

BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-dobojski kanton
Grad Zenica
Služba za imovinsko - pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina

Broj: 04-27-9439/21
Datum: 07.07.2021. godine,

GRADSKO VIJEĆE ZENICA
(Putem Stručne službe Gradskog vijeća)

PREDMET: Prijedlog Odluke o prodaji gradskog građevinskog zemljišta u
"Omladinskom naselju Nemila – dostavlja se

Postupajući u skladu sa odredbama člana 21. Statuta Grad Zenica ("Službene novine Grada Zenica", broj: 5/15), u prilogu akta Vam dostavljamo prijedlog Odluke o prodaji gradskog građevinskog zemljišta u "Omladinskom naselju Nemila", radi uvrštavanja iste na dnevni red predstojeće sjedenice Gradskog vijeća.

U prilogu dostavnog akta pored prijedloga navedene Odluke dostavljamo i sljedeću dokumentaciju:

PRILOG:

- Pismo namjere „Zenička industrija mlijeka“ d.d. Zenica broj: 408/21 od 06.05.2021. godine,
- Dopuna predmeta-Pismo namjere „Zenička industrija mlijeka“ d.d. Zenica broj: 434/21 od 18.05.2021. godine,
- Akt-Upit ove Službe broj: 04-15-8622/21-1 od 18.05.2021. godine,
- Mišljenje Službe za urbanizam broj: 03-19-2122/19 od 24.05.2021. godine,
- zk.izvadak iz zk.ul broj: 362 za k.o. sp_Nemila od 25.06.2021. godine,
- zk.izvadak iz zk.ul. broj: 1263 za k.o. sp_Nemila, od 07.07.2021. godine,
- izvod iz posjedovnog lista broj 135 za k.o. Nemila od 18.05.2021. godine,
- identifikacija parcela, akt broj: 04-26-07-5022/21 od 18.05.2021. godine,
- Elaborat procjene stalnog sudskog vještaka građevinske struke Stanka Bagarića od 09.06.2021. godine, (Procjena tržišne vrijednosti nekretnina-gradskog građ.zemljišta u tzv. "Omladinskom naselju Nemila", sa izgrađenim-neuplanjenim objektima te vanjskim uređenjem-zemljišta, čiji j vlasnik Grad zeninca, upisanih u Posjedovnom listu broj 135, k.o. Nemila, te zk. izvadak zk.ul. broj 62, k.o. sp_Nemila.
- Zahtjev za mišljenjem Gradskog pravobranioca, akt broj: 04-27-9439/21 od 06.07.2021. god
- Mišljenje Gradskog pravobranioca broj: R-94/21 od 07.07.2021. godine,

Dostavljeno:

- 1x naslovu,
- 1x Gradonačelnik
- 1x u spis
- 1x a/a



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA

OBRADIVAČ:
Služba za imovinsko-pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina

PRIJEDLOG

O D L U K A
O NAČINU I USLOVIMA PRODAJE
GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
U "OMLADINSKOM NASELJU" NEMILA PUTEM LICITACIJE

Zenica, maj 2021. godine

BOSNA I HERCEGOVINA
 FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
 ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
 GRAD ZENICA
 GRADSKO VIJEĆE

Na osnovu odredbe člana 363. stav (1) Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, broj: 66/13, 100/13 i 32/19 – odluka US), odredaba člana 3. i člana 5. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, broj: 17/14), odredaba člana 21. tačka 7) i člana 103. stav (2) Statuta Grada Zenice („Službene novine Grada Zenice“, broj: 5/15), i odredbe člana 37. Poslovnika Gradskog vijeća („Službene novine Grada Zenica“, broj: 4/17), Gradsko vijeće Zenica na _____ sjednici, održanoj dana _____ godine, donijelo je

ODLUKU
o načinu i uslovima prodaje gradskog građevinskog zemljišta
u “Omladinskom naselju” Nemila putem licitacije

Član 1.

(1) Na način i pod uslovima uređenim ovom odlukom sprovest će se Javnim konkursom – licitacijom (u daljem tekstu: **licitacija**) javna prodaja gradskog građevinskog zemljišta koje se nalazi u „Omladinskom naselju“ Nemila, a u svrhu izgradnje poslovnih objekata opredijeljenih za mala i srednja preduzeća, te agro biznis centar i to:

PARCELA BROJ 1

- površina 16998 m²
- katastarska oznaka k.č.n.p. broj: 173/1 KO Nemila, kojoj po s.p. odgovara k.č.s.p. broj: 493/1 KO Nemila;

PARCELA BROJ 2.

- površina 230 m²
- katastarska oznaka k.č.n.p. 174 KO Nemila, kojoj odgovara po s.p. k.č.s.p. broj: 493/3 KO Nemila;

PARCELA BROJ 3

- dvorište površine 3440 m² i zidine površine 510 m² (ukupno 3950 m²)
- katastarska oznaka k.č.n.p. 175 KO Nemila, kojoj odgovara po s.p. dio k.č.s.p. broj: 493/2 KO Nemila;

PARCELA BROJ 4

- površina 378 m²
- katastarska oznaka k.č.n.p. 176 KO Nemila, kojoj odgovara po s.p. dio k.č.s.p. broj: 493/2 KO Zenica i

PARCELA BROJ 5

- površina 330 m²
- katastarska oznaka k.č.n.p. 177/1 KO Nemila, kojoj odgovara po s.p. dio k.č.s.p. broj: 493/2 KO Nemila.

(2) Sve navedene parcele upisane su kao posjed Grada Zenica sa 1/1 dijela i uknjižene kao vlasništvo Grada Zenica sa 1/1 dijela.

(3) Navedene parcele iz stava (1) ovog člana čine cjelinu i predmet su prodaje zajedno u ukupnoj površini od 21886 m².

Član 2.

(1) Početna prodajna cijena svih nekretnina označenih u članu 1. ove odluke što uključuje zemljište sa izgrađenim objektima, iznosi 2.160.650,00 KM (slovima: dvamilionastošezdesethiljdašestopedeset konvertibilnih maraka), a prema nalazu stalnog sudskog vještaka građevinske struke.

(2) Naknadu po osnovu prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta (renta) i naknadu za uređenje građevinskog zemljišta kupac plaća u postupku izdavanja građevinske dozvole prema važećim propisima na dan donošenja rješenja o naknadama.

Član 3.

(1) Za učešće u postupku licitacije učesnici su dužni uplatiti kaparu u iznosu od 10% od početne cijene nekretnina iz člana 2. stav (1) ove odluke prije početka licitacionog postupka na račun Grada Zenice broj: 141-355-53200161-07 otvoren kod BBI Sarajevo, uz oznaku vrste prihoda: 811111, šifra Općine: 103, budžetska organizacija: 0000000.

(2) Uz prijavu na licitaciju učesnik je dužan priložiti dokaz o uplati kapare.

(3) Ukoliko učesnik licitacije čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija (kupac), odustane iz bilo kojeg razloga od ponude i od zaključenja ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene kapare.

(4) Učesniku licitacije koji ne bude izabran kao najpovoljniji izvršit će se povrat uplaćene kapare u roku od 5 dana od dana dostavljanja obavijesti o nazivu banke i broju računa na koji sredstva uplaćena na ime kapare trebaju biti vraćena.

(5) Obavijest iz stava (4) ovog člana dostavlja se Službi za privredu i finansije Grada Zenica.

(6) Pravne i fizičke osobe koje nisu položile određenu kaparu ne učestvuju u licitaciji.

(7) Učesniku koji uspije na licitaciji odnosno kupi licitiranu nekretninu, kapara se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Član 4.

Kupoprodajnu cijenu kupac je dužan uplatiti u roku koji bude utvrđen kupoprodajnim ugovorom, a najkasnije 15 dana od dana potpisivanja ugovora na račun Grada Zenice broj: 141-355-53200161-07 otvoren kod BBI Sarajevo, uz oznake vrsta prihoda: 811111, šifra Općine: 103, budžetska organizacija: 0000000.

Član 5.

(1) Predaja nekretnine u posjed kupcu izvršit će se nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene.

(2) Obavezuje se investitor koji kupi parcele na licitaciji da najkasnije u roku od godinu dana računajući od dana zaključenja ugovora, podnese nadležnoj službi zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti, a zatim u zakonskim rokovima pribavi građevinsku dozvolu.

(3) Objekti se moraju izgraditi najkasnije u roku od tri godine od dana izdavanja građevinske dozvole do ispunjenja planske namjene u svrhu za koju je izvršena prodaja.

(4) Nepoštivanje rokova iz stava (2) i (3) ovog člana od strane investitora može biti razlog za raskid ugovora putem nadležnog suda.

Član 6.

Komisija za sprovođenje Javnog konkursa - licitacije za prodaju nekretnina, imenovana od strane Gradskog vijeća Zenica, provest će postupak licitacije nekretnina označenih u članu 1. ove odluke i to u skladu sa Pravilnikom o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, broj: 17/14).

Član 7.

Zadužuje se nadležna komisija za provođenje javne prodaje da se u tekstu javnog konkursa ugradi zaštitna klauzula "prava preče kupovine" predmetnih parcela iz ove Odluke u korist Grad Zenica po istoj prodajnoj cijeni koja se ostvari u postupku javne licitacije, bez obaveze na strani Grada da investitoru nadoknadi troškove koji nastanu u postupku zaključenja ugovora i prilikom kupovine i raskida ugovora, kao i trošak plaćenog poreza na promet nekretnina.

Član 8.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Zenica da objavi Javni oglas o prodaji nekretnina označenih u članu 1. ove odluke u jednom dnevnom listu koji se izdaje na teritoriji Federacije BiH, na oglasnoj tabli i na službenoj internet stranici Grada Zenica.

Član 9.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Zenica da po okončanju licitacionog postupka s najpovoljnijim ponuđačem zaključi notarski obrađen ugovor o kupoprodaji nekretnina označenih u članu 1. ove odluke, po prethodno pribavljenom mišljenju Gradskog pravobranilaštva Grada Zenica.

Član 10.

Troškove notarske obrade ugovora o kupoprodaji, porez na promet nekretnina, takse za uknjižbu i sve ostale troškove koji se odnose na postupak kupoprodaje snosi kupac.

Član 11.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja iste.

Član 12.

Za realizaciju ove Odluke zadužuju se svaka prema svojim nadležnostima resorne službe, Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina i Služba za urbanizam.

Broj: 01- _____
Zenica, _____ godine

ZAMJENIK PREDSDJEDAVAJUĆEG GRADSKOG VIJEĆA

Mirza Husetić

DOSTAVLJENO:

- 1x Gradonačelnik Grada Zenica
(putem Službe kabineta Gradonačelnika)
- 1x Gradski pravobranilac Grada Zenica
- 1x Služba za imovinsko - pravne, geodetske
poslove i katastar nekretnina
- 1x Služba za urbanizam
- 1x Gradsko vijeće Grada Zenica
- 1x a/a

O b r a z l o ž e n j e

I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ODLUKE

Donošenje ove odluke zasniva se na:

- odredbi člana 363. stav (1) Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, broj: 66/13, 100/13 i 32/19 – odluka US), kojom se propisuje da nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave mogu raspolagati nadležna tijela tih jedinica samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno,
- odredbi člana 3. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, broj: 17/14), kojom se propisuje da odluku o načinu i uslovima raspolaganja nekretninom u vlasništvu, između ostalog, gradova i općina, donosi gradsko, odnosno općinsko vijeće na prijedlog gradonačelnika grada, odnosno načelnika općine, a članom 5. istog pravilnika utvrđuju se uslovi prodaje,
- odredbama člana 21. tačka 7) i člana 103. stav (2) Statuta Grada Zenice („Službene novine Grada Zenice“, broj: 5/15), kojima se propisuje nadležnost Gradskog vijeća Zenica u donošenju odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom Grada Zenica,
- odredbi člana 37. Poslovnika Gradskog vijeća („Službene novine Grada Zenica“, broj: 4/17), kojom se propisuje da Gradsko vijeće Zenica donosi odluke kao opće akte radi ostvarivanja prava i dužnosti Vijeća, kao akte izvršenja zakona i kao akte utvrđivanja unutrašnje organizacije i regulisanja odnosa u Gradu.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Razlozi za donošenje ove odluke ogledaju se u iskazanim namjerama za kupovinom zemljišta u „Omladinskom naselju“ Nemila od strane potencijalnih kupaca sa respektabilnim privrednim rejtingom, motivisanih potencijalima istog zemljišta, određenim lokacijskim prednostima za realizaciju investicionih projekata iz oblasti proizvodne i prerađivačke industrije.

Tako se predlažu ove odluke obratila i „Zenička industrija mlijeka“ d.d. Zenica podneskom od 06.05.2021. godine, u kojem je izrazila svoj interes za kupovinu predmetnog zemljišta, radi izgradnje novih objekata za otkup i preradu mlijeka te proizvodnju mliječnih proizvoda, kojim bi povećanjem proizvodnih kapaciteta ispunili neophodne zahtjeve za izvozom ove vrste produkata, čineći ovo područje konkurentnijim u ovoj oblasti proizvodne i prerađivačke industrije. Navode da je preduslov postizanja prednjih ciljeva izgradnja potpuno novog objekta mlekare na drugoj lokaciji, pa su mišljenja da bi upravo predmetna lokacija zemljišta „Omladinskog naselja Nemila“ bila adekvatna za tu svrhu.

Povodom navedenog pisma namjere „Zeničke industrije mlijeka“ d.d. Zenica, obrađivač prijedloga ove odluke obratio se Službi za urbanizam sa zahtjevom za oblikovanjem čestice, a u skladu sa pozitivnim propisima kojima se uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona i jedinica lokalne samouprave. Razmatrajući isti zahtjev, Služba za urbanizam je svojim mišljenjem predmetni lokalitet definisala kao agro zonu, opredijeljenu za otkup i preradu poljoprivrednih proizvoda dajući saglasnost za prodaju svih parcela, koje čine zemljište u „Omladinskom naselju“ Nemila, navodeći da je cjelokupno predmetno zemljište uvidom u Prostorni plan Grada Zenica za period 2016-2036. godine („Službene novine ZDK“, broj: 1a/18), a prema projekciji prostornog uređenja „Urbana područja i građevinska zemljišta van urbanih područja“, definisano kao privredno-poslovna zona, opredijeljena za mala i srednja preduzeća, te agrobiznis centar. U datom mišljenju se navodi da je lokacija koja obuhvata parcele iz člana 1. stav (1) ove Odluke prema nacrtu Urbanističkog plana Nemila (čija izrada je u toku) definisana kao agro zona, opredijeljena za otkup i preradu poljoprivrednih proizvoda.

S obzirom na ovako izneseno pozitivno mišljenje u pogledu mogućnosti prodaje predmetnog zemljišta, obrađivač prijedloga ove odluke, u skladu sa odredbama člana 181. i 183. Zakona o upravnom postupku („Službene novine FBiH“, broj: 2/98 i 48/99), a u vezi sa članom 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj: 66/13, 100/13 i 32/19 – odluka US), imenovao je stalnog sudskog vještaka građevinske struke sa zadatkom utvrđivanja tržišne vrijednosti istog zemljišta, radi njegove prodaje putem javnog konkursa – licitacije. Na osnovu Elaborata procjene broj: 04-27-8622/21, sačinjenog od strane imenovanog vještaka dana 29.06.2021. godine, u članu 2. stav (2) prijedloga ove odluke data je i početna prodajna cijena.

Inače, uvidom u Zaključak Vijeća Općine Zenica broj: 01-01-11852/14 od 19.06.2014. godine proizlazi da je jedan dio predmetnog zemljišta, tačnije ranija parcela k.č.n.p. broj: 173 zv. Agrozona „Nemila“, po kulturi dvorište, iz PL broj 135 KO Nemila već ranije bila predmet oglasa o prodaji putem licitacije, a u svrhu formiranja Agrozona „Nemila“.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, predlagač predlaže Gradskom vijeću Zenica da ovu odluku usvoji u predloženom tekstu.

III OBRAZLOŽENJE SKRAĆENOG POSTUPKA

Prijedlog ove odluke ne podrazumijeva obimnu pravnu regulaciju, iz kojih se razloga dostavlja na razmatranje Gradskom vijeću Zenica po skraćenom postupku, u skladu s odredbom člana 69. stav (1) Poslovnika Gradskog vijeća („Službene novine Grada Zenica“, broj: 4/17).

GRADONAČELNIK
Fuad Kasumović



zenička industrija mlijeka

ZENIČKA INDUSTRIJA MLIJEKA D.D.

72000 ZENICA

Ul. Kanal br. 32

Bosna i Hercegovina

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

ZENIČKO - DOBOJSKI KANTON

GRAD ZENICA

SLUŽBA ZA OPĆU UPRAVU

ZENICA

07-05-2021

PRIMLJENO

Organizaciona jedinica	Klasifikaciona oznaka	Redni broj	Broj priloga
06	15	8622	

GRAD ZENICA,

Trg BiH 2

Zenica

1. N/r g-din Fuad Kasumović, Gradonačelnik
2. Služba za privredu i upravljanje razvojem

PREDMET: Pismo namjere - Iskazivanje interesa za zemljištem na lokaciji „Omladinsko naselje Nemila“ navedene u posjedovnom listu br. 135 k.o. Nemila

Poštovani,

Ovim putem i na ovaj način iskazujemo interes za zemljištem navedenim u posjedovnom listu br. 135 k.o. Nemila upisane u korist Grada Zenica sa 1/1 dijela, sa parcelama k.č. (n.p.) br. 173., k.č. (n.p.) br. 174., k.č. (n.p.) br. 175., k.č. (n.p.) br. 176. i k.č. (n.p.) br. 171/1., sa pripadajućim objektima.

Činjenica je da se na ovoj parceli i objektu ne dešavaju nikakve poslovne aktivnosti, a da sadašnja lokacija našeg društva nije adekvatna i ne omogućuje dalje širenje proizvodnih niti skladišnih kapaciteta. Sadašnji objekat u kojem je smješten veći dio naše proizvodnje je izgrađen sredinom prošlog vijeka i prostorno ne ispunjava savremene zahtjeve za proizvodnju mliječnih proizvoda. Od trenutka izgradnje objekta pa do današnjih dana, Zenička industrija mlijeka je prošla periode tranzicije iz državne svojine u privatnu svojinu, ali nikada nije gubila pravni kontinuitet, te je u svim službenim sudskim evidencijama Zenička industrija mlijeka, d.d. Zenica označena kao pravni sljednik OOUR MLJEKARA Zenica. Kao što smo Vas već, na ranije održanim sastancima izvijestili, u proteklom periodu došlo je do posljednje vlasničke transformacije u Zeničkoj industriji mlijeka, d.d. Zenica, tako da je većinski vlasnik društva sada grupacija AS HOLDING doo, Tešanj. Novi vlasnici su zainteresovani za širenje otkupa svježeg sirovog mlijeka, povećanje proizvodnje i širenje tržišta na području cijele BiH i izvoz van granica BiH. Kako bi postigli ove ciljeve nužno je izgraditi potpuno novi objekat mljekare na drugoj lokaciji, zbog čega smo mišljenja da bi upravo lokacija i zemljište „Omladinsko naselje Nemila“ bila adekvatna za tu svrhu.

Tokom 2018. godine, Zenička industrija mlijeka d.d. je otkupljivala i prerađivala dnevno cca. 22.000 litara mlijeka, dok se od 2019. godine otkupljuje i prerađuje cca. 30.000 litara mlijeka dnevno. Konstantno se radi na poboljšanju kvaliteta sirovog mlijeka kroz kontrolu cjelokupnog procesa otkupa, zatim modernizaciju opreme i edukaciju postojećih kao i novih dobavljača. Nastoji se diverzificirati proizvodni asortiman, uposliti kvalificirani i stručni kadar koji će biti nosioci poslovnog procesa u budućnosti. Proizvodi su standardizovani u pogledu osnovnog izgleda, funkcionalnih karakteristika i kvalitete. Treba reći da su proizvodi ZIM d.d. na smotrama ocijenjeni izuzetno visokim ocjenama. Naša procjena je da je učešće ZIM-a u odnosu na ostale konkurenate na osmom mjesto iza mljekara koje otkupljuju kapacitetom preko 50 000 litara dnevno. Do danas, ZIM d.d. uspijeva zadržati povjerenje dobavljača sirovog mlijeka za potrebe naše proizvodnje, a koji moraju ispunjavati osnovne zahtjeve (norme) kvaliteta i zdravstvene ispravnosti. Planiramo održati ovakav trend i povećavati našu otkupnu bazu kvalitetnom sirovinom koja ispunjava evropske standarde kvalitete.

ID br.: 4218004060008; PDV br.: 218004060008; MBS: 43-02-0006-10, kod Općinski sud Zenica
Web stranica: www.zim.ba; e-mail: info@zim.ba i zimze@bih.net.ba

centrala: +387 (032) 457-
tel-fax: +387 (032) 457-
komercijala: +387 (032) 457-
457-
tel-fax: +387 (032) 456-

ŽIRO RAČU

140-101-11200799-85 Sberbank; 154-300-11000141-10 Intesa SanPaolo ba
102-711-00000264-88 Union banka; 134-010-00000171-92 ASA ba



zenička industrija mlijeka

ZENIČKA INDUSTRIJA MLJEKA D.D.
72000 ZENICA
Ul. Kanal br. 32



centrala: +387 (032) 45
tel-fax: +387 (032) 45
komercijala: +387 (032) 45
tel-fax: +387 (032) 45
ŽIRO RAČ

140-101-11200799-85 Sberbank; 154-300-11000141-10 Intesa SanPaolo I
102-711-00000264-88 Union banka; 134-010-00000171-92 ASA

Izgradnjom novog objekta u Nemili bi ispunili sve zahtjeve potrebne za izvoz mlijeka i mlije
prerađevina od otkupljenog mlijeka, u prvom redu sireve koji bi se ponudili tržištu. Na ovaj način bi doda
uozbiljili i proizvodnju mlijeka u ovom području, a poljoprivredni proizvođači bi dobili sigurnost da će
njihov proizvod biti osiguran plasman.

U tom pravcu iskazujemo svoj interes za gore navedenim zemljištem, te predlažemo da pokren
aktivnosti da se oglasi prodaja zemljišta i objekata nevedenim u posjedovnom listu br. 135 k.o. Nem
upisane u korist Grada Zenica sa 1/1 dijela, i to parcele:

1. k.č. (n.p.) br. 173 zv. Agrozona nemila po kulturi dvorište površine 18060m²
2. k.č. (n.p.) br. 174 zv. Dvorište sa bunkerom, po kulturi tvrđava površ. 230 m²
3. k.č. (n.p.) br. 175 zv. Nemilska rijeka, po kulturi dvorište površine 3440m² i zidine površine 510m².
4. k.č. (n.p.) br. 176 zv. Rijeka, po kulturi pašnjak 4. kl. površine 378m²
5. k.č. (n.p.) br. 171/1 zv. Vrtlić, po kulturi Voćnjak 4. klase površine 330m²

sa pripadajućim objektima, a sve u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima koji uređuju ovu oblast.

Ostajemo dostupni da uradimo sve što bude potrebno s naše strane, da uspješno provedemo neophodne
aktivnosti.

S poštovanjem,

ZENIČKA INDUSTRIJA MLJEKA
DIONIČKO DRUŠTVO

Amer Bektaš
Preradiva društva



zenička industrija mlijeka



centrala: +387 (032) 457-484
tel-fax: +387 (032) 457-358
komercijala: +387 (032) 457-365
457-483

tel-fax: +387 (032) 456-306

ŽIRO RAČUNI:

ZENIČKA INDUSTRIJA MLIJEKA D.D.

72000 ZENICA

Ul. Kanal br. 32

Bosna i Hercegovina

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO - DOBOJSKI KANTON

GRAD ZENICA

SLUŽBA ZA OPĆU UPRAVU

ZENICA

Broj: 434/21

Zenica, 18.05.2021. godine

PRIMLJENO 19-05-2021			
Klasifikacija	Klasifikacija	Redni broj	Broj prijave
04	27	949	

GRAD ZENICA,

rg BiH 2

Zenica

Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i
katastar nekretnina

PREDMET: Dopuna predmeta - Pismo namjere - Iskazivanje interesa za zemljištem na lokaciji „Omladinsko naselje Nemila“ navedene u posjedovnom listu br. 135 k.o. Nemila

Poštovani,

Nakon telefonskog razgovora Azra Hajdarević, Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina Grada Zenice – Senaudin Kulačić ZIM dd Zenica, dopunjavamo Pismo namjere (naš broj: 408/21) dostavljeno na protkol Grada Zenice ((Identifikacioni broj: 06-15-8622/21)).

Dostavljenim Pismom namjere iskazali smo interes za zemljištem navedenim u posjedovnom listu br. 135 k.o. Nemila upisane u korist Grada Zenica sa 1/1 dijela, sa parcelama k.č. (n.p.) br. 173/1., k.č. (n.p.) br. 174., k.č. (n.p.) br. 175., k.č. (n.p.) br. 176. i k.č. (n.p.) br. 177/1., sa pripadajućim objektima. U prvobitnom dokumentu smo pogrešno označili dvije parcele, što ovim putem ispravljamo.

U tom pravcu ponovo iskazujemo svoj interes za predmetnim zemljištem, te predlažemo da pokrenete aktivnosti da se oglasi prodaja zemljišta i objekata nevedenim u posjedovnom listu br. 135 k.o. Nemila upisane u korist Grada Zenica sa 1/1 dijela, i to parcele:

1. k.č. (n.p.) br. 173/1 zv. Agrozona nemila po kulturi dvorište površine 16998m²
2. k.č. (n.p.) br. 174 zv. Dvorište sa bunkerom, po kulturi tvrđava površ. 230 m²
3. k.č. (n.p.) br. 175 zv. Nemilska rijeka, po kulturi dvorište površine 3440m² i zidine površine 510m².
4. k.č. (n.p.) br.176 zv. Rijeka, po kulturi pašnjak 4. kl. površine 378m²
5. k.č. (n.p.) br. 177/1 zv. Vrtlić, po kulturi Voćnjak 4. klase površine 330m²

sa pripadajućim objektima, a sve u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima koji uređuju ovu oblast.

Ostajemo dostupni da uradimo sve što bude potrebno s naše strane, da uspješno provedemo neophodne aktivnosti.

S poštovanjem,



mer Bektaš
Preručništvo društva

161/21-1

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE, GEODETSKE
POSLOVE I KATASTAR NEKRETNOSTI
- Odsjek za imovinsko-pravne poslove -

Broj: 04-15-8622/21-1
Zenica, 18.05.2021. godine

SLUŽBA ZA URBANIZAM

PREDMET: Upit

Poštovani,

Putem Službe za privredu i upravljanje razvojem zaprimili smo Pismo namjere „Zeničke industrije mlijeka“ d.d. Zenica broj: 408/21 od 06.05.2021. godine, kojim navedeno privredno društvo iskazuje interes za kupovinu zemljišta označenog kao k.č.n.p. broj: 173; 174; 175; 176 i 171/1, sve u KO Nemila, a u svrhu izgradnje novog objekta za otkup, preradu mlijeka i proizvodnju mliječnih proizvoda.

S obzirom da je parcela k.č.n.p. broj: 173 cijepana na parcele k.č.n.p. broj: 173/1 i 173/2, zbog provedene eksproprijacije u korist JP „Autoceste FBiH“ d.o.o. Mostar, koje će se javno preduzeće po navedenom osnovu upisati na parceli k.č.n.p. broj: 173/2, a da je parcela označena kao k.č.n.p. broj: 171/1 omaškom u pisanju podneska pogrešno upisana umjesto kao parcela k.č.n.p. broj: 177/1, to je nakon usmenog zahtjeva ove službe za ispravku predmetnog podneska od 18.05.2021. godine podnosilac istog u konačnici opredijelio svoj interes za kupovinom sljedećih parcela: k.č.n.p. broj: 173/1; 174; 175; 176 i 177/1, sve u KO Nemila.

Imajući u vidu relevantne odredbe Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj: 66/13, 100/13 i 32/19 - odluka US) te naročito odredbu člana 5. tačka a) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu FBiH, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, broj: 17/14), a radi pravilnog razmatranja predmetnog zahtjeva u okviru nadležnosti ove službe, ovim putem molimo Naslov da se povodom istog zahtjeva u pisanoj formi izjasni o mogućnostima izražavanja svojeg mišljenja s ciljem oblikovanja čestice za potrebe pokretanja postupka javne prodaje. Također, molimo Naslov da u odnosu na parcelu k.č.n.p. broj: 174, koja je u naravi „Dvorište sa bunkerom“, a za koji se bunker sumnja da predstavlja nacionalni spomenik izvrši provjeru takvog karaktera ovog objekta iz aspekta planske dokumentacije.

Cijeneći sve hitne okolnosti u vezi konkretnog podneska te istovremeno zadate ciljeve sa sastanka održanog u utorak, 18.05.2021. godine, u maloj sali Službe kabineta Gradonačelnika sa početkom u 8,30 časova, a kojem je nazočio i Gradonačelnik, molimo da nam na ovaj upit odgovorite u što kraćem mogućem roku.

S poštovanjem,

PRILOG: - kopija Pisma namjere „Zeničke industrije mlijeka“ d.d. Zenica
broj: 408/21 od 06.05.2021. godine i
- kopija neslužbene skice parcela koje ulaze u sastav „Omladinskog naselja“
u Nemili,



DOSTAVLJENO:

1x Naslov

1x Služba za imovinsko-pravne, geodetske
poslove i katastar nekretnina
(Odsjek za imovinsko-pravne poslove)

1x a/a

710

1122A
EDUKAT-2
25-05

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BIH
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
Služba za urbanizam

Broj: 03-19-2122/19
Zenica, 24.05.2021. godine

Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove
i katastar nekretnina

PREDMET: Mišljenje - dostavlja se,

Vašim aktom broj: 04-15-8622/21-1 od 18.05.2021.godine, tražili ste izjašnjenje u vezi mogućnosti oblikovanja čestice u čiji obuhvat ulaze parcele k.č.n.p. 173/1, 174, 175, 176 i 177/1 K.O. Nemila (koje su u ranijem periodu bile u funkciji „omladinskog naselja“ Nemila) za potrebe pokretanja postupka javne prodaje-licitacije, povodom iskazanog interesa putem pisma namjere „Zeničke industrije mlijeka“ d.d. Zenica u svrhu izgradnje novog objekta za otkup, preradu mlijeka i proizvodnju mliječnih proizvoda.

S tim u vezi dajemo sljedeće mišljenje:

Uvidom u Prostorni plan Grada Zenica za period 2016-2036. godine (Odluka o provođenju plana „Službene novine Zeničko-dobojskog kantona broj: 1a/18) prema projekciji prostornog uređenja „Urbana područja i građevinska zemljišta van urbanih područja“ predmetni loklitet je definisan kao privredno-poslovna zona, opredjeljena za mala i srednja preduzeća, te agro-biznis centar.

Predmetna lokacija koja obuhvata parcele k.č.n.p. 173/1, 174, 175, 176 i 177/1 K.O. Nemila, prema Urbanističkom planu Nemila (čija je izrada Nacrta plana u toku) definisana je kao agro zona, opredjeljena za otkup i preradu poljoprivrednih proizvoda.

Takođe navedenim planskim dokumentom, postojeći objekat definisan kao „bunker“ iz ranijeg perioda gradnje lociran na parceli k.č.n.p. 174 K.O. Nemila, nije evidentiran kao značajan objekat sa aspekta kulturno-historijskog naslijeđa.

S poštovanjem,

DOSTAVLJENO:

1x Naslovu

1x U spis



POSLOVNICA GRADONAČELNIKA

mr.sci Bojana Primorac

Katastarska općina: SP_NEMILA

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
2.	493/1	Dvorište Agro-zona u Nemili; Dvorište 0001 69 98	0001	69	98	Dn 982/2014 Dn 1124/2014 Dn-24806/2018
3.	493/2	Dvorište Nemilska rijeka; Dvoriste 0000 46 58	0000	46	58	Dn 982/2014
4.	35/10	Oranica Kruške; Oranica 0000 83 50	0000	83	50	
5.	35/11	Pašnjak Kruške i Obala; Pašnjak 0000 06 70	0000	06	70	
6.	63	Livada Panjić; Livada 0000 85 80	0000	85	80	
8.	493/5	Dvorište Agro-zona u Nemili; Dvorište 0000 10 62	0000	10	62	Dn-24806/2018
9.	494/1	Prilazni put i rijeka; Prilazni put 0000 04 99	0000	04	99	DN- 24806/18
10.	494/2	Bunker Tvrdava; Tvrdava 0000 00 16	0000	00	16	DN- 24806/18
11.	494/3	Zapota voćnjak; Voćnjak 0000 00 39	0000	00	39	DN- 24806/18
12.	494/4	Prilazni put Razori; Prilazni put 0000 05 66	0000	05	66	DN- 24806/18

A2 Drugi dio - upisi

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Dana 20.04.2009.godine preuzeto stanje iz zk. ul. br. 700 KO Nemila.	
2.	Pr. 16.07.2014. 043-0-Dn-14-001124 Na osnovu prijavnog lista A broj 6/14 od 09.07.2014. godine kč.br. 493/3 je otpisana iz el.zk.ul.br. 362 KO SP_Nemila i upisana u el.zk.ul.br. 1191 KO SP_Nemila.	

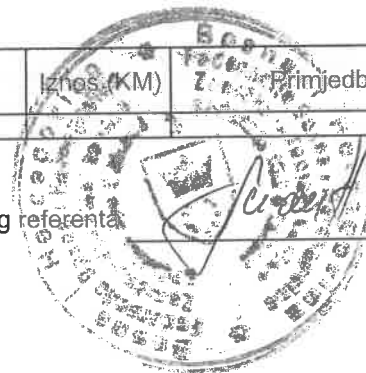
B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
3.	<p>Udio: 1/1 GRAD ZENICA ID: - Tip: Vlasništvo Adresa: Pr.13.06.2018.godine 043-0-Dn-18-014334 Na osnovu zahtjeva Grad Zenica- Gradsko pravobranilaštvo od 13.06.2018 .godine uz primjenu odredbi čl. 361 st. 2 Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnini u A listu.</p>	

C Teretni list

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

Potpis zemljišnoknjižnog referenta



Katastarska općina: SP_NEMILA

BROJ: 043-0-NAR-21-011 178
Zemljišnoknjižni uložak broj: 1263

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	493/3	Dvorište sa bunkerom; Dvorište sa bunkerom 0000 02 30	0000	02	30	Vidi A2 rbr. 1

A2 Drugi dio - upisi

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Pr. 19.05.2021. 043-0-Dn-21-002103 Na osnovu zahtjeva od 19.05.2021. godine, a primjenom člana 338. stav 1. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 66/13 i 100/13) kč.br. 493/3 je otpisana iz zk.ul.br. 1191 KO SP_Nemila i upisana u zk.ul.br. 1263 KO SP_Nemila.	

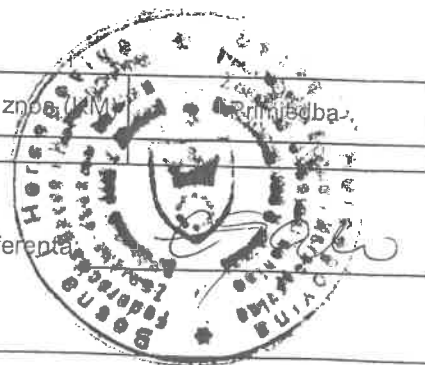
B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio: 1/1 GRAD ZENICA ID: - Tip: Vlasništvo Adresa: Trg BiH Pr. 19.05.2021. 043-0-Dn-21-002103 Na osnovu zahtjeva od 19.05.2021. godine, a primjenom člana 338. stav 1. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 66/13 i 100/13) uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnini u A listu.	

C Teretni list

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

Potpis zemljišnoknjižnog referenta



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton ZE-DO
Grad Zenica
Služba za imovinsko-pravne, geodetske
poslove i katastar nekretnina

Broj: 04-26-10-5079/21-3

Datum: 18.05.2021

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 135

Katastarska općina: NEMILA

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo
44284	GRAD ZENICA	ZENICA, TRG BIH 6	1/1	Posjednik

Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m²)	Način korištenja	Svojina	Prihod	Pov.(m²)
173/1	48	Agrozona Nemila	16998	Dvorište	DS	0,00	16998
174	48	Dvorište sa bunkerom	230	Tvrđava	DS	0,00	230
175	48	NEMILSKA RIJEKA	3950	Dvorište	DS	0,00	3440
				Zidine	DS	0,00	510
176	48	RIJEKA	378	Pašnjak 4. klase	DS	0,00	378
177/1	48	VRTLIC	330	Voćnjak 4. klase	DS	10,69	330
UKUPNO:						10,69	21886

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

Oslobođeno plaćanja tarife.



POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

Emir Delić, dipl.pravnik

Broj:04-26-07-5022/21
Zenica, 18.05.2021.godine

IDENTIFIKACIJA PARCELA

Po zahtjevu IPS-a Edina Delibašić daje se uvjerenje da parcela-e

PARCELE							
STAROG PREMJERA				NOVOG PREMJERA			
Broj Zk.ul	Broj Parcele	Broj Parcele	Katastarska Općina	Broj p.l-a	Broj parcele	Broj plana	Katastarska općina
	493/1		Nemila	135	173/1	4	Nemila
	493/3		Nemila	135	174	4	Nemila
	Dio493/2		Nemila	135	175	4	Nemila
	Dio493/2		Nemila	135	176	4	Nemila
	Dio493/2		Nemila	135	177/1	4	Nemila

Uvjerenje ostaje kod podnosioca zahtjeva-ne zadržavati u zemljišno-knjižnom uredu.
Naknada po tar.br..11.1.3 Tarife naknade za korištenje podataka i vršenja usluga u oblasti premjera i katastra
nekretnina («SI.NOVINE FBiH» br.69/05 u iznosu od KM,zavedena pod brojem ____2021.godine.

U Zenici, 18.05.2021.godine

Izradio-la
Hadžić Meho



Imenik Gradonačelnika
Emir Delić, dipl.pravnik



167/29

Bagarić Stanko dipl.ing.građ. – stalni sudski vještak građevinske struke

STANKO BAGARIĆ dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

- PODBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA -

RIJEŠENJE BR : 01 - 06 - 3 - 408 - 184 / 18

Zenica 98, Tel. 061/176-354, 032/832-778

e-mail : stankobagariće@gmail.com

PREDLAGATELJ : ZENIČKO – DOBOJSKI KANTON , GRAD ZENICA

Služba za imovin. – pravne , geodet. poslove i katas. nekretnina

ELABORAT PROCJENE

Realne sadašnje tržišne vrijednosti zatečenog stanja Nekretnina (na slikama dole) –
Gradskog građ. zemljišta u tzv. „ Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim)
objektima te vanjskim uređenjem , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u :

- Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te
- Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila



Zenica , 09.06.2021.godine



SUDSKI VJEŠTAK :

Bagarić Stanko dipl.ing.građ.

**Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti Nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „ Omladinskom naselju „
Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta , čiji je
vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te
Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila**

Stranica 1



STANKO
BAGARIĆ

STANKO BAGARIĆ dipl.ing.građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
ZBORA OBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA –
RJEŠENJE BR : 01 – 06 – 3 – 408 – 184 / 18
Blatuša 98, Tel. 061/176-354 , 032/832-778
e-mail : stankobagaricze@gmail.com

Bagarić Stanko dipl.ing.građ. – stalni sudski vještak građevinske struke

PREDLAGATELJ : ZENIČKO – DOBOJSKI KANTON , GRAD ZENICA

Služba za imovin. – pravne , geodet. poslove i katas. nekretnina

PREDMET : Gradskog građ. zemljišta u tzv. „ Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem

NEKRETNINE : 1. k.č.n.p. br. 173/1 u k.o.Nemila , zv. „ Agrozona Nemila „ , u naravi Dvorište , površine 16.998 m² , sa neuplanjeni objektima i vanjskim uređenjem , kojoj po starom premjeru odgovara parcela k.č.s.p. br. 493/1 u k.o.SP_Nemila
2. k.č.n.p. br. 174 u k.o.Nemila , zv. „ Dvorište sa bunkerom „ , u naravi Tvrdava , površine 230 m² , sa neuplanjeni objektima i vanjskim uređenjem , kojoj po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. br. 493/2 u k.o.SP_Nemila
3. k.č.n.p. br. 175 u k.o.Nemila , zv. „ Nemilska rijeka „ , u naravi Dvorište , površine 3.440 m² i Zidane površine 510 m² , sa neuplanjeni objektima i vanjskim uređenjem , kojoj po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. br. 493/2 u k.o.SP_Nemila
4. k.č.n.p. br. 176 u k.o.Nemila , zv. „ Rijeka „ , u naravi Pašnjak 4 kl. , površine 378 m² , sa neuplanjeni objektima i vanjskim uređenjem , kojoj po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. br. 493/2 u k.o.SP_Nemila i
5. k.č.n.p. br. 177/1 u k.o.Nemila , zv. „ Vrtlić „ , u naravi Voćnjak 4 kl. , površine 330 m² sa vanjskim uređenjem , kojoj po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. br. 493/2 u k.o.SP_Nemila

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST :

(T_v) = 2.160.650,00 KM

Slovima : Dvamilionastotinušezdesethiljadašestotinapedeset KM

Zenica , 09.06.2021.godine



SUDSKI VJEŠTAK :

Bagarić Stanko dipl.ing.građ.

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „ Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila


Stranica 2

I. UVOD :

Na osnovu Zaključka br. : 04 – 27 – 8622 / 21 , od 26.05.2021.god., koji je napravila : **Služba za imovin. – pravne , geodet. poslove i katas. Nekretnina , a u svrhu prodaje Nekretnina putem javnog konkursa – licitacije , kojim sam određen da utvrdim tržišnu vrijednost nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „ Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem , izvršio sam uviđaj i pregled nekretnina i parcela , koje su bile predmet procjena locirani u mjestu Nemila - grad Zenica , te sam na licu mjesta prikupio sve neophodne podatke , izvršio snimanje , fotografisanje i mjerenje objekata i parcela i sve u svrhu izrade stručnog nalaza o procjeni realne tržišne vrijednosti istih .**

II . DOKUMENTACIJA :

- **Zemljišnoknjižni izvadak z.k.ul. Broj 362 , iz Katastarska općine : SP_Nemila**

 Ispis neslužbenog zemljišnoknjižnog izvotka

Podaci o ulošku

Broj uloška:	362	KO:	SP_NEMILA
Broj parcela u ulošku:	10	Suma površina parcela:	4ha 14a 38m²
Status:	Aktivan		
Na izabranom ulošku nema tereta.			

Lista nadenih parcela

Red. br. ☐	Broj parcele ☐	Naziv	Adresa	Površina parcele	Plomba ☐
2	493/1	Dvorište Agro-zona u Nemili		1ha 69a 88m²	Ne
3	493/2	Dvorište Nemilska rijeka		46a 58m²	Ne
4	35/10	Orenica Kruške		83a 50m²	Ne
5	35/11	Pešnjak Kruške i Obala		6a 70m²	Ne
6	63	Livade Panjić		85a 80m²	Ne
8	493/5	Dvorište Agro-zona u Nemili		10a 82m²	Ne
9	494/1	Prilazni put i rijeka		4a 99m²	Ne
10	494/2	Bunker Tvrdava		16m²	Ne
11	494/3	Zepota voćnjak		39m²	Ne
12	494/4	Prilazni put Razori		5a 86m²	Ne

Lista nadenih vlasnika

Red. br. ☐	Omjer	Podaci o vlasniku	Adresa
3	1/1	GRAD ZENICA	

- **Katastarski podaci iz Federalne uprave za geod.i imov.-prav. Poslove**
(podaci dostupni na Internet stranici Federalne uprave)

Općina ZENICA, Katastarska općina NEMILA, Parcela 173/1 | Podaci ažurni sa: 05-06-2021 23:55:03

Prikazani podaci su informativnog karaktera i ne mogu biti žit kao javna stvar

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
GRAD ZENICA	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
	173/1	Agrozona Nemila	16998	Dvorište	16998
				Ukupna površina (m²)	16998

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. Omladinskom naselju Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem - zemljišta , koji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135
Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila



Općina ZENICA, Katastarska općina NEMILA, Parcela 174 | Podaci ažurni sa: 05-06-2021 23:55:03

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
GRAD ZENICA	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
Q	174	Dvorište sa bunkerom	230	Tvrđava	230
				Ukupna površina (m²)	230

Općina ZENICA, Katastarska općina NEMILA, Parcela 175 | Podaci ažurni sa: 05-06-2021 23:55:03

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
GRAD ZENICA	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
Q	175	NEMILSKA RIJEKA	3950	Dvorište	3440
				Zidine	510
				Ukupna površina (m²)	3950

Općina ZENICA, Katastarska općina NEMILA, Parcela 176 | Podaci ažurni sa: 05-06-2021 23:55:03

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
GRAD ZENICA	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
Q	176	RIJEKA	378	Pašnjak 4. klase	378
				Ukupna površina (m²)	378

Općina ZENICA, Katastarska općina NEMILA, Parcela 177/1 | Podaci ažurni sa: 05-06-2021 23:55:03

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
GRAD ZENICA	/	1/1

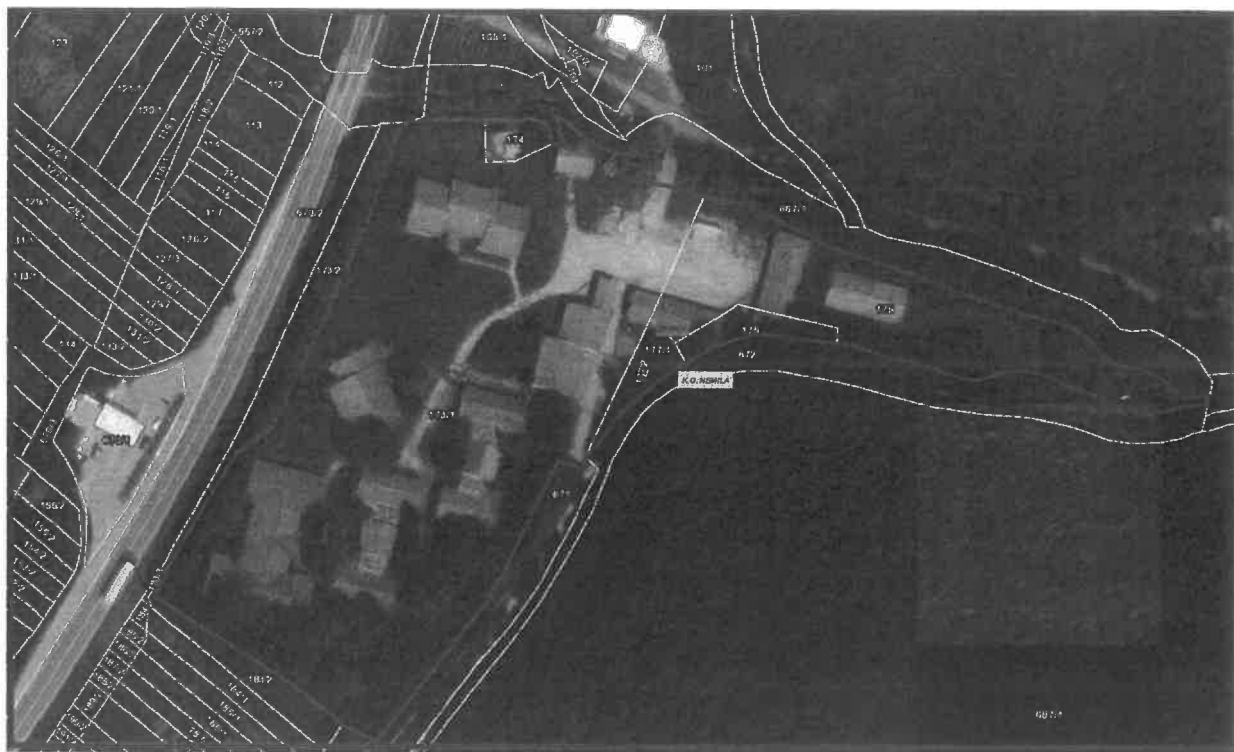
"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
Q	177/1	VRTLIC	330	Voćnjak 4. klase	330
				Ukupna površina (m²)	330

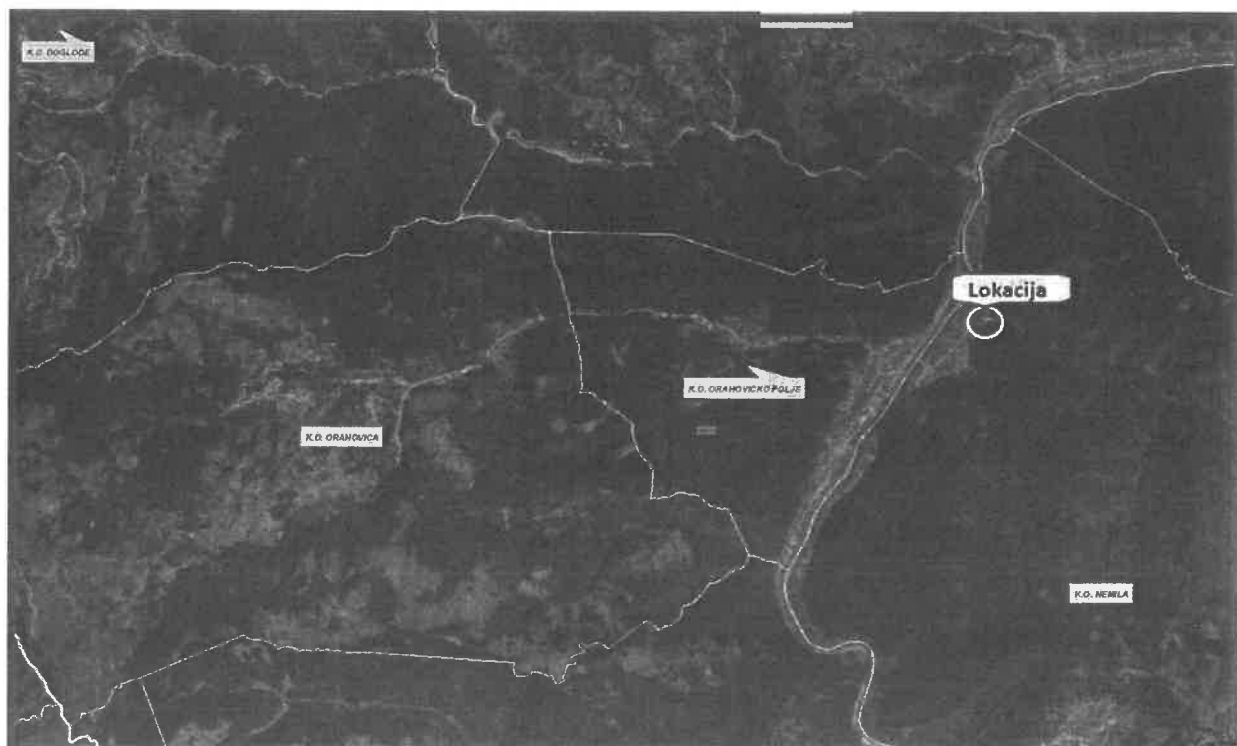
Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u t.zo. "Omladinskom naselju", Nemila, sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta, čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135, k.o. : Nemila, te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362, k.o. : SP_Nemila

III . LOKACIJA (na skici dole žutom bojom označena) :

Navedene nekretnine se nalaze u naselju Nemila , odmah naspram benziske pumpe „ Ina „ , uz sami magistralni put M – 17 , relacija Zenica - Doboj .

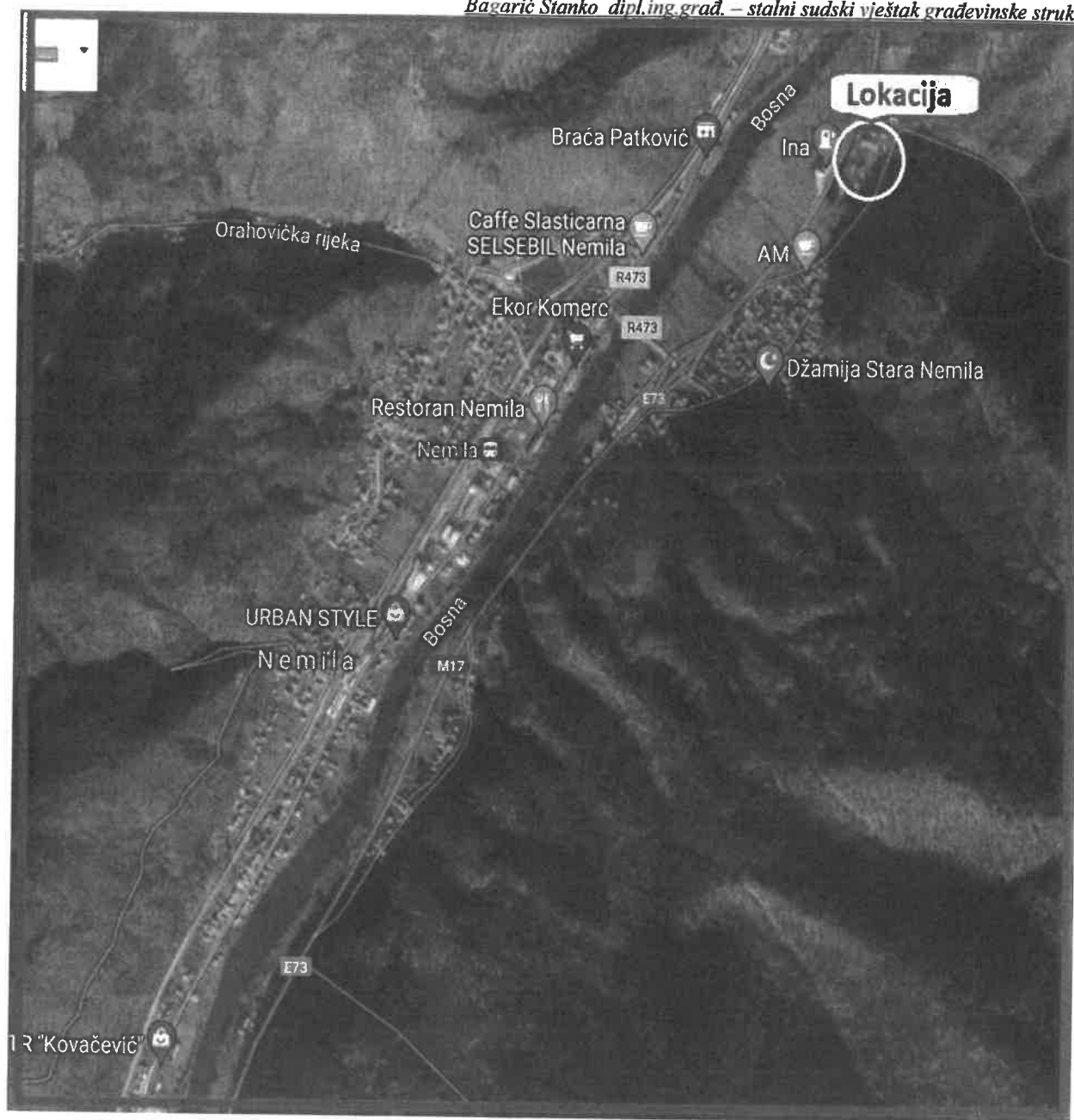


Napomena : Crveno oivičene parcele koje su predmet procjene



Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. Omladinskom naselju Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem zemljišta. Nije vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila





IV IDENTIFIKACIJA i skica NEKRETNINA te parcela

Prema podacima novog i starog premjera , te identifikacije nekretnine konstatuje se slijedeće:

1. k.č.n.p. br. 173/1 u k.o.Nemila , zv. „ Agrozona Nemila „ , u naravi Dvorište , površine 16.998 m² , kojoj po starom premjeru odgovara parcela k.č.s.p. br. 493/1 u k.o.SP_Nemila
2. k.č.n.p. br. 174 u k.o.Nemila , zv. „ Dvorište sa bunkerom „ , u naravi Tvrdava , površine 230 m² , kojoj po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. br. 493/2 u k.o.SP_Nemila
3. k.č.n.p. br. 175 u k.o.Nemila , zv. „ Nemilska rijeka „ , u naravi Dvorište , površine 3.440 m² i Zidane površine 510 m² , kojoj po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. br. 493/2 u k.o.SP_Nemila
4. k.č.n.p. br. 176 u k.o.Nemila , zv. „ Rijeka „ , u naravi Pašnjak 4 kl. , površine 378 m² , kojoj po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. br. 493/2 u k.o.SP_Nemila i
4. k.č.n.p. br. 177/1 u k.o.Nemila , zv. „ Vrtlić „ , u naravi Voćnjak 4 kl., površine 330 m² , kojoj po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. br. 493/2 u k.o.SP_Nemila i

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „ Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem zemljišta , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te u Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila



V OPĆI PODACI (za Kompleks „Omladinsko naselje „) :



Svi izgrađeni objekti u sklopu Komplexa „Omladinsko naselje“ koji su predmet ovog nalaza i mišljenja locirani su u naselju Nemila , grad Zenica .

Zemljišni kompleks je cjel ograđen ogradom dužine cca 800 m1 , **ukupne površinu od 21.378 m²** .
Pristup kompleksu je omogućen asfaltiranom prigradskom saobraćajnicom .

Objekti i svi ostali sadržaji kompleksa kao i postojeća infrastruktura vanjskog uređenja; kanalizaciona i vodovodna instalacija , elektroinstalacije – rasvjeta i postojeće saobraćajnice sa platoom , betonsk. rampom za popravak vozila , te pomoćnim objektima , skladištima i sl. predstavljaju jednu zaokruženu i cjelinu nekadašnjeg tzv. „ Omladinskog naselja „

Izgrađeni objekti visokogradnje:

- Montažni objekti – ukupno 11
- Objekat trv. „Mlin „

Objekti podzemnih instalacija (pretpostavka da su urađeni) :

- instalacije vodovoda
- hidrantska mreže
- instalacije fekalne i kišne kanalizacije sa septičkom jamom
- niskonaponska elektro-mreža

Objekti vanjskog uređenja:

- betonske površine (interne saobraćajnice u krugu kompleksa, platoi, parkinzi)
- ograda kompleksa sa ulaznom kapijom
- vanjska rasvjeta i gromobran.

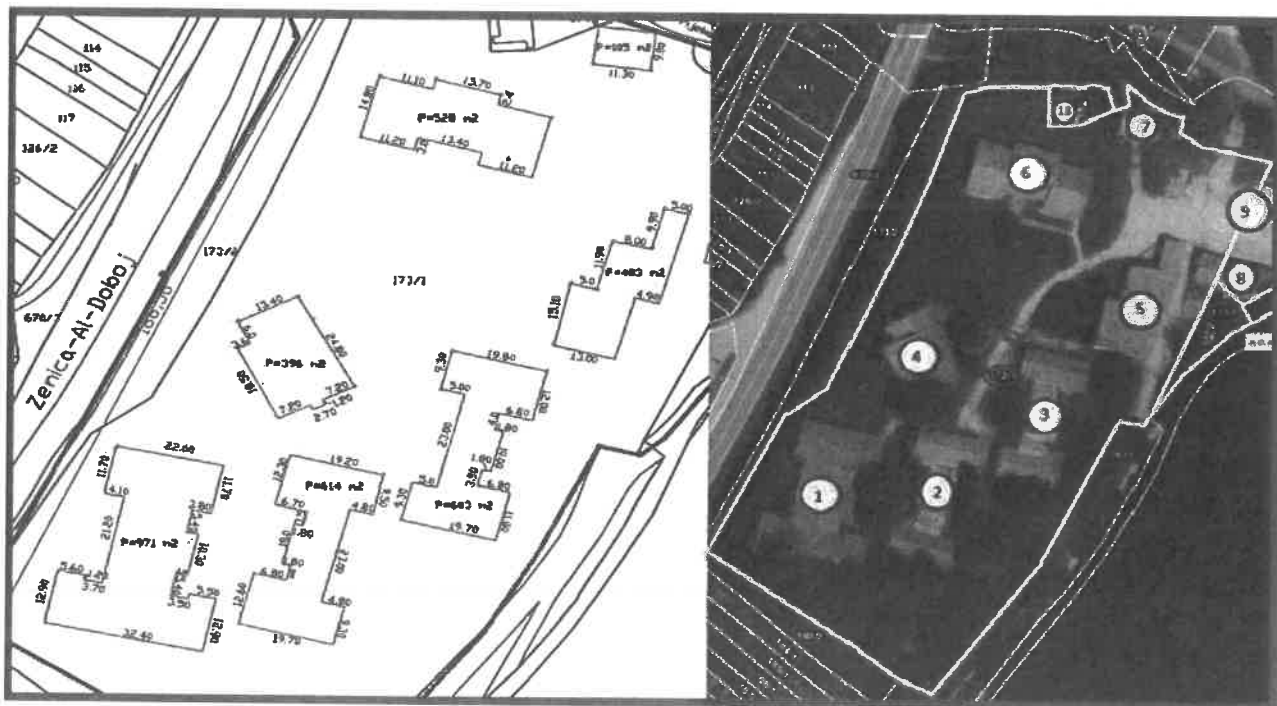
Opće stanje objekata i samog kompleksa je loše jer već duži period se ne koristi a samim tim i ne održava te su objekti dobrim dijelom u lošem (devastiranom) stanju te je potrebna veća adaptacija i renoviranje da bi se doveli u stanje redovnog korištenja .

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „ Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 k.o. : Nemila , te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

VI) Procjena nekretnina

A) Procjena nekretnina na parceli upisana pod :

R.br.1. k.č.n.p. br. 173/1 u k.o.Nemila , zv. „ Agrozona Nemila „ , u naravi Dvorište , površine 16.998 m² , sa neuplanjeni objektima i vanjskim uređenjem , kojoj po starom premjeru odgovara parcela k.č.s.p. br. 493/1 u k.o.SP_Nemila



1. OBJEKTI - NEKRETNINE , koji su premet vještačenja - procjena na ovoj parceli su :

Objekti od 1. – 7. (na skici dole)

1. 1. Obiekat br. 1



1.1. dim. gabarita	brutto površina	faktor brutto/netto	netto površina
Date gore na skici	971,00	0,85	825,35

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „Dobroladinskom naselju Nemila „ sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem - zemljišta , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. Nemila , a u Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

1. 2. Objekat br. 2



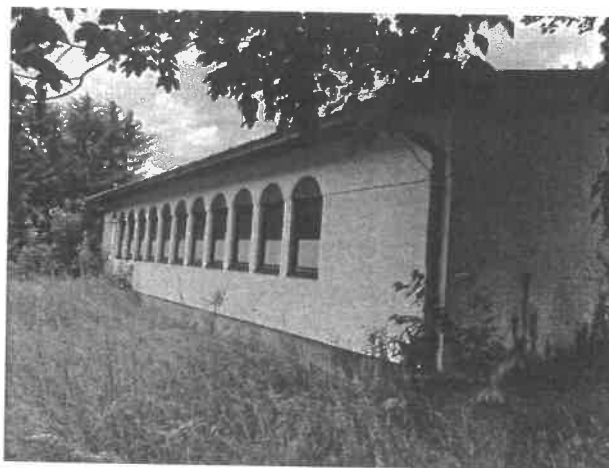
1.2. dim. gabarita	brutto površina	faktor brutto/netto	netto površina
Date gore na skici	614,00	0,85	521,90

1. 3. Objekat br. 3



1.3. dim. gabarita	brutto površina	faktor brutto/netto	netto površina
Date gore na skici	603,00	0,85	512,55

1. 4. Objekat br. 4



1.4. dim. gabarita	brutto površina	faktor brutto/netto	netto površina
Date gore na skici	396,00	0,85	336,60

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. "Mladinskom naselju", sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem zemljišta, čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135, k.o. : Nemila, te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362, k.o. : SP_Nemila

1. 5. Obiekat br. 5



1.5. dim. gabarita	brutto površina	faktor brutto/netto	netto površina
Date gore na skici	403,00	0,85	342,55

1. 6. Obiekat br. 6



1.6. dim. gabarita	brutto površina	faktor brutto/netto	netto površina
Date gore na skici	528,00	0,85	448,80

1. 7. Obiekat br. 7



1.7. dim. gabarita	brutto površina	faktor brutto/netto	netto površina
Date gore na skici	105,00	0,85	BAG89/25

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „Omladinskom naselju „Nemila“, sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta, čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135, k.o. : Nemila, te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362, k.o. : SP_Nemila

TEHNIČKI OPIS za objekte

Dispozicija i namjena

Objekti su slobodnostojeći objekat stalnog karaktera, spratnosti P (prizemlje), izgrađen prije cca 1978 godina. Objekti su je postavljen na ab sokl i podnu ploču visine 10 cm.

Objekti su ima namjenu za odmor i rekreaciju i sadrži prostore za tu namjenu sa pratećim sadržajima ;

Konstrukcija objekta je montažna drvena po sistemu „ Krivaja “. Krov je dvovodni sa rešetkastom drvenom krovnom konstrukcijom.

Fasada objekta obrađena je lamperijom zaštićena sadolinom , a sokl je grubi beton. Pokrov je valoviti salonit , a oluci su od pocinčanog lima

Fasadni otvori su stolarske izvedbe, sa prozorima tipa krilo/krilo, zastakljeni ravnim prozorskim staklom. Prozori su zaštićeni željeznim rešetkama od kutijastog profila 20 x 20 mm Ulazni i vjetrobranski portali su drveni, ostakljeni ornament staklom. Sva vanjska stolarija je bojena masnom bojom.

Unutarnja obrada

Unutarnje pregrade su drvene d = 10 cm i d = 15 cm , unutarnje obloge od iverice bojeno u bijelo. Unutarnja vrata su standardna, krila vrata duplošperovana, furnirana i bojena lazurnim premazom, a dijelom bojena masnom bojom.

Podovi (pretpostavka jer se nije moglo ući u objekte jer se ne koriste) su obrađeni zavisno od namjene prostora u sobama i hodnicima je betonska podloga sa itisonom i linoleumom , u mokrom čvoru su keramičke pločice, a stepenište sa podestom – natur beton.

Stropovi (pretpostavka jer se nije moglo ući u objekte jer se ne koriste) su rađeni dijelom laperijom , a dijelom lesanit pločama i sl, bojeni su poludisperzivnim bojama, a zidovi sanitarnih prostorija i čajne kuhinje obloženi su keramičkim pločicama.

Instalacije

Instalacije vodovoda i kanalizacije je standardne izvedbe sa pripadajućom sanitarnom opremom. U objektima su (pretpostavka jer se nije moglo ući u objekte jer se ne koriste) izvedena hidrantska mreže sa hidrantskim ormarićem sa opremom.

Elektroinstalacija je izvedena u standardnoj nadžbuk izvedbi sa odgovarajućom rasvjetom (neonska) i ostalom elektro-opremom. U prizemlju se nalaze razvodni elektro-ormar sa kompletnom opremom, osiguračima, sklopkama i mjernim garniturama.

U objektu je izvedena i telefonska instalacija.

KVALITET IZVEDENIH RADOVA, NIVO OPREMLJENOSTI

Objekat nije u funkciji i ne koristi se već duži period (dijelom devastiran) .

S obzirom da je objekat u bio u eksploataciji , potrebno je veće ulaganja u zamjenu pokrova o salonita , izmjenu oluka , reparaciju stolarije , izradu podnih obloga .

• REKASPITULACIJA NETO POVRŠINA SVIH OBJEKATA na ovoj parceli :

$$\Sigma P (1 - 7) = (825,35 + 521,90 + 512,55 + 336,60 + 342,55 + 448,80 + 89,25) \text{ m}^2$$

$$= 3.077,00 \text{ m}^2$$



Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „Omladinskom naselju“, sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem zemljišta, čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

- **PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – OBJEKATA** će se raditi troškovnom metodom :

• **TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda radi se u skladu sa standardnima IVS/ RICS/ Tegova i navedena metoda se temelji na načelu da pažljiv kupac ili investitor neće platiti za nekretninu više od iznosa za koji bi se ta nekretnina mogla sagraditi zajedno sa uračunatom vrijednosti zemljišta i svim pratećim troškovima

VRIJEDNOST IZGRADNJE OBJEKATA sa troškovima (bez zemljišta)				
VRSTA RADOVA	procent učešća (%)	nova vrijednost KM/m²	Netto Površina m²	Ukupno KM
Konstrukcija	45	148,50		
Zanatski radovi	25	82,50		
Završni radovi	15	49,50		
Instalacije	15	49,50		
Građevinska vrijednost		330,00	3.077,00	≈1.015.400,00 (1)
Ostali troškovi			(%)	
nepredviđeni			4	40.600,00
profit investitora			6	60.900,00
Ukupno				101.500,00 (2)
Cijena finansiranja			5	50.800,00 (3)
UKUPNO svi objekti : Σ (1) + (2) + (3) =				1.167.700,00

- **Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti :**

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Izračun umanjenja za naš objekat :

- Godina procjene : 2021
- Godina izgradnje - pretpostavka : 1978 – tih
- Starost zgrade (G) : 43 god
- Održivi vijek korištenja (OVK) : 80 god
- Preostali vijek korištenja : 37 god
- Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ) : 2
- Relativna starost (G/OVK) = 53,75 %
- Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) : $68 \% \times 80 = 54,70$ god (procenat iz tabele)
- Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK) : $80,00 - 54,40 = 25,60$ god
- Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK) : 32 %
- Amortizovana vrijednost obj. : $1.167.700,00 \times (1 - 0,32) \approx 794.000,00 \text{ KM}$

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. Omladinskom naselju, sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem zemljišta, čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. Nemila, Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

• **Napomena :**

Na gore dobijenu vrijednost objekata ćemo dodati vrijednost zemljišta ispod istog , te će zbir ove dvije nekretnine biti tržišna vrijednost nekretnine po troškovnoj metodi .

• **PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ispod objekta :**

• *Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene (komparativne) metode , te ćemo i mi tako procijeniti zemljište*

• **REKASPITULACIJA BRUTO POVRŠINA ispod SVIH OBJEKATA na ovoj parceli :**

$$\Sigma P (1 - 7) = (971,00 + 614,00 + 603,00 + 396,00 + 403,00 + 528,00 + 105,00) \text{ m}^2 \\ = \mathbf{3.620,00 \text{ m}^2}$$

- U ovom elaboratu odabrali smo sljedeće nekretnine (kako nema primjera prodaje zemljišta na internet portalima za Nemilu , uzeli smo primjere iz Ze-Do kantona) :

1. Prva komparativna nekrenina (izvor Agencija za nekretnine : Grund Agency) :

OLX Probajte Klima uređaj!

Zemljište 636 m² - ZENICA

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE PITANJA MAPA

HAZAD OBJAVIO

Kategorija: Nekretnine > Zemljišta

Osnovne informacije:

- Cijena: **33.000 KM**
- Lokacija: Zenica
- Odobijen: Prije 3 dana
- VELUX: Roletne za zamućenje

Detaljne informacije:

Prilaz: Makadam Kvadrata: 636

Uknjiženo (ZK): ✓

Ostale informacije:

- Vrsta oglasa: Prodaja
- Datum objave: 10.05.2019. u 09:47
- OLX ID: 33784760
- Obnovljen: Prije 3 dana

Privatna poruka Broj telefona Javno pitanje Kupi artikal

Detaljni opis

LOKACIJA NEKRETNINE

Prodaje se zemljište površine 636 m² u Zenici (naselje Klopče), u neposrednoj blizini trgovine HASS-Klopče. Zemljištu se pristupa sa prilaznog puta i pogodno je za gradnju stambenog objekta. Na skici katastarskog plana u oglasu se može vidjeti kako izgleda parcela.

Predmetna nekretnina posjeduje urednu zemljišno-knjižnu dokumentaciju i uknjižena je na vlasnika 1/1. Za sve detaljnije informacije možete se obratiti u Agenciju za promet nekretnina "Grund Agency", Masarykova 33. (preko puta BH Telecoma) ili na telefon 061 792 880.

• **Cijena: 33.000,00 KM / 636 m² ≈ 52,00 KM / m²**

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 R.o.z. Nemila , te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

2. Druga komparativna nekrenina (izvor Agencija za nekretnine : BIH HOME) :

OLX Postavi - Nalazi Pretraži PRILJAVI ODJAVI

Zemljište u Zenici, Raspotočje

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE 4 PITANJA 0 MAPA NAZAD OBJAVIO

Kategorija: **Zemljište**

Osnovne informacije:

- Cijena:** 43.000 KM
- Lokacija:** Zenica
- Obnovljen:** Jučer, 12:19
- VELUX:** Roletne za zamućivanje

Detaljne informacije:

Prilaz: **Asfalt** | Kvadrata: **963**

Ostale informacije:

Vrsta oglasa: **Prodaja** | Datum objave: **08.05.2017. u 18:52**

OLX ID: **25527907** | Obnovljen: **Jučer, 12:19**

RATA ZA OVU NEKRETNOST IZNOSI 415 KM

PRIVATNA PORUKA BROJ TELEFONA JAVNO PITANJE

Detaljni opis

Prodaje se zemljište u Raspotočju, idealna lokacija, uz glavnu cestu. Zemljište je idealno za gradnju stambenog objekta (kuća). Ukupna površina P=963. Parcela je dijelom u ravnici (500-600 m²), dijelom u blagom brdu. Sve informacije na tel: 061 911 104

- Cijena: 43.000,00 KM / 963 m² ≈ 45,00 KM / m² (2)

3. Treća komparativna nekrenina (izvor Agencija za nekretnine OLX) :

OLX Postavi - Nalazi Pretraži PRILJAVI ODJAVI

Prodaje se zemljište Mlini /Klopče/490m²

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE 7 PITANJA 5 MAPA NAZAD OBJAVIO

Kategorija: **Zemljište**

Osnovne informacije:

- Cijena:** 29.400 KM
- Lokacija:** Zenica
- Obnovljen:** Jučer, 11:03
- VELUX:** Roletne za zamućivanje

Detaljne informacije:

Prilaz: **Beton** | Kvadrata: **490**

Uknjiženo (ZK): ☒

Ostale informacije:

Vrsta oglasa: **Prodaja** | Datum objave: **25.05.2018. u 15:19**

OLX ID: **29812519** | Obnovljen: **Jučer, 11:03**

Stambeni kredit DO VAŠIH KVADRATA UZ POMOĆ JOS MANJIH RATA!

PRIVATNA PORUKA BROJ TELEFONA JAVNO PITANJE KUP: ARTIKAL

Detaljni opis

MojDomZenica
A. Senad
<http://mojdomzenica.olx.ba>
Mob. viber: 00 387 62 924 685
00 387 61 796 304

Prodaje se zemljište površine 490m² sa prilazom u naselju Mlini (Klopče) parcela 2236/1. Zemljište se nalazi na dosta mirnoj lokaciji prije Perinog Hana i udaljeno je cca tri kilometra od grada. Zemljište ograđeno je 1902 m² Klopče ZK uložak br. 1469 k.o. Klopče. Zemljište je pogodno za gradnju kuće, vikendice. Zemljištu se pristupa betonskim putem.

Cijena 60 /KM/1m²

- Cijena: 29.400,00 KM / 490 m² = 60,00 KM / m² (3)

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. Omladinskom naselju, Nemila, sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem zemljišta, čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135, k.o.s: Nemila te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362, k.o. : SP_Nemila

Zaključak : Srednja vrijednost zemljišta ispod objekata prema gore komparativnim primjerima , iznosi :

$\approx 50,00 \text{ KM} / \text{m}^2$

Kada gore datu vrijednost pomnožimo sa m^2 zemljišta ispod objekata (3.620 m^2) površ. parcela dobijemo:

$$50,00 \text{ KM} / \text{m}^2 \times 3.620,00 \text{ m}^2 = 181.000,00 \text{ KM (II)}$$

ZBIRNA REKAPITULACIJA za troškovnu metodu

Tržišna vrijednost svih objekata : 794.000,00 KM (I)
Tržišna vrijednost zemljišta ispod štam.-posl.obj. : 181.000,00 KM (II)

DOBIJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 975.000,00 KM

- **PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA oko objekta :**
- Parcela na kojoj su objekti i koja je predmet procjene :
PARCELA k.č.n.p. br. 173/1 , P.I.-a br. 135

Općina ZENICA, Katastarska općina NEMILA, Parcela 173/1 | Podaci ažurni sa: 05-06-2021 23:55:03

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
GRAD ZENICA	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m^2)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m^2)
Q	173/1	Agrozona Nemila	16998	Dvorište	16998
				Ukupna površina (m^2)	16998

- **REKAPITULACIJA BRUTO POVRŠINA ispod SVIH OBJEKATA na ovoj parceli :**

$$\Sigma P (1 - 7) = (971,00 + 614,00 + 603,00 + 396,00 + 403,00 + 528,00 + 105,00) \text{ m}^2 = 3.620,00 \text{ m}^2$$

- Prema tome ostalo je da ukupno treba procijeniti

$$(16.998 - 3.620) \text{ m}^2 = 13.378 \text{ m}^2 \text{ zemljišta oko objekata}$$

- Kako se radi o građevinskom zemljištu (Način korištenja – Dvorište) , koje se koristi za redovnu upotrebu izgrađenih objekata na toj parceli , uzećemo cijenu kao i za zemljište ispod objekat , tj .

$50,00 \text{ KM} / \text{m}^2$

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. "Domaćinskom naselju", Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta, čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

* pa je vrijednost ovog građ.zemljiš. :

$$13.378,00 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ KM/m}^2 = 668.900,00 \text{ KM}$$

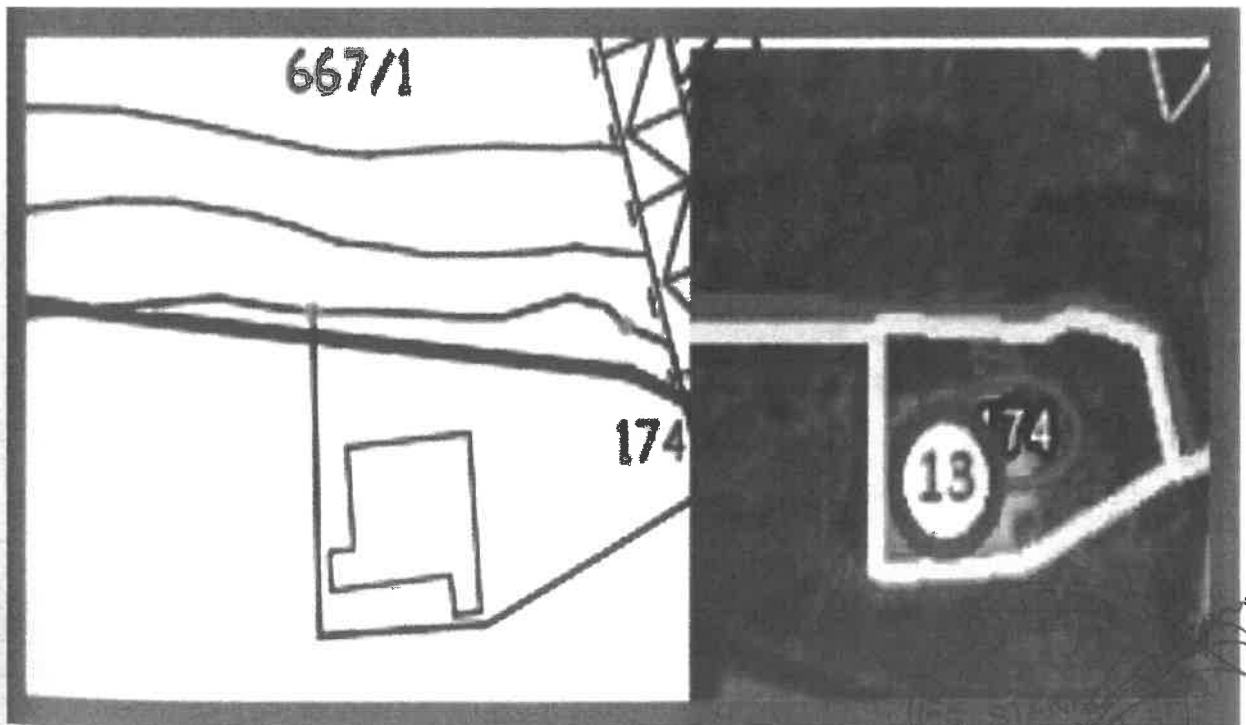
• Vrijednost građevinskog zemljišta oko objekata je :

668.900,00 KM

UKUPNA ZBIRNA REKAPITULACIJA Za parcelu k.č.n.p.br. 173/1	
NEKRETNINE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (KM)
IZGRAĐENI OBJEKTI	
	975.000,00 KM
ZEMLJIŠTE	
	668.900,00 KM
UKUPNO : (T_v) = 1.643.900,00 KM (A)	

B) Procjena nekretnina na parceli upisana pod :

R.br.2. k.č.n.p. br. 174 u k.o.Nemila , zv. „ Dvorište sa bunkerom „ , u naravi Tvrdava , površine 230 m² , sa neuplanjenim objektom i vanjskim uređenjem , kojoj po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. br. 493/2 u k.o.SP_Nemila



Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u (zv. Omladinskom naselju „ Nemila „ sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem - zemljišta , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 k.o. : Nemila , te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

1. OBJEKTI - NEKRETNINE , koji su premet vještačenja - procjena na ovoj parceli su :

Objekat od 13. (na skici gore)

1. Objekat br. 13



1.1. dim. gabarita	brutto površina	faktor brutto/netto	netto površina
Cca. 6,75 x 7,50	50,00	0,85	43,00

TEHNIČKI OPIS za objekte

Dispozicija i namjena

Objekti su slobodnostojeći objekat stalnog karaktera, spratnosti P + 1 (prizemlje), izgrađen prije cca 1978 godina.

Objekti je izgrađen na ab temeljim.

Objekti je imao namjenu bunker i osmatračnica

KVALITET IZVEDENIH RADOVA, NIVO OPREMLJENOSTI

Objekat nije u funkciji i ne koristi se već duži period (dijelom devastiran) .

- PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – OBJEKATA će se raditi troškovnom metodom :

• TROŠKOVNA METODA

VRIJEDNOST IZGRADNJE OBJEKATA sa troškovima (bez zemljišta)				
VRSTA RADOVA	procent učesća (%)	nova vrijednost KM/m ²	Netto Površina m ²	Ukupno KM
Konstrukcija	45	225,00	43,00	21.500,00 (€)
Zanatski radovi	25	125,00		
Završni radovi	15	75,00		
Instalacije	15	75,00		
Građevinska vrijednost		500,00	43,00	

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. "Omladinskom naselju", sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

Ostali troškovi	(%)	
nepredviđeni	4	860,00
profit investitora	6	1.290,00
Ukupno		2.150,00 (2)
Cijena finansiranja	5	1.075,00 (3)
UKUPNO svi objekti : $\Sigma (1) + (2) + (3) =$		24.725,00

- **Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti :**

Izračun umanjenja za naš objekat :

- Godina procjene : 2021
- Godina izgradnje - pretpostavka : 1978 – tih
- Starost zgrade (G) : 43 god
- Održivi vijek korištenja (OVK) : 80 god
- Preostali vijek korištenja : 37 god
- Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ) : 2
- Relativna starost (G/OVK) = 53,75 %
- Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) : $68 \% \times 80 = 54,70$ god (procenat iz tabela)
- Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK) : $80,00 - 54,40 = 25,60$ god
- Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK) : 32 %
- Amortizovana vrijednost obj. : **$24.725,00 \times (1 - 0,32) \approx 16.800,00$ KM (I)**

• **Napomena :**

Na gore dobijenu vrijednost objekata ćemo dodati vrijednost zemljišta ispod istog , te će zbir ove dvije nekretnine biti tržišna vrijednost nekretnine po troškovnoj metodi .

• **PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ispod objekta :**

- Uzimamo vrijednost zemljišta ispod objekta kao i za objekte na prethodnoj parceli

50,00 KM / m²

Kada gore datu vrijednost pomnožimo sa m2 zemljišta ispod objekta (50 m2) površ. parcela dobijemo:

$$\underline{50,00 \text{ KM} / \text{m}^2 \times 50,00 \text{ m}^2 = 2.500,00 \text{ KM (II)}}$$

ZBIRNA REKAPITULACIJA za troškovnu metodu		
Tržišna vrijednost svih objekata	:	16.800,00 KM (I)
Tržišna vrijednost zemljišta ispod stam.-posl.obj.	:	2.500,00 KM (II)
DOBIJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 19.300,00 KM		



• **PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA oko objekta :**

- Parcela na kojoj su objekti i koja je predmet procjene :

PARCELA k.č.n.p. br. 174 , P.I.-a br. 135

Općina ZENICA, Katastarska općina NEMILA, Parcela 174 | Podaci ažurni sa: 05-06-2021 23:55:03

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA					
Naziv		Adresa		Udio	
GRAD ZENICA		/		1/1	

"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
Q	174	Dvorište sa bunkerom	230	Tvrđava	230
				Ukupna površina (m²)	230

- Prema tome ostalo je da ukupno treba procijeniti
(230 - 50) m² = 180 m² zemljišta oko objekata

- Kako se radi o građevinskom zemljištu (Način korištenja – Tvrđava) , koje se koristi za redovnu upotrebu izgrađenog objekta na toj parceli , uzećemo cijenu kao i za zemljište ispod objekat , tj .

50,00 KM / m²

* pa je vrijednost ovog građ.zemljiš. :

180,00 m² x 50,00 KM/m² = 9.000,00 KM

• Vrijednost građevinskog zemljišta oko objekata je :

9.000,00 KM

UKUPNA ZBIRNA REKAPITULACIJA	
Za parcelu k.č.n.p.br. 174	
NEKRETNINE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (KM)
IZGRAĐENI OBJEKAT	19.300,00 KM
ZEMLJIŠTE	9.000,00 KM
UKUPNO : (T_v) = 28.300,00 KM (B)	

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u opć. " Omladinskom naselju " Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem - zemljišta , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , tg . : Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

Stranica 19



dim. gabarita	brutto površina	faktor brutto/netto	netto površina
Objekat 8	266,00	0,85	226,10
Objekat 9	266,00	0,85	226,10
Objekat 10	299,00	0,85	254,15
Objekat 11	246,00	0,85	209,10
Objekat 12	88,00	0,85	74,80

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u dv. „Omladinskog naselja”
 Nemila, sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem zemljišta, čiji je
 vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 BA.6. Nemila, te
 Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362, k.o. : SP_Nemila

TEHNIČKI OPIS za objekte

Dispozicija i namjena

Objekti su slobodnostojeći objekat stalnog karaktera, spratnosti P (prizemlje), izgrađen prije cca 1978 godina. Objekti su je postavljen na ab sokl i podnu ploču visine 10 cm.

Objekti su ima namjenu za odmor i rekreaciju i sadrži prostore za tu namjenu sa pratećim sadržajima ;

Konstrukcija objekta je montažna drvena po sistemu „ Krivaja “. Krov je dvovodni sa rešetkastom drvenom krovnom konstrukcijom.

Fasada objekta obrađena je lamperijom zaštićena sadolinom , a sokl je grubi beton. Pokrov je valoviti salonit , a oluci su od pocinčanog lima

Fasadni otvori su stolarske izvedbe, sa prozorima tipa krilo/krilo, zastakljeni ravnim prozorskim staklom. Prozori su zaštićeni željeznim rešetkama od kutijastog profila 20 x 20 mm Ulazni i vjetrobranski portali su drveni, ostakljeni ornament staklom. Sva vanjska stolarija je bojena masnom bojom.

Unutarnja obrada

Unutarnje pregrade su drvene d = 10 cm i d = 15 cm , unutarnje obloge od iverice bojeno u bijelo. Unutarnja vrata su standardna, krila vrata duplošperovana, furnirana i bojena lazurnim premazom, a dijelom bojena masnom bojom.

Podovi (pretpostavka jer se nije moglo ući u objekte jer se ne koriste) su obrađeni zavisno od namjene prostora u sobama i hodnicima je betonska podloga sa itisonom i linoleumom , u mokrom čvoru su keramičke pločice, a stepenište sa podestom – natur beton.

Stropovi (pretpostavka jer se nije moglo ući u objekte jer se ne koriste) su rađeni dijelom laperijom , a dijelom lesanit pločama i sl, bojeni su poludisperzivnim bojama, a zidovi sanitarnih prostorija i čajne kuhinje obloženi su keramičkim pločicama.

Instalacije

Instalacije vodovoda i kanalizacije je standardne izvedbe sa pripadajućom sanitarnom opremom. U objektima su (pretpostavka jer se nije moglo ući u objekte jer se ne koriste) izvedena hidrantska mreže sa hidrantskim ormarićem sa opremom.

Elektroinstalacija je izvedena u standardnoj nadžbuk izvedbi sa odgovarajućom rasvjetom (neonska) i ostalom elektro-opremom. U prizemlju se nalaze razvodni elektro-ormar sa kompletnom opremom, osiguračima, sklopkama i mjernim garniturama.

U objektu je izvedena i telefonska instalacija.

KVALITET IZVEDENIH RADOVA, NIVO OPREMLJENOSTI

Objekat nije u funkciji i ne koristi se već duži period (dijelom devastiran) .

S obzirom da je objekat u bio u eksploataciji , potrebno je veće ulaganja u zamjenu pokrova o salonita , izmjenu oluka , reparaciju stolarije , izradu podnih obloga .

• REKASPITULACIJA NETO POVRŠINA SVIH OBJEKATA na ovim parcelama :

$$\Sigma P (8 - 12) = (226,10 + 226,10 + 254,15 + 209,10 + 74,80) \text{ m}^2$$

$$= 990,25 \text{ m}^2$$

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „ Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta , koji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , R.o.z. Nemila , te Zemljišnoknjižnom Izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila



- PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – OBJEKATA će se raditi troškovnom metodom :

VRIJEDNOST IZGRADNJE OBJEKATA sa troškovima (bez zemljišta)				
VRSTA RADOVA	procent učešća (%)	nova vrijednost KM/m²	Netto Površina m²	Ukupno KM
Konstrukcija	45	148,50		
Zanatski radovi	25	82,50		
Završni radovi	15	49,50		
Instalacije	15	49,50		
Građevinska vrijednost		330,00	990,25	≈326.800,00 (1)
Ostali troškovi			(%)	
nepredviđeni			4	13.070,00
profit investitora			6	19.600,00
Ukupno				32.670,00 (2)
Cijena finansiranja			5	16.340,00 (3)
UKUPNO svi objekti : Σ (1) + (2) + (3) =				375.810,00

- Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti :

Izračun umanjena za naš objekat :

- Godina procjene : 2021
- Godina izgradnje - pretpostavka : 1978 – tih
- Starost zgrade (G) : 43 god
- Održivi vijek korištenja (OVK) : 80 god
- Preostali vijek korištenja : 37 god
- Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ) : 2
- Relativna starost (G/OVK) = 53,75 %
- Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) : 68 % × 80 = 54,70 god (procenat iz tabela)
- Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK) : 80,00 – 54,40 = 25,60 god
- Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK) : 32 %
- Amortizovana vrijednost obj. : **375.810,00x(1 – 0,32) ≈ 255.550,00 KM (I)**

• Napomena :

Na gore dobijenu vrijednost objekata ćemo dodati vrijednost zemljišta ispod istog , te će zbir ove dvije nekretnine biti tržišna vrijednost nekretnine po troškovnoj metodi .

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „Omladinskom naselju“, Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta, čije je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135, k.o. : Nemila, te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila



- PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ispod objekta :
- Uzimamo vrijednost zemljišta ispod objekta kao i za objekte na prethodnoj parceli

50,00 KM / m²

- REKASPITULACIJA BRUTO POVRŠINA ispod SVIH OBJEKATA na ovoj parceli :
 $\Sigma P (8 - 12) = (266,00 + 266,00 + 299,00 + 246,00 + 88,00) \text{ m}^2$
= 1.165,00 m²

Kada gore datu vrijednost pomnožimo sa m² zemljišta ispod objekta (1.165 m²) površ. parcela dobijemo:

$$50,00 \text{ KM} / \text{m}^2 \times 1.165,00 \text{ m}^2 = 58.250,00 \text{ KM (II)}$$

ZBIRNA REKAPITULACIJA za troškovnu metodu

Tržišna vrijednost svih objekata : 255.550,00 KM (I)
Tržišna vrijednost zemljišta ispod stam.-posl.obj. : 58.250,00 KM (II)

DOBIJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 313.800,00 KM

- PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA oko objekta :
- Parcela na kojoj su objekti i koja je predmet procjene :
PARCELA k.č.n.p. br. 175 , 176 i 177/1 , P.l.-a br. 135

Općina ZENICA, Katastarska općina NEMILA, Parcela 175 | Podaci ažurni sa: 05-06-2021 23:55:03

Prikazani podaci su informirajućeg karaktera i ne mogu služiti kao dokazni materijal

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA			
Naziv	Adresa	Udio	
GRAD ZENICA	/	1/1	

"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
Q	175	NEMILSKA RIJEKA	3950	Dvorište	3440
				Zidine	510
				Ukupna površina (m ²)	3950

Općina ZENICA, Katastarska općina NEMILA, Parcela 176 | Podaci ažurni sa: 05-06-2021 23:55:03

Prikazani podaci su informirajućeg karaktera i ne mogu služiti kao dokazni materijal

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA			
Naziv	Adresa	Udio	
GRAD ZENICA	/	1/1	

"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
Q	176	RIJEKA	378	Pašnjak 4. klase	378
				Ukupna površina (m ²)	378

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta otzv. „ Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA		
Naziv	Adresa	Udio
GRAD ZENICA	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
Q	177/1	VRTLIC	330	Voćnjak 4. klase	330
				Ukupna površina (m²)	330

• **REKASPITULACIJA BRUTO POVRŠINA ispod SVIH OBJEKATA na ovoj parceli :**

$$\Sigma P (8 - 12) = (266,00 + 266,00 + 299,00 + 246,00 + 88,00) \text{ m}^2$$

$$= 1.165,00 \text{ m}^2$$

- Prema tome ostalo je da ukupno treba procijeniti

$$(4.658 - 1.165) \text{ m}^2 = 3.493 \text{ m}^2 \text{ zemljišta oko objekata}$$

- Kako se radi o građevinskom zemljištu , koje se koristi za redovnu upotrebu izgrađenih objekata na toj parceli , uzećemo cijenu kao i za zemljište ispod objekat , tj .

$$50,00 \text{ KM} / \text{m}^2$$

* pa je vrijednost ovog građ.zemljiš. :

$$3.493,00 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ KM/m}^2 = 174.650,00 \text{ KM}$$

• Vrijednost građevinskog zemljišta oko objekata je :

$$174.650,00 \text{ KM}$$

UKUPNA ZBIRNA REKAPITULACIJA	
Za parcelu k.č.n.p.br. 175 , 176 i 177/1	
NEKRETNINE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (KM)
IZGRAĐENI OBJEKTI	313.800,00 KM
ZEMLJIŠTE	174.650,00 KM
UKUPNO :	(T_v) = 488.450,00 KM (C)



UKUPNA ZBIRNA REKAPITULACIJA Tržišne vrijednosti za sve parcele	
PARCELA iz Posjedovnog lista br. 135 , te z.k.ul.br. 362 – K.O. Nemila	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (KM)
k.č.s.p. br. 173/1	(T_v) = 1.643.900,00 KM (A)
k.č.s.p. br. 174	(T_v) = 28.300,00 KM (B)
k.č.s.p. br. 175 , 176 te 177/1	(T_v) = 488.450,00 KM (C)
Ukupno sve parcele : (T_v) = 2.160.650,00 KM	



Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „Omladinskom naselju „
Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta , čiji je
vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te
Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

VII) MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

**Realna sadašnje tržišne vrijednosti zatečenog stanja Nekretnina –
Gradskog građ. zemljišta u tzv. „ Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim
(neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem , čiji je vlasnik (korisnik) :
Grad Zenica upisani u :**

- Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te
- Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

Na dan 09.06.2021.god. , iznosi :

(T_v) = 2.160.650,00 KM

Slovima : Dvamilionastotinušezdesethiljadašestotinapedeset KM

• Prilozi Elaboratu :

1. Prilog

- Vlasnička dokumentacija : Zemljišnoknjižni Izvadak , z.k. uložak br. 362

2. Prilog

- Zahtjev (Zaključak) za procjenu nekretnina

3. Prilog

- Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka

4. Prilog

- Polisa osiguranja od odgovornosti sudsk.vješ.

Zenica , 09.06.2021.godine



SUDSKI VJEŠTAK :

Bagarić Stanko dipl.ing.građ.

PRILOG 1

➤ Zemljišnoknjižni izvadak , z.k.uložak br.362 , iz K.O. : SP_Nemila

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Općinski sud u Zenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
09.06.2021 04:00

Katastarska općina: SP_NEMILA

Zemljišnoknjižni uložak broj: 362

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
2.	493/1	Dvorište Agro-zona u Nemili; Dvorište 0001 69 98	0001	69	98	Dn 952/2014 Dn 1124/2014 Dn-24806/2018
3.	493/2	Dvorište Nemilska rijeka; Dvorište 0000 46 58	0000	46	58	Dn 952/2014
4.	35/10	Oranica Kruške; Oranica 0000 83 50	0000	83	50	
5.	35/11	Pašnjak Kruške i Obala; Pašnjak 0000 06 70	0000	06	70	
6.	63	Livada Panjta; Livada 0000 85 80	0000	85	80	
8.	493/5	Dvorište Agro-zona u Nemili; Dvorište 0000 10 62	0000	10	62	Dn-24806/2018
9.	494/1	Prilazni put i rijeka; Prilazni put 0000 04 99	0000	04	99	DN- 24806/18
10.	494/2	Bunker Tvrdava; Tvrdava 0000 00 18	0000	00	18	DN- 24806/18
11.	494/3	Zapota voćnjak; Voćnjak 0000 00 39	0000	00	39	DN- 24806/18
12.	494/4	Prilazni put Ržavori; Prilazni put 0000 05 66	0000	05	66	DN- 24806/18

Općinski sud u Zenici, Trg BiH br.2, TEL:032 287 133, FAX:032 240 505

* Zvezdica pored broja parcele znači da je parcela plomblirana, odnosno da postoji zahjevni vezanost za tu parcelu.

09.06.2021 04:00

Strana 1 od 2

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „Omladinskom naselju „
Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta , čiji je
vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te
Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

Stranica 28

B
Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
3.	Udio: 1/1 GRAD ZENICA Pr. 13.06.2018. godine 043-0-Dn-18-014334 Na osnovu zahtjeva Grad Zenica- Gradsko pravobranilaštvo od 13.06.2018. godine uz primjenu odredbi čl. 361 st. 2 Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine utvrđuje se pravo vlasništva na nekretnosti u A listu.	

C
Teretni list

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

Potpis zemljišnoknjižnog referenta: _____

PRILOG 2

Zahtjev (Zaključak) za procjenu nekretnina

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE, GEODETSKE
POSLOVE I KATASTAR NEKRETNINA

Na osnovu odredaba člana 181. i 183. Zakona o upravnom postupku („Službene novine FBiH“, broj: 2/98 i 48/99), a u vezi sa odredbom člana 363. stav (1) Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj: 66/13, 100/13 i 32/19 - odluka US) i odredbe člana 5. tačka b) Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, broj: 17/14), Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina d o n o s i

ZAKLJUČAK

1. **Stanko Bagarić, dipl. ing. građevine** određuje se za vještaka građevinske struke u postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti gradskog građevinskog zemljišta u "Omladinskom naselju" Nemila, radi prodaje putem javnog konkursa – licitacije, a koje zemljište čine sljedeće parcele iz PL broj 135:

- a) **k.č.n.p. broj: 173/1 u KO Nemila**, zv. Agrozona Nemila, u naravi "Dvorište", površine 16998 m², a kojoj parceli istog naziva, kulture i površine po starom premjeru odgovara parcela k.č.s.p. broj: 493/1 u KO Nemila;
- b) **k.č.n.p. broj: 174 u KO Nemila**, zv. Agrozona Nemila, u naravi "Dvorište", površine 1062 m², a kojoj parceli istog naziva, kulture i površine po starom premjeru odgovara parcela k.č.s.p. broj: 493/3 u KO Nemila;
- c) **k.č.n.p. broj: 175 u KO Nemila**, zv. Nemilska rijeka, u naravi "Dvorište" površine 3440 m² i "Zidine" površine 510 m², kojoj parceli istog naziva, kulture i površine po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. broj: 493/2 u KO Nemila;
- d) **k.č.n.p. broj: 176 u KO Nemila**, zv. Rijeka, u naravi "Pašnjak 4. klase", površine 378 m², kojoj parceli istog naziva, kulture i površine po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. broj: 493/2 u KO Nemila i
- e) **k.č.n.p. broj: 177/1 u KO Nemila**, zv. Vrtlić, u naravi "Voćnjak 4. klase", površine 330 m², kojoj parceli istog naziva, kulture i površine po starom premjeru odgovara dio parcele k.č.s.p. broj: 493/2 u KO Nemila.

2. Vještak je dužan, najkasnije u roku od 8 dana po izvršenom uviđaju, predati u pisanom obliku i to u tri primjerka nalaz i obrazloženo stručno mišljenje o obavljenom vještačenju, u kojem treba stručno utvrditi položaj i namjenu parcela iz tačke 1. ovog zaključka te njihovu tržišnu vrijednost.

3. Predmet vještačenja određen ovim zaključkom vještak je dužan brižljivo razmotriti i u svom nalazu tačno navesti sve što zapazi i nađe, kao i svoje obrazloženo stručno mišljenje iznijeti nepristrasno i u skladu sa pravilima znanosti struke, vještine i Zakona o eksproprijaciji ("Službene novine FBiH", broj: 70/07, 36/10, 25/12, 8/15 – odluka US i 34/16)

4. Troškove vještačenja i nagradu za vještaka snosi Grad Zenica, a zahtjev za isplatu iste naknade i nagrade vještak je dužan tražiti posebnim obračunom, koji prilaže uz nalaz i mišljenje o obavljenom vještačenju.

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „ Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

Bagarić Stanko dipl.ing.građ. – stalni sudski vještak građevinske struke

5. Protiv ovog zaključka nije dopuštena posebna žalba, ali se prema odredbi člana 200. stav (3) Zakona o upravnom postupku može pobijati protiv rješenja donesenog u upravnoj stvari koja je predmet postupka.

Broj: 04-27-8622/21
Zenica, 26.05.2021. godine



DOSTAVLJENO:

1x Stanko Bagarić

1x Služba za imovinsko-pravne, geodetske
poslove i katastar nekretnina

1x u spis

Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „Omladinskom naselju „
Nemila“, sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta, čiji je
vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135, k.o. : Nemila, te
Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362, k.o. : SP_Nemila

Stranica 31

PRILOG 3

Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
SARAJEVO

Broj: 01-06-3-408-184/18
Sarajevo, 09.07.2018. godine

Temeljem članka 56. stavak 2. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 35/05) i čl. 10. i 18. Zakona o vještacima („Službene novine Federacije BiH“ br. 49/05 i 38/08), federalni ministar pravde donosi

RJEŠENJE

STANKU BAGARIĆU diplomirani inženjer građevine, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika za šest godina, počev od 06.08.2018. godine.

Obrazloženje

Stanko Bagarić iz Zenice je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-1078-24/11 od 06.08.2012. godine imenovan za stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika.

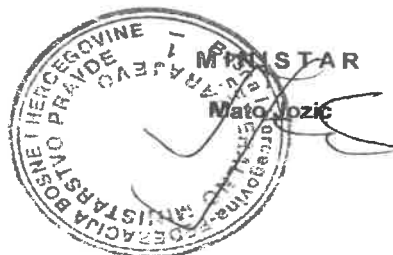
Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 09.07.2018. godine zahtjev za produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 06.08.2018. godine.

Nakon što je zahtjev imenovanog razmotren, utvrđeno da nema zapreka za produženje mandata, u smislu člana 18. Zakona o vještacima, te je riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, te protiv njega nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. Upravni spor se pokreće tužbom kod Kantonalnog suda u Sarajevu, u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja. Tužba se podnosi u dva istovjetna primjerka, a uz istu se prilaže i ovo rješenje u originalu ili prijepisu.

Dostavljeno:
1. Imenovanom,
2. Evidenciji,
3. a/a



Nalaz br. 09.06.21. Procjena Tržišne vrijednosti nekretnina - Gradskog građ. zemljišta u tzv. „ Omladinskom naselju „ Nemila , sa izgrađenim (neuplanjenim) objektima te vanjskim uređenjem – zemljišta , čiji je vlasnik (korisnik) : Grad Zenica upisani u : Posjedovnom listu Broj 135 , k.o. : Nemila , te Zemljišnoknjižnom izvadku z.k.ul. Broj 362 , k.o. : SP_Nemila

Stranica 32

BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-dobojski kanton
Grad Zenica
Služba za imovinsko - pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina

Broj: 04-27-9439/21
Datum: 06.07.2021. godine,

GRAD ZENICA
GRADSKI PRAVOBRANILAC

PREDMET: Mišljenje na nacrt Odluke o prodaji gradskog građevinskog zemljišta u
"Omladinskom naselju Nemila za Gradsko vijeće Grada Zenica – traži se

Putem Službe za privredu i upravljanje razvojem zaprimili smo podnesak „Zenička industrija mlijeka“ d.d. Zenica broj: 408/21 od 06.05.2021. godine, koje sadrži Pismo namjere u kojem je iskazano interesovanje za kupovinu zemljišta iz člana 1. stav 1. nacrtu Odluke koja Vam je u prilogu dostavljena na izjašnjenje, a radi izgradnje novih objekata za otkup i preradu mlijeka te proizvodnju mliječnih proizvoda, kojim bi povećanjem proizvodnih kapaciteta ispunili neophodne zahtjeve za izvozom ove vrste produkata, čineći ovo područje konkurentnijim u ovoj oblasti proizvodne i prerađivačke industrije. Navode da je preduslov postizanja prednjih ciljeva izgradnja potpuno novog objekta mljekare na drugoj lokaciji, pa su mišljenja da bi upravo predmetna lokacija zemljišta "Omladinskog naselja Nemila" bila adekvatna za tu svrhu.

Povodom navedenog pisma namjere „Zeničke industrije mlijeka“ d.d. Zenica, obrađivač prijedloga ove odluke obratio se Službi za urbanizam sa zahtjevom za oblikovanjem čestice, a u skladu sa pozitivnim propisima kojima se uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona i jedinica lokalne samouprave. Razmatrajući isti zahtjev, Služba za urbanizam je svojim mišljenjem predmetni lokalitet definisala kao agro zonu, opredijeljenu za otkup i preradu poljoprivrednih proizvoda dajući saglasnost za prodaju svih parcela, koje čine zemljište u „Omladinskom naselju“ Nemila, navodeći da je cjelokupno predmetno zemljište uvidom u Prostorni plan Grada Zenica za period 2016-2036. godine („Službene novine ZDK“, broj: 1a/18), a prema projekciji prostornog uređenja „Urbana područja i građevinska zemljišta van urbanih područja“, definisano kao privredno-poslovna zona, opredijeljena za mala i srednja preduzeća, te agrobiznis centar. U datom mišljenju se navodi da je lokacija koja obuhvata parcele iz člana 1. stav (1) ove Odluke prema nacrtu Urbanističkog plana Nemila (čija izrada je u toku) definisana kao agro zona, opredijeljena za otkup i preradu poljoprivrednih proizvoda.

S obzirom na ovako izneseno pozitivno mišljenje u pogledu mogućnosti prodaje predmetnog zemljišta, obrađivač prijedloga ove odluke, u skladu sa odredbama člana 181. i 183. Zakona o upravnom postupku („Službene novine FBiH“, broj: 2/98 i 48/99), a u vezi sa članom 363. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj: 66/13,

100/13 i 32/19 – odluka US), imenovao je stalnog sudskog vještaka građevinske struke Stanka Bagarića sa zadatkom utvrđivanja tržišne vrijednosti istog zemljišta, radi njegove prodaje putem javnog konkursa – licitacije. Na osnovu Elaborata procjene broj: 04-27-8622/21, sačinjenog od strane imenovanog vještaka dana 29.06.2021. godine, u članu 2. stav (2) prijedloga ove odluke data je i početna prodajna cijena.

Budući da će prijedlog ove Odluke o prodaji gradskog građevinskog zemljišta biti uvršten u dnevni red prve naredne sjednice Gradskog vijeća, to Vas molimo da temeljem odredbi članova od 11.do 13. Zakona o pravobranilaštvu („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 12/13) date svoje mišljenje kako je to u predmet ovog akta zatraženo.

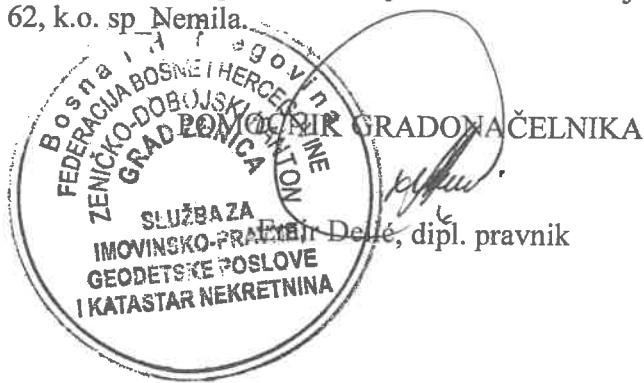
PRILOG:

- Nacrt Odluke o načinu i uslovima prodaje gradskog građevinskog zemljišta u “Omladinskom naselju” Nemila putem licitacije,
- Pismo namjere „Zenička industrija mlijeka“ d.d. Zenica broj: 408/21 od 06.05.2021. godine,
- Dopuna predmeta-Pismo namjere „Zenička industrija mlijeka“ d.d. Zenica broj: 434/21 od 18.05.2021. godine,
- Akt-Upit ove Službe broj: 04-15-8622/21-1 od 18.05.2021. godine,
- Mišljenje Službe za urbanizam broj: 03-19-2122/19 od 24.05.2021. godine,
- zk.izvadak za zk.ul broj: 362 od 25.06.2021. godine,
- izvod iz posjedovnog lista broj 135 za k.o. Nemila od 18.05.2021. godine,
- identifikacija parcela, akt broj: 04-26-07-5022/21 od 18.05.2021. godine,
- Elaborat procjene stalnog sudskog vještaka građevinske struke Stanka Bagarića od 09.06.2021. godine, (Procjena tržišne vrijednosti nekretnina-gradskog građ.zemljišta u tzv. “Omladinskom naselju Nemila”, sa izgrađenim-neuplanjenim objektima te vanjskim uređenjem-zemljišta, čiji j vlasnik Grad zeninca, upisanih u Posjedovnom listu broj 135, k.o. Nemila, te zk. izvadak zk.ul. broj 62, k.o. sp. Nemila.

Dostavljeno:

1x naslovu,

1x a/a



939

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO
ZENICA**

Broj: R-94/21
Zenica, 07.07.2021.godine

**Služba za imovinsko-pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina**

Na broj: 04-27-9439/21

PREDMET: Dostava mišljenja

Dana 06.07.2021.godine zaprimili smo vaš akt broj gornji sa prilogom - Prijedlog Odluke o načinu i uslovima prodaje gradskog građevinskog zemljišta u "Omladinskom naselju" Nemila putem licitacije.

Vašim aktom tražite mišljenje gradskog pravobranilaštva u vezi sa prijedlogom navedene Odluke a koju će razmatrati GV Zenica na svojoj sljedećoj sjednici.

Na temelju kompletne dostavljene dokumentacije u spisu utvrdili smo da su ispunjeni svi zakonom propisani uslovi za donošenje predmetne Odluke. Razlozi za isto su navedeni od strane resorne službe u obrazloženju, a priložen je i stav Službe za urbanizam. Navedene parcele su u vlasništvu Grada Zenica tako da nema prepreka da GV donese Odluku kako je definisana u prijedlogu iste.

S poštovanjem,



Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO - DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
SLUŽBA ZA OPĆU UPRAVU
ZENICA

PRIMLJENO 07-07-2021 676

Organizaciona jedinica	Organizaciona jedinica	Redni broj	Broj priloga
04	27	9439	2

11