smailagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

KALKULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI			
OBJEKAT	BRUTO POVRŠINA (M ²)	JEDINIČNA VRIJEDNOST	GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (KM)
Objekat 1	66,93	2.116,90	141.700,00 KM
USVOJENA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			141.700,00 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								
Objekat 1	66,93	m ²	x	2.116,90	KM/m ²	=	141.700,00	KM
Ukupna građevinska vrijednost (zaokruženo)							141.700,00	KM
Godina izgradnje								2025
Godina rekonstrukcije								/
tekuća godina								2026
Ekonomski vijek objekta								60
Preostali vijek								59
Amortizacija - godišnja				1,50 %			1,50 %	
Vrijednost amortizacije							2.125,50	KM
AMORTIZOVANA VRIJEDNOST OBJEKTA							139.574,50	KM

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

Usvojena građevinska vrijednost za potrebe polise osiguranja je **141.700,00 KM**

Amortizovana vrijednost je **139.600,00 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 (naručilj 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 nekretnine određuje se neposrednom komparacijom vrijednosti sličnih nekretnina u, prvenstveno, ostvarenim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su uporedive i u skorije vrijeme prodane, a zatim se njihova svojstva kompariraju sa svojstvima 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 prodane 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, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smailagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

UN 1 (46,00 m²) – 170.000,00 KM

<https://olx.ba/artikal/75788847>

OLX.ba

PRODAJE SE - Stan - 5. Korpusa - BIHAĆ

170.000 KM

[Nekretnine](#) > [Stanovi i apartmani](#)

Vidi konverzacije

Podijeli

Spasi oglas



PRODAJE SE Stan – ALEJA BIHAĆ



Oblik	Prodaja	Jedinica
Površina:	46	m ²
Površ. Stena:	45	m ²
Ostava:	1	m ²
Lokacija:	5. Korpusa	Bihać
Tip:	Stan	Prvi sprat
Cijena:	170.000,00	KM
Drvenica:	Da	
Voda:	Da	
Struja:	Da	
Kanalizacija:	Da	
Parking:	Da	Parking
Vlasništvo:	Uredno	ID:1413

Prodaje se stan u Bihaću na adresi 5. Korpusa, površine 46m², u stambenoj zgradi izgrađenoj 2015. godine. Stan se sastoji od drvnog boravka s kuhinjom, terpezarijom te lođom, spavaćom sobom, kupatilom i ostavom. Prodaje se namješten. Grijanje je centralno na termo blok ali može i na drva. Ugrađeni su komamici i klima uređaj. Stan je komforan, lijepo raspoređen, prozračan i svijetao te je smješten na mirnoj lokaciji. Posjeduje parking ispred zgrade i interfon. Stan je udaljen par minuta od centra u blizini se nalaze sportski i tržni centri kao i šetalište koje će Vam pružiti toplinu prirode i ugodniji boravak.

OLX +387(0)62708427

+387(0)66885399

Viber

BIHAĆ

OBNOVLJEN: 27.04.2026 U 13:52

ID: 75788847

PREGLEDI: 1033

Stanje
Novogradnja

Vrsta oglasa
Prodaja

Tip nekretnine
Stan

Broj soba
Dvosoban (2)

Kvadrata
46

Opremljenost
Namješten

██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smailagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

UN 2 (59,00 m²) – 167.000,00 KM

<https://olx.ba/artikal/74988307>

OLX.ba

PRODAJE SE - Stan - Kod Poliklinike - BIHAĆ

167.000 KM

[Nekretnine](#) [Stanovi i apartmani](#)

Vidi konverzacije

Podijeli

Spasi oglas



PRODAJE SE STAN KOD POLIKLINIKE - BIHAĆ



Oblik	Prodaja	Jedinica
Površina	59	m ²
Stan	59	m ²
Lokacija	VEJZOVAC	Bihać
Tip	STAN	
Cijena	167.000,00	KM
Voda	Da	
Struja	Da	
Spratnost	II	
Parking	Da	parking
Vlasništvo	Uredno	
ID nekretnine		ID 1410

Na prodaju je stan površine 59 m², smješten na drugom spratu stambene zgrade u naselju Vejzovac, Bihać. Nekretnina je useljiva i funkcionalna, u izvornom stanju, što budućem vlasniku pruža izuzetnu priliku za adaptaciju i oblikovanje prostora prema vlastitim estetskim i funkcionalnim standardima. Raspored prostorija: kuhinja, dnevni boravak, trpezarija, spavaća soba, balkon i lođa, toalet. Zgrada ne posjeduje lift. Stan nema centralno grijanje ali postoje stari radijatori. Nekretnina predstavlja dobru investicijsku mogućnost stvaranja udobnog porodičnog mimosij i pristupačnoj lokaciji.

Viber +387(0)66885399

+387(0)62/08427

BIHAĆ

OBNOVLJEN: 27.04.2026 U 13:51

ID: 74988307

PREGLEDI: 2290

Stanje
Dobro stanje

Vrsta oglasa
Prodaja

Tip nekretnine
Stan

Broj soba
Dvosoban [2]

Kvadrata
59

Opremljenost
Nenamješten

Sprat
2

Vrsta grijanja
Ostalo

██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smilagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

UN 3 (63,00 m²) – 227.000,00 KM

<https://olx.ba/artikal/76142292>

OLX.ba

PRODAJE SE - Stan - Kod MUP-a - BIHAĆ

227.000 KM

Nekretnine > Stanovi i apartmani

Vidi konverzacije

Podijeli

Spasi oglas



PRODAJE SE STAN – CENTAR BIHAĆ



Oblik	Prodaja	Jedinica
Površina:	63	m ²
Površ. Stana:	63	m ²
Lokacija:	5 Korpusa	Bihać
Tip:	Stan	1 sprat
Cijena:	227.000,00	KM
Drvmica:	Da	
Vode:	Da	
Struja:	Da	
Lift:	Ne	
Parking:	Da	Parking
Vlasništvo:	Uredno	ID 1419

U jednoj od funkcionalno najtraženijih zona Bihać, u ulici 5. korpusa, svega nekoliko koraka od Kantonalnog MUP-a, nalazi se stan koji nudi više od standardne kupovine – nudi sigurnu osnovu za pametno ulaganje. Smješten na drugom spratu, površine 63 m², ovaj prostor je organizovan racionalno i bez viška – dnevni boravak prirodno povezan s kuhinjom, dvije odvojene spavaće sobe, hodnik, kupatilo i dodatna praktičnost kroz špiž. Balkon orijentisan prema cesti donosi otvorenost i svakodnevnu dinamiku gradske zone. Stan je renoviran, što znači da ulazite bez dodatnih ulaganja. Namještaj ostaje – što ovu nekretnu čini spremnom za momentalno useljenje ili izdavanje bez zastoja. Grijanje putem konvektora omogućava kontrolu troškova, dok parket kao podloga daje trajnost i toplinu prostoru. Ovo je stan koji "čeka kupca". Ovo je stan koji ima jasnu svrhu – može biti investicija ili dom – bilo kroz život u njemu ili kroz prihod koji može donijeti. Iznajmljivo nekretnu kniž sa ne uklana u osovak

+387(0)166885399

+387(0)167708427

BIHAĆ

OBNOVLJEN: 27.04.2026 U 10:41

ID: 76142292

PREGLEDI: 433

Stanje
Renoviran

Vrsta oglasa
Prodaja

Tip nekretnine
Stan

Broj soba
Trosoban (3)

Kvadrata
63

Opremljenost
Namješten

Sprat
2

Vrsta grijanja
Struja

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
<i>Komparativna svojstva</i>				
Izvor	-	OLX.ba	OLX.ba	OLX.ba
Vrsta podatka	-	Prodaja (oglas)	Prodaja (oglas)	Prodaja (oglas)
Datum istraživanja	-	5. 5. 2026.	5. 5. 2026.	5. 5. 2026.
<i>Lokacija</i>				
Općina	Bihać	Bihać	Bihać	Bihać
Adresa	Mušanović Mahala bb	Bihać	Bihać	Bihać
<i>Detalji cijene</i>				
Cijena (KM)	---	170.000,00	167.000,00	227.000,00
Površina (m ²)	66,93	46,00	59,00	63,00
Jedinična cijena (KM/m ²)	---	3.695,65	2.830,51	3.603,17
<i>Korekcija oglašene cijene (Tržišni uvjeti)</i>				
Tržišni uvjet (%)	0%	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %
Korigovana jed. cijena	---	3.326,09	2.547,46	3.242,86
PRILAGOĐAVANJA (%)				
Tip nekretnine	0%	0,00 %	0,00 %	0,00 %
↳ korekcija KM	-	0,00	0,00	0,00
Lokacija	0%	-5,00 %	0,00 %	-5,00 %
↳ korekcija KM	-	-166,30	0,00	-162,14
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%	5,00 %	5,00 %	5,00 %
↳ korekcija KM	-	166,30	127,37	162,14
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%	0,00 %	5,00 %	0,00 %
UKUPNA KOREKCIJA (KM)	---	0,00	127,37	0,00
KORIGOVANA VRIJEDNOST	---	3.326,09	2.674,83	3.242,86
<i>Ponder / Težinski faktor</i>	33,33 %	33,33 %	33,33 %	33,33 %
<i>Ponder × korigirana vrijednost/m²</i>	-	9.978,26	8.024,49	9.728,57
PROSJEČNA VRIJEDNOST (KM/m²)	3.081,26 KM/M²			
Površina predmetne nekretnine (m²)	66,93			
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA	206.200,00 KM			

Komentar poređenja oglašениh nekretnina – Stan

Umanjenje oglasa: UN1 je oglašena cijena, pa je korektivni faktor umanjen za 10%. UN2 je oglašena cijena, pa je korektivni faktor umanjen za 10%. UN3 je oglašena cijena, pa je korektivni faktor umanjen za 10%.

Lokacija: UN1, UN3 - predmetna nekretnina je lošije lokacije, korektivni faktor je smanjen. UN2 - 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 bolje kvalitete unutrašnjih radova, korektivni faktor je povećan

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

Dodatne karakteristike: UN1, UN2, UN3 - predmetna nekretnina je sličnih karakteristika, korektivni faktor je ostao isti

Napomene za poređenje:	
<i>Ako je nekretnina koja je predmet procjene:</i>	
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	66,93 m ²
Jedinična cijena etažne jedinice - stan	3.081,26 KM/m ²
Tržišna vrijednost etažne jedinice - stan	206.200,00 KM
USVOJENA UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	206.200,00 KM

Usvojena trenutna tržišna vrijednost stana, uporednom metodom, stambene jedinica označene kao ZK 1005-1 K.O. BIHAĆ-GRAD iznosi **206.200,00 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".

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		SCENARIO 2 - IZVRŠENJE O LIKVIDACIJI	
Predpostavljeno vrijeme prodaje (mjeseci)	6	Predpostavljeno vrijeme prodaje (mjeseci)	9
Stopa kapitalizacije	5,00 %	Stopa kapitalizacije	5,00 %
Likvidacioni diskont	2,41 %	Likvidacioni diskont	3,59 %
Naknada za agentske troškove prodaje	3,00 %	Naknada za agentske troškove prodaje	3,00 %
Tržišna vrijednost	206.200,00 KM	Tržišna vrijednost	206.200,00 KM
Likvidaciona vrijednost	195.193,68 KM	Likvidaciona vrijednost	192.827,26 KM
Zaokružena likvidaciona vrijednost	<u>195.200,00 KM</u>	Zaokružena likvidaciona vrijednost	<u>192.800,00 KM</u>

USVOJENA LIKVIDACIONA VRIJEDNOST	192.800,00 KM
---	----------------------

LIKVIDACIONA VRIJEDNOST	
Površina etažne jedinice stan	66,93 m ²
Tržišna vrijednost etažne jedinice stan	206.200,00 KM
Likvidaciona vrijednost etažne jedinice stan	192.800,00 KM
USVOJENA UKUPNA LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:	192.800,00 KM

Usvojena likvidaciona vrijednost stana označenog kao ZK ██████████ K.O. BIHAĆ-GRAD iznosi 192.800,00 KM.

Usvojena likvidaciona vrijednost predstavlja najnižu razumno očekivanu vrijednost za koju bi predmetna nekretnina površine 66,93 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	66,93 m ²
Jedinična cijena etažne jedinice - stan	3.081,26 KM KM/m ²
Tržišna vrijednost etažne jedinice - stan	206.200,00 KM
USVOJENA UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	206.200,00 KM

11.2. Likvidaciona vrijednost

LIKVIDACIONA VRIJEDNOST	
Površina etažne jedinice stan	66,93 m ²
Tržišna vrijednost etažne jedinice stan	206.200,00 KM
Likvidaciona vrijednost etažne jedinice stan	192.800,00 KM
USVOJENA UKUPNA LIKVIDACIONA VRIJEDNOST:	192.800,00 KM

██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smailagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

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 ~~186.52~~ K.O. BIHAĆ-GRAD iznosi 206.200,00 KM

TRŽIŠNA VRIJEDNOST – UPOREDNA METODA:	
USVOJENA TREKUTNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	206.200,00 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 / Ovlašteni sudski vještak	██████████ RVIVS Registered Valuer nekretnina diplomirani ekonomist Ovlašteni sudski vještak ekonomske struke, Bihać, Broj: Broj: 04.06.2.10.070/15.04.145.00.0004 Federalno ministarstvo pravde Sarajevo RVIVS RE /18/2028 Procjenitelj Nekretnina Ovlašteni procjenitelj 70/10.00.05.00010 Adresa i broj Nerkeza Smailagića 52, 77.000 Bihać Unskosanski kanton, Bosna i Hercegovina Kontakt telefon: 097.04.490.505
--	---

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 reevaluacija 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 vjeruje 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.

Uviđaj na licu mjesta – obilazak nekretnine

Nakon provedenog uviđaja 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 uviđaja. 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 izvještaj sa drugim pretpostavkama, dužan je izvještaj 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 izvještaja. 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



██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjentelj nekretnina IVS
Nerkeza Smailagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

15 FOTOGRAFIJE



16.1 ZK ULOŽAK / KPU IZVADAK

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Općinski sud u Bihaću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
04.05.2026 09:40

Katastarska općina: BIHAĆ-GRAD

BROJ: ██████████
Zemljišnoknjižni uložak broj: ██████████

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	██████████	Stan broj 5 na drugom spratu zgrade; dnevni boravak i kuhinja Scba Scba Hodnik Kupaonica Ostava terasa terasa	0000 00	00	66.93	017-0-DN-26-001 229
			0000 00	24,50		
			0000 00	10,06		
			0000 00	10,22		
			0000 00	07,83		
			0000 00	04,96		
			0000 00	03,87		
			0000 00	02,44		
			0000 00	03,05		

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 Tip: Etežno vlasništvo Adresa: Bihać, ul. Darivalaca krvi br. 40. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ Upisano: 28.6.2024. g. ██████████	

C Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

Podpis zemljišnoknjižnog referenta: _____



Bosanska 4, 77000 Bihać, Tel.: +387 37 224-203 / Fax: +387 37 224-181

* Zvezdica pored broja parcele znači da je parcela plombirana, odnosno da postoji zahtjev vezan/i za tu parcelu.

██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smailagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

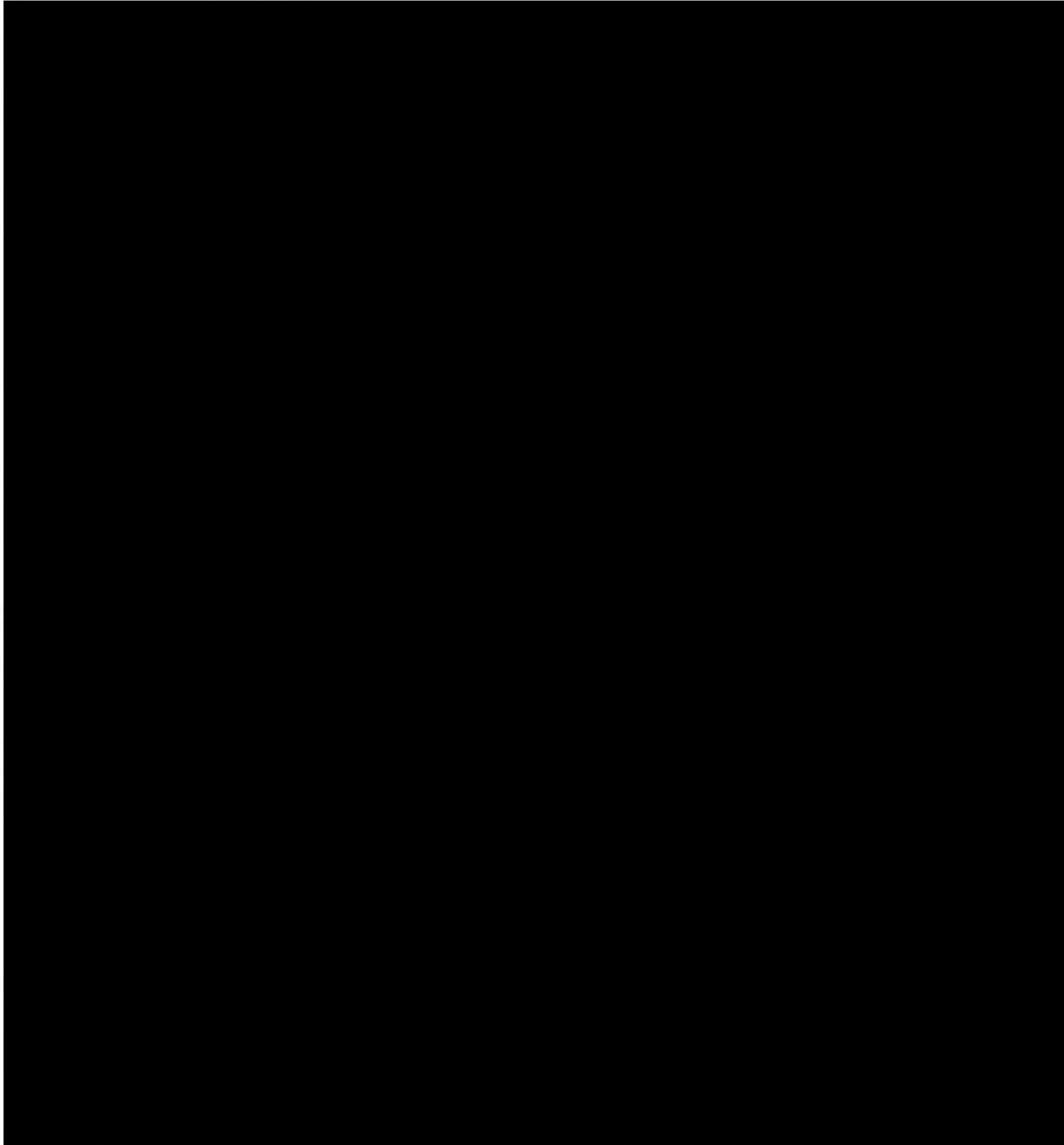
16.2 NARUDŽBENICA OD BANKE

NARUDŽBENICA ZA IZRADU IZVJEŠTAJA O PROCJENI	
obavezujuće za procjenitelje	

██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smailagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

16.3 RJEŠENJE FEDERALNOG MINISTARSTVA PRAVDE (FMP)

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
SARAJEVO

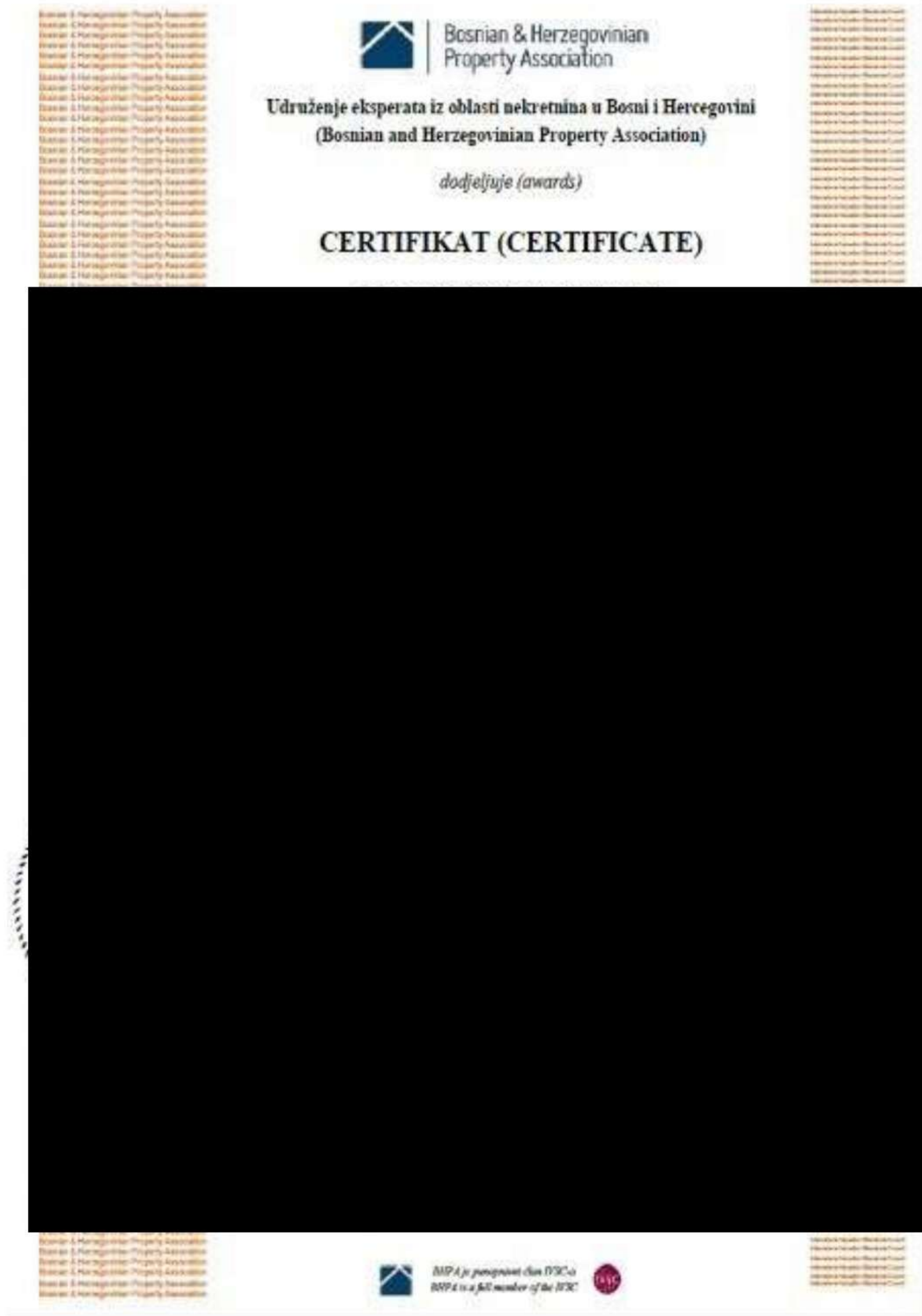


3. a/a



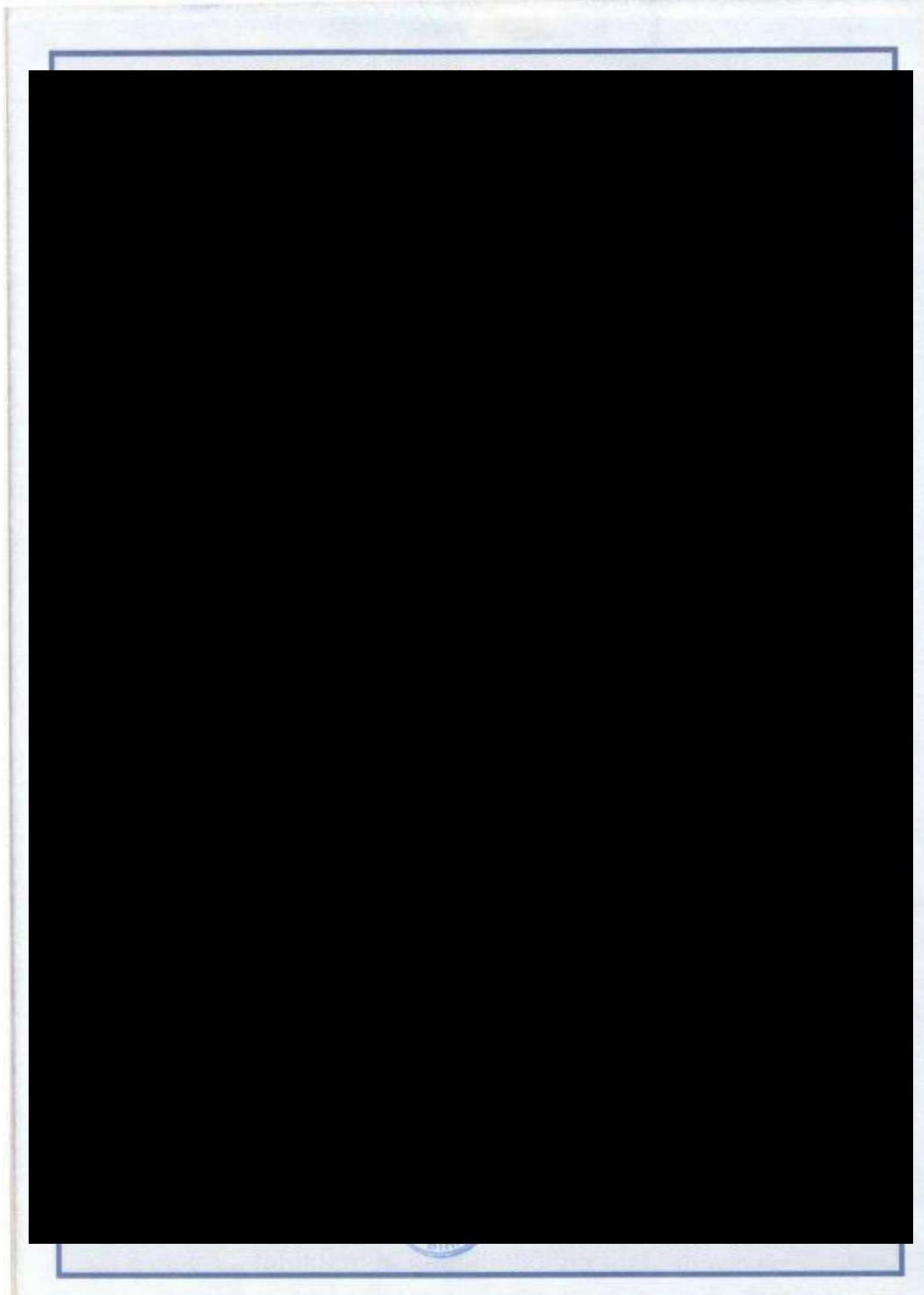
██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smilagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

16.4 CERTIFIKAT I LICENCA



██████████ dip.ecc, ovlašteni procjenitelj
sudski vještak ekonomske struke; Valuator/procjenitelj nekretnina IVS
Nerkeza Smailagića 52, Bihać, Bosna i Hercegovina,
Tel: ██████████ E-mail: ██████████

16.6 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 poštnu 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 procjenjivanja.

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:	Mušanović Mahala bb, Bihać; 77000 Unsko-sanski kanton, Federacija BiH; BiH

ZK/KPU:	██████████
Katastarska općina:	BIHAĆ-GRAD

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:
Bihać, 05.05.2026. godine

██████████ dip.ecc.
Stalni sudski vještak ekonomske struke
Procjenitelj nekretnina RVIVS
Ovlašteni procjenitelj