

754/21-687

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
GRAD ZENICA

Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove
i katastar nekretnina

Broj :04/12-31-4468/10
Zenica, 08.10.2021.godine

GRAD ZENICA
STRUČNA SLUŽBA GRADSKOG VIJEĆA

Predmet: Dostava prijedloga rješenja

- U prilogu vam dostavljamo radi uvrštavanja na sjednicu vijeća:
- prijedlog Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u K.O.Zenica I u korist Pivić Nihade,
 - Mišljenje Gradskog pravobranilaštva, akt broj: U-26/17 od 24.09.2021.god. i
 - Nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Elmana Pojskića od 27.07.2021.god.

S poštovanjem!

Dostavljeno:
1 x Naslov
1 x u spis



POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

Emir Delić dipl.pravnik

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

PRIJEDLOG

OBRADIVAČ:

Služba za imovinsko-pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina

R J E Š E N J E
o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u KO Zenica I u
korist Pivić Nihade

Zenica, oktobar 2021.godine

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

Na osnovu člana 61.stav1. Zakona o građevinskom zemljištu (Službene novine Federacije BiH broj: 25/03) i člana 21. Statuta Grada Zenic (Sl.novine Grada Zenica broj: 5/15), rješavajući po zahtjevu Pivić Nihade iz Zenice za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja radi građenja, Gradsko Vijeće Zenica na svojoj _____ sjednici održanoj dana _____ 2021.godine donijelo je

RJEŠENJE

1. Na građevinskom zemljištu označenom kao k.č.n.p.br.1708/10 zv.Gornja ravan površine 361 m² iz p.l. 300 KO Zenica I posjed Grad Zenica sa 1/1 dijela kojoj po s.p. odgovara k.č.br.1708/10 istog naziva i površine iz.zk.ul. 71 KO Zenica I uknjižena kao vlasništvo Grada Zenica sa 1/1 dijela, utvrđuje se pravo vlasništva u korist Pivić Nihade kći Fehima iz Zenice, kao graditelja zgrade izgrađene na tom zemljištu.
2. Pivić Nihada je dužna platiti naknadu za zemljište iz tačke 1. ovog rješenja i to:
– za utvrđeno pravo vlasništva iznos od **16.500,00 KM** na račun Grada Zenica broj: 141-355-53200161-07, vrsta prihoda 811111, šifra Općine 103, budžetska organizacija 0000000 otvoren kod BBI Sarajevo, svrha doznake: naknada za zemljište.
Naknada za ranija ulaganja izvršena u gradsko građevinsko zemljište (UGZ) obračunat će se i uplatiti u postupku legalizacije objekta, a koji postupak će se voditi pred Službom za urbanizam.
3. Na zemljištu iz tačke 1. ovog rješenja, po pravosnažnosti rješenja i uz dokaz o uplati naknade iz tačke 2. Zemljišno-knjižni ured općinskog suda u Zenici izvršit će uknjižbu prava vlasništva u korist Pivić Nihade kći Fehima sa 1/1 dijela, a Katastar nekretnina Grada Zenice izvršit će upis prava posjeda u korist Pivić Nihade kći Fehima sa 1/1 dijela.

Obrazloženje

Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina je na zahtjev Pivić Nihade iz Zenice, zaveden pod brojem 12-31-4468/10 od 22.09.2010.god., dostavila Gradskom vijeću prijedlog Rješenja o utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja radi građenja.

U postupku koji je prethodio dostavljenom prijedlogu pribavljeno je mišljenje Službe za prostorno uređenje, a koja je podneskom broj: 06-31-4468/10 od 30.12.2010.god. dala mišljenje da se za bespravno izgrađeni objekat na parceli k.č.n.p. 1708/10 KO Zenica I može naknadno izdati rješenje o legalizaciji istog uz pribavljene saglasnosti i riješene imovinsko-pravne odnose. Nadalje su naveli da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu individualne zone stanovanja, da predmetna lokacija nije obrađivana detaljnom planskom dokumentacijom, za isti ne postoji plan parcelacije te je određeno zemljište u granicama

definisanim na grafičkom prilogu, a prema kopiji katastarskog plana, ukupne površine 361 m². Sa mišljenjem Službe na raspravi održanoj 27.01.2011.god, se saglasila podnositeljica zahtjeva te izjavila da će platiti propisane naknade i troškove postupka.

U postupku je pribavljena prometna vrijednost nekretnine koja je prema mišljenju sudskog vještaka građevinske struke Elmana Pojskiću dipl.ing.građ. utvrđena vrijednost od 45,70 KM/m².

Sa utvrđenom cijenom se saglasila podnositeljica zahtjeva kao i Gradsko pravobranilaštvo Zenica aktom broj: U-26/17 od 24.09.2021.godine.

Članom 61.stav 1.Zakona o građevinskom zemljištu propisano je:

„ Na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, općinsko vijeće će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta.“

Članom 372. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH je propisano:

„ Postupci o sticanju, zaštiti i prestanku prava vlasništva i drugih stvarnih prava započeti na osnovu propisa koji su bili na snazi do dana stupanja na snagu ovog zakona okončat će se po odredbama tih propisa.“

Gradsko vijeće Grada Zenice smatra da podnosilac zahtjeva ispunjava uslove za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja radi građenja, a u skladu s naprijed citiranom odredbom Zakona o građevinskom zemljištu pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Kantonalnom sudu u Zenici u roku od 30 dana nakon dostavljanja rješenja. Tužba se podnosi neposredno sudu u dva primjerka.

**Broj:01-
Zenica,**

**PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA ZENICA**

Husetić Mirza

DOSTAVLJENO:

1x Pivić Nihada, Zmajevačka cesta br.45.,Zenica

1x Gradsko pravobranilaštvo Zenica

1x Općinski sud u Zenici

Zemljišno-knjižni ured

2x Služba za imovinsko-pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina

1x Služba za urbanizam

2x spis

1318

BOSNA I HERCEGOVINA
ZENIČKO- DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO
ZENICA

Broj: U-26/17
Zenica, 24.09.2021. godine

Služba za imovinsko-pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina
Na broj: 04/12-31-4468/10

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

PRIMLJENO: 27-09-2021 108			
Organizaciona jedinica	Klasifikaciona oznaka	Redni broj	Broj priloga
04/12	31	4468	

PREDMET: Mišljenje, dostavlja se;

Dana 09.09.2021.godine zaprimili smo Vaš akt broj gornji kojim od nas tražite mišljenje u vezi sa Nalazom i mišljenjem vještaka građevinske struke Elmana Pojskića, kao i prijedlog odluke o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu u korist Pivić Nihade.

Na Vaš akt broj gornji od 22.12.2020.godine dostavili smo mišljenje broj U-26/17 dana 28.12.2021.godine, kojim nismo imali primjedbe na donošenje odluke.

Ovim aktom Vas obavještavamo da nemamo primjedbu na utvrđenu prometnu vrijednost zemljišta koja iznosi 16.500,00 KM kako je to vještak građevinske struke Elman Pojskić detaljno i jasno obračunao u svom nalazu od 27.07.2021.godine.

Molim Vas da nam konačno rješenje dostavite nakon usvajanja od strane Gradskog vijeća.



ELMAN POJSKIĆ dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke –
podoblast konstrukterstvo i geotehnika
(po rješenju Federalnog ministarstva pravde FBiH
broj 01-06-3-1078-498/11 od 06.08.2012. godine)

ul. Crkvice 52A, 72000 Zenica
tel. 032 837 270, mob. 061 707 015

Naručilac nalaza :
PIVIĆ NIHADA , ZENICA

NALAZ I MIŠLJENJE

**PREDMET : PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
OZNAČENE KAO k.č.n.p. 1708 / 10 zv. GORNJA RAVAN
PO ZAHTJEVU PIVIĆ NIHADE**

**PARCELA : Označena kao k.č.n.p. 1708 / 10 zv. Gornja ravan , u površini od
361 m2 upisana u p.l. 300 k.o. Zenica I , posjed Grad Zenica sa 1 / 1 ,**

Sve po Zaključku Službe za imovinsko – pravne, geodetske poslove i
katastar nekretnina u Zenici broj : 04 / 12 – 31 – 4468 / 10 od 08.06.2021.

stalni sudski vještak
Elman Pojskić dipl.ing.građ.



Zenica, 27.07.2021.godine

SADRŽAJ NALAZA :

- Kopija rješenja o imenovanju sudskog vještaka
- Polisa WIENER OSIGURANJE
- Račun broj : SVE – 08 / 07 / 2021.

1. **UVOD**
2. **IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**
3. **STANJE NEKRETNINE NA TERENU**
4. **PROCJENA ZEMLJIŠTA**
 - 4.1. **TROŠKOVNA METODA**
 - 4.2. **KOMPARATIVNA METODA**
 - 4.3. **REZIDUALNA METODA**
 - 4.4. **METODA KAPITALIZACIJE**
5. **ZAKLJUČAK**
6. **PRILOŽENA DOKUMENTACIJA**



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

Broj: 01-06-3-408-151/18
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

ELMANU POJSKIĆU 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

Elman Pojskić iz Zenice je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-1078-498/11 od 06.08.2012. godine imenovan za stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika.

Imenovan je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 21.06.2018. 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

MINISTAR
Mato Jozic



Dioničko društvo za osiguranje "CAMELIJA"
Petog korpusa br. 3
BiH, 77000 Bihać
Tel./fax: 037 224-110, 228-436

Agencija: 513002
Zastupnik: 500284
Zamjena police: NOVA

POLICA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI

broj 00004841

00004841

Osiguranje od odgovornosti vještaka

Ugovarač: **POJSKIĆ ELMAN**
CRKVICE 52, 72000 ZENICA

JMBG/MB: 2104956190069

Osigurani: **POJSKIĆ ELMAN - VJEŠTAK**
CRKVICE 52, 72000 ZENICA

JMBG/MB: 2104956190069

Mjesto osiguranja:

Cjenik: ODG-VJEŠT

Početak jednogodišnjeg osiguranja:

23.04.2021.

Istek: 23.04.2022.

Grupa: 13991

RB. PREDMET OSIGURANJA

	OSIGUR. SVOTA (KM)	STOPA	PREMIJA (KM)
1. Osiguranje od odgovornosti vještaka građevinske struke od profesionalne odgovornosti za štete koju pričinu trećim osobama usljed obavljanja poslova vještaka u skladu sa opštim Uslovima za osiguranje profesionalne odgovornosti .	100.000,00	1,0000	100,00

UKUPNO

Premija za razdoblje

100,00

od 23.04.2021. do 23.04.2022.

plaća se u sljedećim rokovima:

Rata	Iznos rate (KM)	Dospijeće
1.	100,00	13.04.2021

ZA NAPLATU:

OSLOBOĐENO PDV-a po Čl.25.stav1. Zakona o PDV-u

100,00

SASTAVNI DIJELOVI UGOVORA O OSIGURANJU:

1. Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti iz djelatnosti
2. Opšti uslovi za osiguranje imovine

Ugovarač potpisom police potvrđuje primitak navedenih sastavnih dijelova Ugovora o osiguranju.

- Ugovarač osiguranja je pristao na odbitnu franšizu od 20% ili minimalno 1.000,00 KM.-
- Uslovi za osiguranje od odgovornosti vještaka.

ČOSANOVIĆ AMRA

Osiguravač

[Signature]

ZENICA, 13.04.2021

M.P.



[Signature]
Ugovarač/osigurani

ELMAN POJSKIĆ dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke –
podoblast konstrukterstvo i geotehnika
(po rješenju Federalnog ministarstva pravde FBiH
broj 01-06-3-1078-498/11 od 06.08.2012. godine)

Naručilac nalaza :
PIVIĆ NIHADA
ZENICA

Račun : **SVE – 08 / 07 / 2021.**

Račun za izradu nalaza i mišljenja sve po Zaključku Službe za imovinsko – pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina u Zenici broj : 04 / 12 – 31 – 4468 / 10 od
08.06.2021. , a po podnosiocu zahtjeva Pivić Nihade u iznosu kako slijedi ;

1. TROŠKOVI IZRADE VJEŠTAČENJA (BRUTTO) : 300,00 KM
 2. MATERIJALNI TROŠKOVI :
Tehnička obrada , materijalni troškovi , (NETTO) : 50,00 KM
 3. IZLAZAK NA TEREN : (NETTO) :
-
- UKUPNO :** **350,00 KM**
-

Slovima : tristotinepedeset KM

Dostavljeno : Nalaz 3 x

Navedeni iznos uplatiti na račun primatelja :

ELMAN POJSKIĆ **JMBG 2104956190069**
101 180 605 169 4051
PRIVREDNA BANKA SARAJEVO – FILIJALA ZENICA



Zenica , 31.07.2021.

1. UVOD

Po **Zaključku Službe za imovinsko – pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina u Zenici broj : : 04 / 12 – 31 – 4468 / 10 od 08.06.2021.a po zahtjevu Pivić Nihade zadatak vještaka je procjena vrijednosti nekretnine označena kao k.č.n.p. 1708 / 10 zvana Goranja ravan u površini od 361 m² upisana u p.l. 300 k.o. Zenica I ,posjed Grad Zenica sa 1 / 1 .**

Svrha procjene : Prodaja zemljišta neposrednom pogodbom

2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Uviđaj na licu mjesta obavljen 29.07.2021.

Pristupni parceli 1708/10 je direktno sa ulice Ravan na izbetonirano plato ispred stambenog objekta.

Zemljište je trapezoidnog oblika , gotovo kvadrnog dim. cca **23 m x 15,70 m = 361 m²** sa paralelnim stranama (sjever cca 22 m / jug cca 24 m) .

Sa istočne strane – prilaz objektu omeđuje ga pristupni put sa putnim pojasom .
Površina zemljišta ispred objekta sa istočne strane je **80 m² (16 m x cca 5 m)**

Površina zemljišta sa južne strane je dijelom izbetonirani betonski plato i ulazno betonsko stepenište , plato trapeznog oblika dimenzija **9,00 x (4 + 6) / 2 = 45,00 m²** + dio u obliku trougla površine **4,00 x 2,00 / 2 = 4,00 tj. Ukupno betonski plato = 49,00 m².**

Površina zemljišta oko objekta sa sjeverne strane je trapeznog oblika ukupne površine **10,00 x (2,00 + 3,00) / 2 = 25,00 m² .**

Površina zemljišta oko objekta sa zapadne strane (graniči je potporni zid susjedne parcele) je jako zakošena **sa nagibom od cca 60 stepeni** , takođe trapeznog oblika ukupne površine **15 ,00 x (9,00 + 7,00) / 2 = 120,00 m² .**

Na parceli 1708/10 ukupne površine 361 m² evidentiran izgrađen stambeni objekat **P + Pk** dim 8,80 m x 9,00 m u prizemlju ukupne površine : 79,20 m².

UKUPNO POVRŠINA , STRUKTURA , KVALITET ZEMLJIŠTA , % od Uk. Pov. :

• OKO OBJEKTA :	80,00 m² + 25,00 m² = 105,00 m²	29,00 %
• BETONSKI PLATO :	49,00 m²	13,60 %
• JAKO ZAKOŠENA :	120,00 m²	33,20 %
• ISPOD IZGRAĐENOG OBJEKTA :	82,00 m²	22,70 %
• Gubitak na kosini (orto foto)	5,00 m²	1,40 %
UKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA :		361,00 m² 100,00 %



IZGRAĐENI STAMBENI OBJEKAT P + Pk (PRIZEMLJE + POTKROVLJE)

UKUPNO BRUTTO (P + P k) = $79,20 \text{ m}^2 + 0,75 \times 79,20 \text{ m}^2 = 138,60 \text{ m}^2$
UKUPNO NETTO (P + P k) = $138,60 \times 0,85 = 117,80 \text{ m}^2$

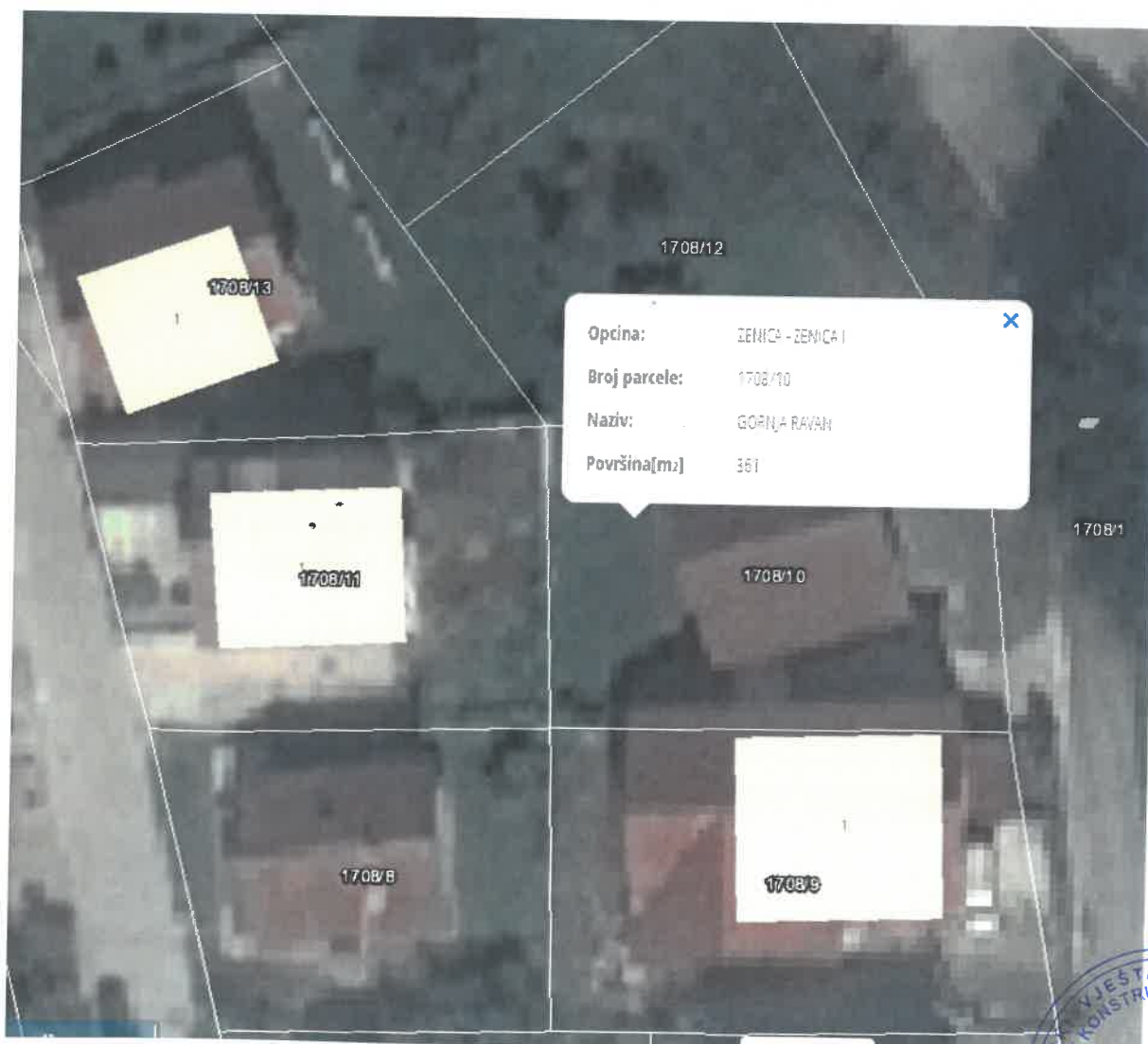
Izgrađenost parcele 1708/10 (P = 361 m^2) je : $138,60 / 361 = 38,40 \%$ - mala izgrađenost ! (Po GUP – u maksimalno 80 %)

Izgrađenost parcele 1708/10 bez kosine (P = $361 - 120 - 10 = 231 \text{ m}^2$) je : $138,60 / 231 = 60,00 \%$ - srednja izgrađenost , ZADOVOLJAVAJUĆA IZGRAĐENOST PARCELE vezano za oblik i ortogonalnu projekciju iste !

Koeficijent umanjenja jedinične cijene na osnovu stvarne izgrađenosti zemljišta je :

- * Ksg1 - Mala izgrađenost za ukupnu površinu zemljišta $38,40 / 80 = 0,48 \%$
- * Ksg2 - Srednja izgrađenost za umanjenu površinu zemljišta $60 / 80 = 0,75 \%$

Prikaz parcele – 1708/10 (sa izgrađenim stambenim objektom)



**Prikaz parcela u vlasništvu Grada Zenica 1708/10 ; 1708/14 ; 1708/15 ; 1708/16
prema UP Zenica obuhvat individualne zone stanovanja**



Napomena :

**Parcela 1708/12 je u vlasništvu Burina (Đemala) Ahmet , a ista se nalazi između
dvije parcele u vlasništvu Grada Zenica tj. parcele 1708/14 i predmetne parcele
1708/10 .**

Općina ZENICA, Katastarska općina ZENICA I, Parcela 1708/12 | Podaci ažurni sa: 24-07-2021 12:16:01

Priprema: [illegible] Datum: [illegible]

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
BURINA ĐEMALA AHMET	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
Q	1708/12	GORNJA RAVAN	367	Pašnjak 1. klase	367
				Ukupna površina (m²)	367



3. STANJE NEKRETNINE NA TERENU (na dan 29.07.2021.)

Pristup lokaciji je Zmajevačke ceste , ulice Ravan .
Prikaz parcele 1708/10 (google)



Prema Mišljenju Službe za urbanizam Grada Zenice broj : 06-31-4468/10 od 30.12.2020. godine stoji :

“ Uvidom u plansku dokumentaciju UP Zenica predmetna parcela se nalazi u obuhvatu individualne zone stanovanja , te se za bespravno izgrađeni objekat može naknadno izdati Rješenje o legalizaciji istog , uz pribavljanje saglasnosti , te riješene imovinsko – pravne osnove ... “

Na parceli 1708/10 ukupne površine 361 m² evidentiran je izgrađeni stambeni objekat P + Pk (prizemlje + potkrovlje) dim 8,80 m x 9,00 m u površini :

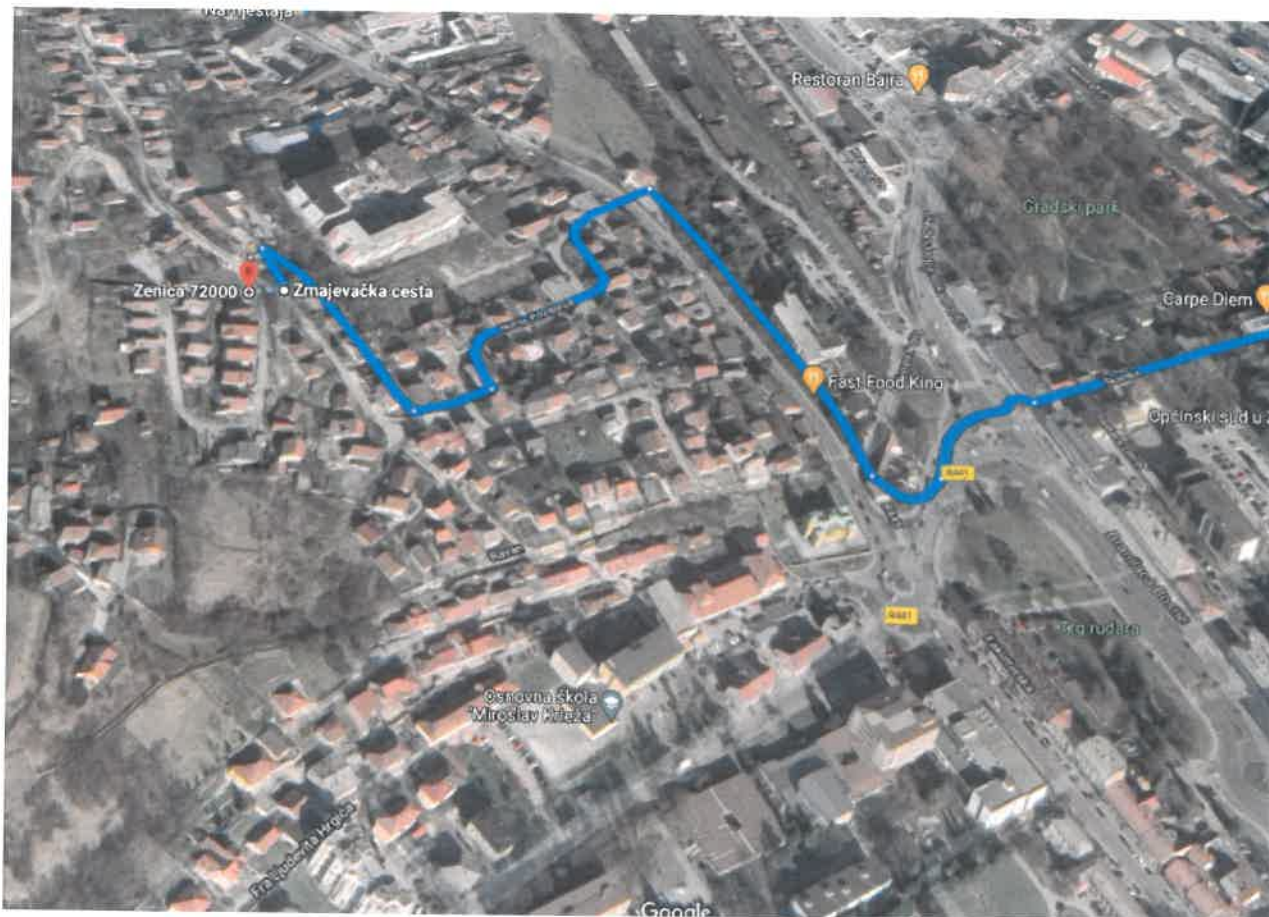
IZGRAĐENI STAMBENI OBJEKAT P + Pk (PRIZEMLJE + POTKROVLJE)

UKUPNO BRUTTO (P + P k)	=	79,20 m² + 0,75 x 79,20 m² =	138,60 m²
UKUPNO NETTO (P + P k)	=	138,60 x 0,85 =	117,80 m²



3. STANJE NEKRETNINE NA TERENU (na dan 29.07.2021.)

Pristup lokaciji je Zmajevačke ceste , ulice Ravan .
Prikaz parcele 1708/10 (google)



Prema Mišljenju Službe za urbanizam Grada Zenice broj : 06-31-4468/10 od 30.12.2020. godine stoji :

“ Uvidom u plansku dokumentaciju UP Zenica predmetna parcela se nalazi u obuhvatu individualne zone stanovanja , te se za bespravno izgrađeni objekat može naknadno izdati Rješenje o legalizaciji istog , uz pribavljanje saglasnosti , te riješene imovinsko – pravne osnove ... “

Na parceli 1708/10 ukupne površine 361 m² evidentiran je izgrađeni stambeni objekat P + Pk (prizemlje + potkrovlje) dim 8,80 m x 9,00 m u površini :

IZGRAĐENI STAMBENI OBJEKAT P + Pk (PRIZEMLJE + POTKROVLJE)

UKUPNO BRUTTO (P + P k) =	79,20 m² + 0,75 x 79,20 m² =	138,60 m²
UKUPNO NETTO (P + P k) =	138,60 x 0,85 =	117,80 m²



Kosina - škarpa - zelena površina ne pripada parceli 1708/10. (slike dolje)



Površina zemljišta oko objekta sa sjeverne strane je trapeznog oblika ukupne površine
 $10,00 \times (2,00 + 3,00) / 2 = 25,00 \text{ m}^2$ (slike dolje)



Napomena : Što se vidi na slici gore – zemljište od ruba slike do objekta (2 m do 3 m)
pripada predmetnoj parčeli 1708 / 10 ; na slici dolje 2 m od objekta je parcela 1708 / 12
u vlasništvu Burina (Đemila) Ahmeta .



Površina zemljišta oko objekta sa zapadne strane (graniči je potporni zid susjedne parcele) je jako zakošena , takođe trapeznog oblika ukupne površine **120,00 m2 .**
(slike dolje)



4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ZEMLJIŠTA

- **KATEGORIJA ZEMLJIŠTA**

I kategorija – čestice na kojima su ispunjeni uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

- **VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA**

Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu , mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu .

- **POLOŽAJNA OBILJEŽJA**

Položaj parcele vlodobar - blizina centra grada cca 500 – 700 m .

Negativna strane parcela 1708/10 :

- **odvojena od drugih parcela (1708/14 ; 1708/16) u vlasništvu Grada Zenica** (graniči sa parcelom drugih vlasnika) što umanjuje njenu vrijednost – nemogućnost objedinjavanja ukupnog zemljišta u vlasništvu Grada Zenica čime je ” **osuđena ” na malu izgradivost.**
- **30 % zemljišta neupotrebljivo (škarpa)**

- **OPIS INFRASTRUKTURE**

Postoje svi infrastrukturni priključci . Vlasnik je izveo sve priključke na izgrađeni objekat - čime je svojim ulaganjem povećao vrijednost zemljišta.

- **PRISTUP VREDNOVANJU GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTA**

Tržišno bazirana vrednovanja koriste jedan ili više pristupa vrednovanja primjenjujući ekonomske metode zamjene korištenjem podataka dobijenih sa tržišta.

Tržišno zasnovani pristupi vrednovanju obuhvataju :

- **Pristup prodaje (Troškovna metoda)**
Pristup poređenja kod prodaje ZEMLJIŠTA od strane JAVNOPRAVNIH TIJELA + korekcionni faktori
- **Pristup prodaje slične imovine (Komparativna metoda)**
- **Rezidualna metoda - Utvrđivanje vrijednosti zemljišta uzimajući u obzir izgradivost parcele .**
- **Pristup kapitalizacije zarade (Komparativni pristup zaradi i troškovima u vezi imovine koja je vrednovana i procjenjuje vrijednost kroz proces kapitalizacije)**

Svaki pristup vrednovanju ima alternativne metode primjene pri čemu velik uticaj ima obučenost procjenjivača , **lokalni standardi** , **zahtjevi tržišta** i raspoloživi podaci se kombinuju da bi se utvrdilo koja je metoda najrealnija ili koji metodi da se primjenjuju.



4.1. PRISTUP POREĐENJA PRODAJE (TROŠKOVNA METODA) Pristup poređenja kod prodaje zemljišta od strane JAVNOPRAVNIH TIJELA

Vrijednost zemljišta se u principu dobija primjenom poredbene metode kako slijedi ;

1. Pristup poređenja prodaje SLIČNE NEKRETNINE na tržištu
2. Pristup poređenja kod prodaje ZEMLJIŠTA od strane JAVNOPRAVNIH TIJELA

Uz napomenu: Dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka prodaje od strane JAVNOPRAVNIH TIJELA ako je ;

- Kvalifikacioni ponudbeni postupak realiziran
- Ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obavezujućom ponudom

METODOLOGIJA : TROŠKOVNA METODA , PRAVILNIK O NAČINU RADA STRUČNE KOMISIJE I KRITERIJUMA NA OSNOVU KOJIH SE VRŠI UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZENICA

Imajući u vidu navedeni opis nekretnine koja se nalazi na KO ZENICA I prema Tabelarnom pregledu POLAZNE OSNOVICE vrijednosti zemljišta za područje Grada Zenica pod stavkom : 38 ; ZENICA I , iznosi 50 – 300 KM / m²

Kod procjene tržišne vrijednosti za 1 m² površine gradskog građevinskog zemljišta po poznatom kupcu odabrana polazna cijena za 1 m² površine :

$$T_{csr} = (50,00 + 100 + 200 + 300) / 4 = 162,50 \text{ KM / m}^2 ;$$

$$\text{Umanjeno za oglašavanje 10 \% : } T_{csr} = 162,50 \times (1 - 0,1) = 146,25 \text{ KM / m}^2 ;$$

U prilogu tabela 1. dolje ;

POLAZNE OSNOVICE ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA ZENICE							
KATASTARSKA OPĆINA	GRAĐEVINSKO	POLJOPRIVREDNO	U KM/m ²	KATASTARSKA OPĆINA	GRAĐEVINSKO	POLJOPRIVREDNO	U KM/m ²
1	BABINO	8-20	3-15	21	OBRENOVCI	6-18	3-15
2	BANLOZ	6-20	2-10	22	ORAHOVICA	5-15	2-10
3	BRIZNIK	8-20	3-15	23	ORAH POLJE	13-35	6-20
4	CRKVICE	25-70	5-25	24	PEPELARI	3-15	1-8
5	ČAJDRAŠ	8-25	3-15	25	PERIN HAN	13-40	8-25
6	DOBRILJEVO	8-20	3-12	26	PODBREŽJE	10-35	6-18
7	DOGLODE	6-20	3-15	27	POJSKE	8-20	3-15
8	DOLIPOLJE	8-20	2-12	28	PONIHOVO	3-12	1-8
9	G.GRAČANICA	6-15	2-12	29	PUHOVAC	8-20	3-15
10	D.GRAČANICA	8-20	3-15	30	PUTOVIČI	10-35	6-20
11	G.VRACA	6-20	2-12	31	RASPOTOČJE	13-45	10-35
12	G.ZENICA	8-25	3-15	32	RIČICE	13-40	8-25
13	GRADIŠĆE	8-20	3-13	33	SEBUJE	5-17	2-12
14	JANJIČI	13-30	6-22	34	SEOCI	5-15	2-10
15	KLOPČE	16-45	8-25	35	STRANJANI	8-20	3-15
16	KOVANIČI	6-20	3-15	36	TOPČIĆ POLJE	8-30	5-20
17	LAŠVA	8-20	2-12	37	VRANDUK	6-20	2-15
18	LOKVINE	8-20	3-15	38	ZENICA I	50-300	10-60
19	MOŠĆANICA	5-17	2-12	39	ZENICA II	150-600	10-80
20	NEMILA	18-40	8-25	40	ZENICA III	50-300	10-60

Denak 15.12.2017.

SLUŽBENE NOVINE GRADA ZENICA



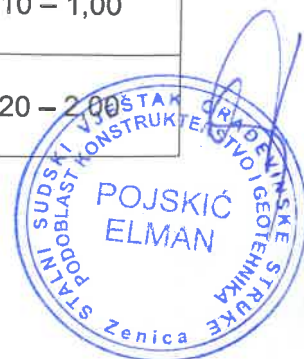
Uvažavajući Pristup poređenja kod prodaje gradskog građevinskog zemljišta od strane Grada Zenica i kriterijuma na osnovu kojih se vrši utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina na području Grada Zenica ali i faktore koji određuju njenu tržišnu vrijednost , odnosno ponude i potražnje na predmetnoj lokaciji tržišna vrijednost u ovoj procjeni utvrđuje se tržišnim faktorom :

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI(T_v) :

Na određivanje tržišne vrijednosti utiče niz faktora , koji mogu **povećati ili smanjiti** procjenjenu sadašnju građevinsku vrijednost (S_g)

- **Lokacija u odnosu na namjenu (POVOLJNA)**
- **Pristup (DIREKTNO SA SAOBRAĆAJNICE)**
- **Blizina priključka (DA)**
- **Kvalitet infrastrukture (VRLO DOBRA)**
- **Veličina i iskorištenost (NEPOVOLJNA - MALA IZGRADIVOST ; iskorištenost 67 %)**
- **Građevinska vrijednost (POSTOJI MOGUĆNOST LEGALIZACIJE)**
- **Odnos ponude i potražnje na određenoj lokaciji (NEMA – izuzev vlasnika objekta)**
- **Vlasnička dokumentacija (realizacija u toku)**
- Tržišni faktori su :

Red.br.	Oznaka	Opis faktora	Vrijednost
1.	F_L	Faktor lokacije ; Ovisi o području, makro i mikro lokacije, položaju u prostoru , infrastrukturi i sl.	0,80 – 1,50
2.	F_{kp}	Faktor korisne površine ; Ovisi o korisnoj površini nekretnine	0,80 – 1,20
3.	F_{po}	Faktor za poslovne objekte ; za objekte poslovne namjene i uređenosti , ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje posla	0,80 – 1,50
4.	F_{kv}	Faktor kvaliteta ; ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski , prosječni građ. Objekat , te o kvaliteti ugrađenih materijala	0,20 – 1,50
5.	F_u	Faktor usklađenosti ; usklađenost , odnosno odstupanje od građ.dozvole , prostornog plana i urbanistič. Uslova , upisa u katastar i zemljišnu knjigu , posjedovanje upotrebne dozvole , mogućnost ili nemogućnost legaliz.građevine	0,00 – 1,00
6.	F_i	Faktor izgrađenosti ; ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski , prosječni građ.obj.	0,10 – 1,00
7.	F_{pp}	Faktor ponude i potražnje ; ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji za takav tip prostora – objekta na tržištu	0,20 – 2,00



Imajući u vidu navedeni opis nekretnine i faktore koji određuju njenu tržišnu vrijednost , odnosno ponude i potražnje na predmetnoj lokaciji , vrijednost u ovoj procjeni utvrđuje se tržišnim faktorom :

Trž.faktor	F_L	F_{kp}	F_{po}	F_{kv}	F_u	F_i	F_{pp}
Utvrđujem vrijednost	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	1,00	0,70

$$T_f \approx F_L \times F_{kp} \times F_{kv} \times F_u \times F_i \times F_{pp} = 0,448$$

Procjena vrijednosti gradskog građevinskog zemljišta Ukupne površine zemljišta = 361,00 m2 po zahtjevu Pivić Nihade data po k.č. br. 1708/10 K.O. Zenica I po Troškovnoj metodi sa korekcionim faktorima iznosi :

$$Uvojena T_c = T_c sr \times Trž f. = 146,25 \times 0,448 = 65,50 \text{ KM} / \text{m}^2$$

$$Usvojena vrijednost zaokruženo (T r vr) = 65,00 \text{ KM} / \text{m}^2 ;$$

Tržišna vrijednost zemljišta :

$$T r vr = 361,00 \times 65,00 = 23.465,00 \text{ KM}$$

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - PRISTUP POLAZNE OSNOVICE - Toškovna metoda

$$\text{TROŠKOVNA METODA (} T_{vr. tr.m.} \text{) = USVOJENO = 23.000,00 KM } \quad 63,71 \text{ KM} / \text{m}^2$$

4.2. KOMPARATIVNA METODA – PRISTUP SLIČNE IMOVINE NA TRŽIŠTU

Za ovu metodu se koriste javni i dostupni podaci iz sprovedenih licitacija kao i registrovanih agencija za promet nekretninama, kao i podaci internet portal koji se bave prometom nekretnina pri čemu se za uporedbu biraju nekretnine sličnih lokacijskih, građevinskih, ekonomskih i tržišnih karakteristika.

Kao primjer opasnosti formiranja vrijednosti građevinskog zemljišta putem čiste usporedne metode navodim sljedeće primjere:

Lokacijski potencijal ili atraktivnost zemljišta

Nema interesa za kupnju predmetne parcele osim zahtjeva Pivić Nihade .

Lokacijski potencijal povezan sa izgrađivošću

Nema lokacijski potencijal – mala izgrađenost 48 % , iskoristivost zemljišta za gradnju 67 %

Trenutno ponude slične imovine na tržištu kako slijedi dolje ;

Uz napomenu :

Manja površina parcele manja cijena kako slijedi :

- Cijena 90 KM / m2 - pod 3. P = 213 m2 ; pod 6. P = 544 m2
- Cijena 120 KM / m2 - pod 1. P = 1.900 m2 ; pod 4. P = 1.306 m2



• Podaci – nekretnine.ba zenica **REKAPITULACIJA**

1. Prva komparativna nekretnina (A) (izvor olx.ba)
RADAKOVO , Zenica
P = 800,00 m² , Cijena 54.000,00 KM , 67,50 KM / m²
2. Druga komparativna nekretnina (B) (izvor olx.ba)
KAMBEROVIĆA POLJE , Zenica
P = 1306,00 m² , Cijena 156.720,00 KM , 120,00 KM / m²
3. Treća komparativna nekretnina (C) (izvor olx.ba)
BABINA RIJEKA KOD KRUŽNOG TOKA , Zenica
P = 1.054,00 m² , Cijena 480.000,00 KM , 455,00 KM / m²
4. Četvrta komparativna nekretnina (d) (izvor olx.ba)
UŠĆE , Zenica
P = 1.500,00 m² , Cijena 660.000,00 KM , 440,00 KM / m²
5. 6. 7. i 8. dolje

Zemljište, ZENICA, 220.000 KM, 1900,00 m² cca 120 KM/m² [14.11.2019., www.nekretnine.ba](#)

zvanredan komad zemljišta sa starijom kućom u Zenici udaljen svega deset do petnaest (10 do 15) minuta hoda od centra grada, u ulici ZAVNOBIH-a na Bristu

Idealno za sve namjene! Prednosti: - blizina gradskog jezgra Zenice, ali dovoljno izdvojeno - dimenzije oko hiljadu i devet...

Zemljište, ZENICA, 20.000 KM, 213,00 m² cca 90 KM/m² [24.04.2021., www.olx.ba](#)

Plac za kuću sa građevinskom dozvolom kod kantonalne bolnice u Zenici , Prilaz Asfalt Kvadrata 213 Udaljenost od rijeke (m) 100 Građevinska dozvola

Zemljište, ZENICA, 156.720 KM, 1306,00 m² cca 120 KM/m² [24.04.2021., www.olx.ba](#)  Sviđa mi se

>>> MojDomZenica ; Prilaz Makadam Kvadrata 1306 Komunalni priključak .

Zemljište, ZENICA, 50.000 KM, 544,00 m² cca 90 KM/m² [24.04.2021., www.olx.ba](#)

>>> RE/MAX - najveća svjetska agencija <<<

Prosječna cijena 1 m² :

$$(1 + 2 + 5 + 6 + 7 + 8) / 6 = 67,50 + 120 + 120 + 90 + 120 + 90 = 607,50 / 6 = 101 \text{ KM} / \text{m}^2$$

Umanjenje za izgrađenost parcele , (48 %) na odabranu cijenu po sličnoj nekretnini :

$$\text{Usvojena jedinična cijena : } 101 \text{ KM} / \text{m}^2 \times (1 - 0,48) = 52,50 \text{ KM} / \text{m}^2$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PREMA KOMPARATIVNOJ METODI IZNOSI:

$$\text{TVkm} = 361,00 \text{ m}^2 \times 52,50 \text{ KM} / \text{m}^2 = 18.950,00 \text{ KM}$$

$$\text{KOMPARATIVNA METODA (T}_{\text{vr. K.M.}} \text{)} = \text{USVOJENO : } 19.000,00 \text{ KM}$$



Prikaz odabranih nekretnina – dolje :

1. Prva komparativna nekretnina (A) (izvor olx.ba)
RADAKOVO , Zenica
(P = 800 m² , Cijena 54.000,00 KM , 67,50 KM / m²)



2 parcele zemlje u prigradskom naselju, Zenica

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE 10 PITANJA 0 MAPA

Kategorija

Nekretnine > Zemljišta

Osnovne informacije

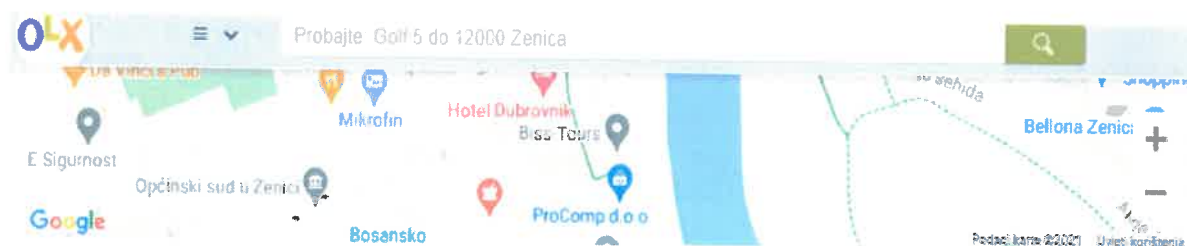
Cijena 54.000 KM
Lokacija Zenica
Obnovljen Prije 6 dana

Detaljne informacije

Prilaz Ostalo Kvadrata 800

Ostale informacije

Vrsta oglasa Prodaja Datum objave 17.12.2019. u 16:31
OLX ID 36315240 Obnovljen Prije 6 dana
Broj pregleda 7009



Kratki opis

>>> RE/MAX - najveća svjetska agencija <<<

Detaljni opis

RE/MAX prodaje 2 parcele zemlje u prigradskom naselju. Najveća svjetska agencija u prometu nekretnina prodaje 2 parcele zemlje u prigradskom naselju, nedaleko od Novog Radakova. Zemlja je locirana na vrlo atraktivnoj lokaciji. Pored parcele prolazi lokalna asfaltirana cesta, tako da se parcela veže cijelom svojom širinom pomenutom cestom. Percele su vezane jedna uz drugu. Svaka ima svoj prilaz sa ceste i katastarski i gruntovno su uknjižene. Mogu se kupiti obe zajedno, a može i posebno. Parcele su pogodne za izgradnju jer posjeduju sve infrastrukturne uslove. U blizini se nalaze vrlo lijepi izgrađeni objekti. Parcele su interesantne za voćnjak, malinjak i kao poljoprivredno zemljište. Parcele su uknjižene i katastarski i gruntovno i bez tereta.



2. Druga komparativna nekretnina (B) (izvor olx.ba)
KAMBEROVIĆA POLJE , Zenica
(P = 1306,00 m² , Cijena 156.720,00 m² , 120,00 KM / m²)



Prodaje se zemljište 1306m² Kamberovića polje

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE PITANJA MAPA

Kategorija

Nekretnine > Zemljišta

Osnovne informacije

Cijena	Lokacija	Obnovljen
156.720 KM	Zenica	23.06.2021 u 14:15

Detaljne informacije

Prilaz	Makadam	Kvadrata	1306
Komunalni priključak	✓	Uknjiženo (ZK)	✓
Urbanistička dozvola	✓		

Ostale informacije

Vrsta oglasa	Prodaja	Datum objave	00.03.2020. u 19:48
OLX ID	37264471	Obnovljen	25.06.2021 u
Broj pregleda	4056		

Zamjena

Korisnik ne želi zamjenu za ovaj artikal

MojDomZenica

A. Senad

<http://mojdomzenica.olx.ba>

Mob. viber: 00 387 62 924 685
00 387 61 796 304

Prodaje se Građevinsko zemljište površine 1306 m² (širina parcele cca 26m- dužina parcele cca 50m)

Zemljište se nalazi na dosta mirnoj lokaciji iza "STRONG AUTA". Mirno okruženje, prekrasan pogled, zemljište odlične kvalitete , ima priključak vode i kanalizacije.

Zemljište je pogodno za gradnju kuće, vikendice te uzgoja voća i povrća.
Zemljištu se pristupa makadamskim putem pored škole na Crkvičkom brdu.
Parcela se prodaje u cijelosti i nije moguće parcelisati.

Cijena zemljišta po 1 m² 120 KM
Cijena nije fiksna

- Ima urbanistička dozvola
- Projekat za kuću dimenzije 16mx9m + garaža
- priključak za vodu i kanalizaciju

Posjetite naš profil <http://mojdomzenica.olx.ba>



3. Treća komparativna nekretnina (C) (izvor olx.ba)
BABINA RIJEKA KOD KRUŽNOG TOKA – ULAZ U ZENICU , Zenica
(P = 1.054,00 m² , Cijena 480.000,00 KM , 455,00 KM / m²)

OLX Probajte Samsung S6

Grđevinsko zemljište Zenica

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE 8 PITANJA 1 MAPA

Kategorija

Nekretnine > Zemljišta

Osnovne informacije

Cijena	Lokacija	Obnovljen
480.000 KM	Zenica	30.03.2021 u 21:44

Detaljne informacije

Prilaz	Asfalt	Kvadrata	1054
--------	--------	----------	------

Uknjiženo (ZK) ☒

Ostale informacije

Vrsta oglasa	Prodaja	Datum objave	02.02.2021. u 21:34
OLX ID	41630679	Obnovljen	30.03.2021 u
Broj pregleda	1557		



Detaljni opis

Prodaje se građevinsko zemljište-1054 m² na ulazu u Zenicu kod kružnog toka- Babina Rijeka. Zemljište je u vlasništvu 3/1 (svi saglasni za prodaju). Idejni projekat, urbanistička saglasnost je na trošku kupca u zavisnosti od namjene objekta. Cijena: 480.000 KM. 061-261-755 ili 062-173-285



4. Četvrta komparativna nekretnina (d) (izvor olx.ba)
UŠĆE , Zenica
(P = 1.500,00 m² , Cijena 660.000,00 KM , 440,00 KM / m²)

Prodaje se parcela (zemljište) na Ušću u Zenici-1.500m²

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE 10 PITANJA MAPA

NAZAD

Kategorija

Nekretnine > Zemljišta

Osnovne informacije

Cijena	Lokacija	Obnovljen
660.000 KM	Zenica	Prije 23 dana

Detaljne informacije

Prilaz	Asfalt	Kvadrata	1500
Komunalni priključak	✓	Uknjiženo (ZIK)	✓
Urbanistička dozvola	✓		

Ostale informacije

Vrsta oglasa	Prodaja	Datum objave	06.06.2020. u 22:48
OLX ID	38434627	Obnovljen	Prije 23 dana
Broj pregleda	3480		

Zamjena

Korisnik ne želi zamjenu za ovaj artikal



REKAPITULACIJA

- 1. Prva komparativna nekretnina (A) (izvor olx.ba)**
RADAKOVO , Zenica
P = 800,00 m² , Cijena 54.000,00 KM , 67,50 KM / m²
- 2. Druga komparativna nekretnina (B) (izvor olx.ba)**
KAMBEROVIĆA POLJE , Zenica
P = 1306,00 m² , Cijena 156.720,00 KM , 120,00 KM / m²
- 3. Treća komparativna nekretnina (C) (izvor olx.ba)**
BABINA RIJEKA KOD KRUŽNOG TOKA , Zenica
P = 1.054,00 m² , Cijena 480.000,00 KM , 455,00 KM / m²
- 4. Četvrta komparativna nekretnina (d) (izvor olx.ba)**
UŠĆE , Zenica
P = 1.500,00 m² , Cijena 660.000,00 KM , 440,00 KM / m²

Uz napomenu : Nekretnine pod 3. i 4. ne ulaze u prosječnu cijenu – drastično odstupaju od predmetne nekretnine koja se procjenjuje !



4.3. REZIDUALNA METODA - Utvrđivanje vrijednosti zemljišta uzimajući u obzir izgradivost parcele (Komparativni metod uključuje trošak sticanja ekvivalentnog zemljišta i izgradnje nove strukture)

Uvodno bi se moglo reći da je lokacija zapravo položaj građevinskog zemljišta u prostoru. Sam građevinski objekt ne određuje lokaciju, već položaj građevinskog zemljišta određuje sudbinu građevinskog objekta odnosno nekretnine. Što je povoljniji položaj bit će interesantnija nekretnina. Vrijednost građevinskog zemljišta mogli bi definirati temeljnim postulatom: **Zemljište toliko vrijedi koliko se na njemu može zaraditi**. Drugim riječima vrijednost zemljišta stoji u neposrednoj vezi s lokacijskim potencijalom i stupnjem izgradivosti na tom zemljištu i mogućim prihodima od izgrađene površine objekta.

Zemljište toliko vrijedi koliko se može zaraditi na njemu.

Maksimalna cijena zemljišta se postiže pažljivim odabirom namjene i veličine novoizgrađenog objekta. U ovom slučaju prema izgrađenom stambenom objektu brutto površina :

IZGRAĐENI STAMBENI OBJEKAT P + Pk (PRIZEMLJE + POTKROVLJE)

UKUPNO BRUTTO (P + P k) = 79,20 m² + 0,75 x 79,20 m² = **138,60 m²**

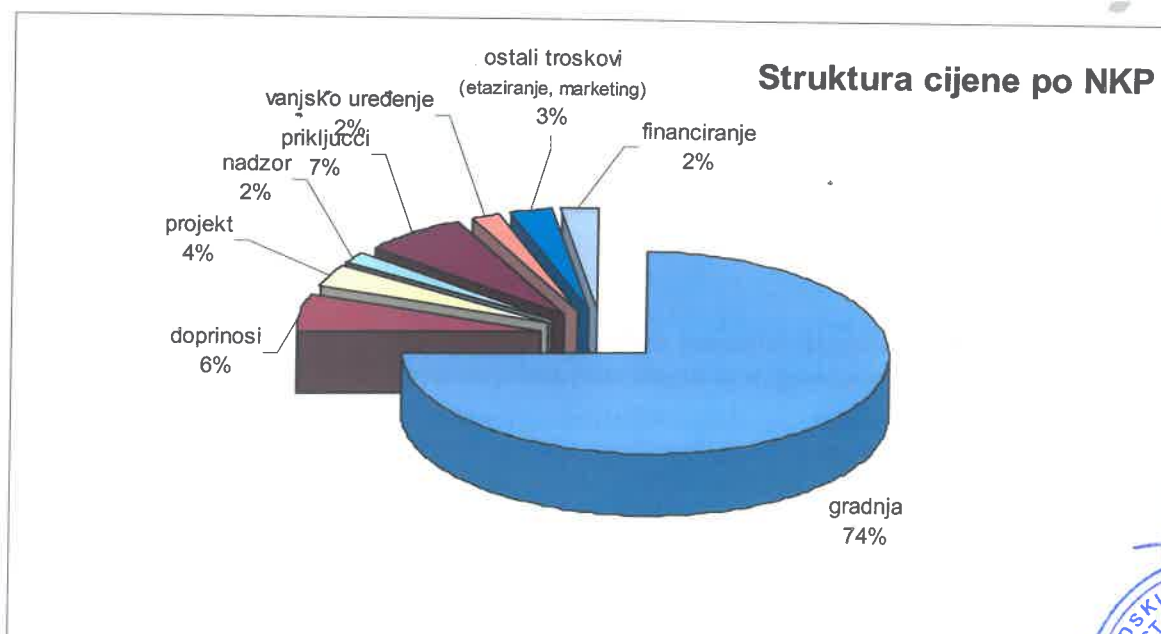
UKUPNO NETTO (P + P k) = 138,60 x 0,85 = **117,80 m²**

- VRIJEDNOST OBJEKTA 138,60 m² x 700,00 KM / m² = 97.000,00 KM
- Uređenje zemljišta PLATO 49,00 m² x 50,00 KM / m² = 2.450,00 KM
- Priklučci – paušal 2.550,00 KM

Zemljište na k.č.n.p. 1708/10.

Odobreno za prodaju predmetnog zemljišta je ukupne površine od P = 361 m².

Proračun po Rezidualnoj metodi vrijednosti zemljišta se dobija :



PRETPOSTAVLJENI TROŠKOVI IZGRADNJE : 97.000,00 x 0,74 = 71.780,00 KM
(609,00 KM / m² - bez PDV)



UKUPNA VRIJEDNOST INVESTICIJE : $97.000,00 + 2.450,00 + 2.550,00 \text{ KM} = 102.000,00 \text{ KM}$

Investitor dobiva vrijednost 102.000,00 KM neto, a njegov investirani iznos u objekat bez vrijednosti zemljišta iznosi 71.780,00 KM .

Razlika između ulazne i izlazne cijene: $102.000,00 - 71.780,00 = 30.220,00 \text{ KM/m}^2$

Dobit investitora načelno kreće oko 10 % do 30 %

Usvojeno 30 % od 30.220,00 KM = 9.066,00 KM ;

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA $\text{m}^2 = 30.220,00 - 9.066,00 = 21.154,00 \text{ KM}$

VRIJEDNOST 1 $\text{m}^2 = 21.154,00 \text{ KM} / 361 \text{ m}^2 = \text{NKP} = 58,60 \text{ KM} / \text{m}^2$

Dakle maksimalna vrijednost zemljišta za investiciju odobrenu regulacionim planom od 361 m^2 može iznositi 58,60 KM/ m^2 uz napomenu :

Investitor uložio u novostvorenu vrijednost zemljišta (Uređenje građevinskog zemljišta)

Vrijednost zemljišta iznad te cijene bila bi neprihvatljiva za bilo kojeg investitora.

UKUPNO vrijednost zemljišta sa uređenjem : 21.154,00 KM

UKUPNO vrijednost zemljišta bez uređenja : $21.154,00 \text{ KM} - 5.000,00 \text{ KM} = 16.154,00 \text{ KM}$

VRIJEDNOST 1 $\text{m}^2 = 16.154,00 \text{ KM} / 361 \text{ m}^2 = \text{NKP} = 44,74 \text{ KM} / \text{m}^2$

USVOJENO zaokruženo = 45,00 KM / m^2

Procjena vrijednosti gradskog građevinskog zemljišta, ukupne površine 361 m^2 , po Rezidualnoj metodi - Utvrđivanje vrijednosti zemljišta uzimajući u obzir izgrađivost parcele – izgrađeni objekat bez uređenja .

Vrijednost zemljišta bez uređenja = $361,00 \times 45,00 = 16.245,00 \text{ KM}$

REZIDUALNA METODA ($T_{\text{vr. R.m.}}$) = usvojeno 16.500,00 KM

4.4. PRISTUP KAPITALIZACIJE ZARADE (Komparativni pristup zaradi i troškovima u vezi imovine koja je vrednovana i procjenjuje vrijednost kroz proces kapitalizacije)

Metoda kapitalizacije nije primjenjiva za postojeći izgrađeni objekat .

MIŠLJENJE VJEŠTAKA :

- Evidentno je da je jedini mogući kupac parcele vlasnik objekta na istom zemljištu
- Izgradnjom stambenog objekta povećana je vrijednost zemljišta i uređenja istog

Iz svega gore navedenog u nalazu :

- Stvarna izgrađenosti zemljišta od 38,40 % (mala)
- Ukupnu površinu zemljišta od 361 m^2 (mala)
- Obliku zemljišta (33 % u kosini – iskoristivo 67 %) ,

vještak preferira Rezidualnu metodu (45,70 KM / m^2) !



5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Po Zaključku Službe za imovinsko – pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina u Zenici broj : 04 / 12 – 31 – 4468 / 10 od 08.06.2021. , a po podnosiocu zahtjeva Pivić Nihade u iznosu kako slijedi ;

Svrha procjene : Prodaja zemljišta neposrednom pogodbom

Prilikom procjene vrijednosti zemljišta korišteni pristupi vrednovanju :

4.1. TROŠKOVNA METODA ($T_{vr. tr.m.}$) = USVOJENO = 23.000,00 KM 63,70 KM / m²

4.2. KOMPARATIVNA METODA ($T_{vr. K.M.}$) = USVOJENO = 19.000,00 KM 52,60 KM / m²

4.3 REZIDUALNA METODA ($T_{vr. R.m.}$) = USVOJENO = 16.500,00 KM 45,70 KM / m²

Iz svega navedenog u nalazu vještak preferira Rezidualnu metodu (45,70 KM / m²) !
Zemljište vrijedi onoliko koliko se može zaraditi izgradnjom objekta na istom !

USVOJENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA PO REZIDUALNOJ METODI :

$T_c RM = USVOJENO = 16.500,00 KM \quad 45,70 KM / m^2$

(Slovim : šesnaesthiljadapetstotina KM)

Obrazloženje :

Troškovna (63,70 KM / m²) i Komparativna metoda (52,60 KM / m²) ne uvažavaju gore navedeno ; IZGRAĐENOST ZEMLJIŠTA , VELIČINU I OBLIK PARCELE n.p.k.č. 1708 / 10 !

Npr. ISKORISTIVOST zemljišta 67 % sa korekcijom jedinične cijene iznose :

- Troškovna metoda kor. jed. Cijena = $63,70 \times 0,67 = 42,70 KM / m^2$;
- Komparativna metoda kor. jed. Cijena = $52,60 \times 0,67 = 35,20 KM / m^2$;
- Procjena stručne komisije Grad Zenica jed. Cijena = 35,00 KM / m²

Tržišna vrijednost je definisana kao procijenjeni iznos za koji bi se trebala izvršiti razmjena imovine na datum vrednovanja za površinu zemljišta od 361 m² između voljnog kupca i voljnog prodavca u transakciji koja će uslijediti neposrednom pogodbom , a da bi se svaka strana ponašala razborito , informisano i bez pritiska.

SUDSKI VJEŠTAK :

Pojškić Elman dipl.ing.građ.



Zenica , juli 2021.

6. PRILOŽENA DOKUMENTACIJA



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BiH
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA

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

Broj: 04/12-31-4468/10
Zenica, 08.06.2021. godine

Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina u Zenici, u postupku utvrđivanja prava vlasništva na gradskom građevinskom zemljištu, pokrenutog po zahtjevu Pivić Nihade, na osnovu člana 147. i 181. Zakona o upravnom postupku ("Službene novine Federacije BiH", br. 2/98 i 48/99), d o n o s i

ZAKLJUČAK

1. **ELMAN (Saliha) POJSKIĆ, dip.inž.građevine**, sa liste stalnih sudskih vještaka, određuje se za vještaka građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika, u postupku utvrđivanja prava vlasništva na gradskom građevinskom zemljištu.
2. Po osnovu ovog Zaključka, vještak je dužan u roku od osam dana od dana prijema istog, izvršiti procjenu građevinske vrijednosti nekretnine označene kao **k.č.n.p. 1708/10 zv. Gornja ravan, u površini 361 m² upisana u p.l. 300 k.o. Zenica I, posjed Grad Zenica sa 1/1 dijela**, te ovoj Službi dostaviti tri primjerka Stručnog nalaza i mišljenje.
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 ob razloženo stručno mišljenje iznijeti nepristrasno i u skladu sa pravilima znanosti struke i vještine. Za nesavjesno obavljeno vještačenje, vještak će snositi zakonom propisane posljedice.
4. Troškove vještačenja i nagradu vještaka snosi podnosilac zahtjeva, Pivić Nihada. Zahtjev za naknadu troškova i nagradu vještak je dužan tražiti posebnim obračunom, kojeg će priložiti uz nalaz i mišljenje o obavljenom vještačenju, a koji će se izraditi u skladu sa Tarifom o nagradama i naknadama troškova za rad vještaka donešeno od strana Federalnog ministarstva prave ("Službene novine Federacije BiH" broj: 33/06).
5. Protiv ovog Zaključka nije dopuštena posebna žalba, već se prema čl. 220. stav 3. Zakona o upravnom postupku može pobijati žalbom protiv rješenja donesenog u upravnoj stvari koja je predmet postupka.

DOSTAVLJENO:

- 1x Elman Pojskić, Crkvice 52A. Zenica
- 1x Pivić Nihada, Zmajevačka cesta 45a Zenica
- 1x Gradsko pravobranilaštvo Zenica
- 2x a/a



**Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
OPĆINA ZENICA
Služba za prostorno uređenje**

Broj: 06-31-4468/10
Zenica, 30.12.2010.g

**UPRAVA ZA IMOVINSKO -PRAVNE
GEODETSKE POSLOVE I
KATASTAR NEKRETNINA
OPĆINA ZENICA**

Predmet: DOSTAVA MIŠLJENJA

U vezi Vašeg dopisa br.12-31-4468/10 od 21.12.2010.god.po predmetu utvrđivanja prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja u smislu člana 61.Zakona o građevinskom zemljištu,na parceli k.č.n.p.1708/10 iz p.l. 300 K.O.Zenica I,po zahtjevu Pivić Nihade iz Zenice,dajemo sljedeće mišljenje:

U ovoj Službi ,donesen je Zaključak o prekidu postupka za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta na parceli k.č.n.p. 1708/10 K.O.Zenica I, do rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Uvidom u plansku dokumentaciju UP Zenica,predmetna parcela se nalazi u obuhvatu individualne zone stanovanja,te se za bespravno izgrađeni objekat ,može naknadno izdati Rješenje o legalizaciji istog,uz pribavljene saglasnosti ,te,rješene imovinsko-pravne odnose.

S obzirom da predmetna lokacija,nije obrađivana detaljnom planskom dokumentacijom, te za isti ne postoji plan parcelacije,za redovnu upotrebu objekta izgrađenog na parceli k.č.n.p.1708/10 K.O.Zenica I,određuje se zemljište,u granicama definisanim na grafičkom prilogu,a prema kopiji katastarskog plana,ukupne površine od 361m2.

S poštovanjem!

Prilog: Grafički prilog-zemljište za redovnu upotrebu objekta

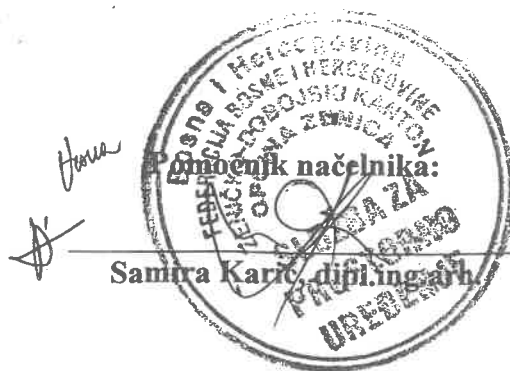
10 JAN 2010

Dostavljeno:

1x Naslovu

1x Služba za prostorno uređenje


1x a/a

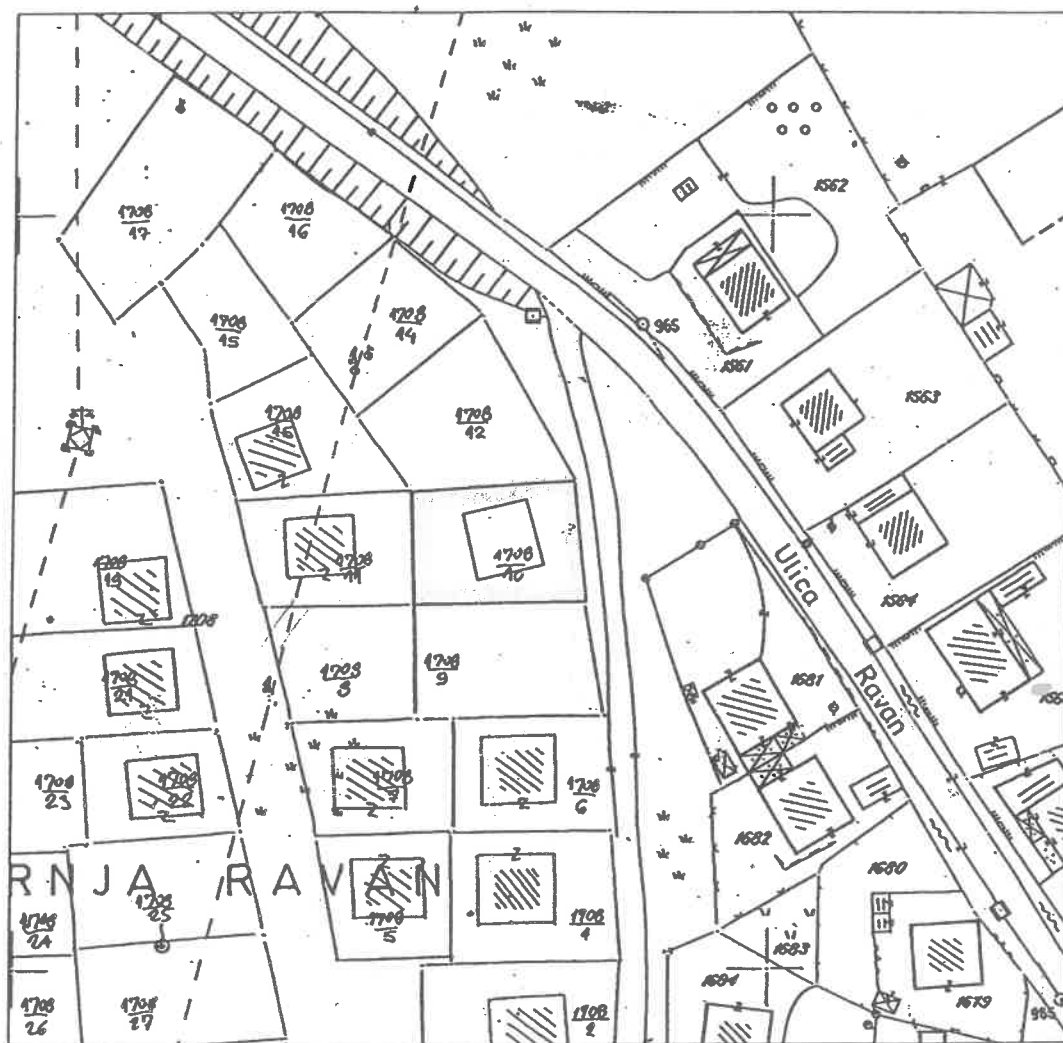


Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
OPĆINA ZENICA
Služba za prostorno uređenje

Broj: 06-31-4468/10
Zenica, 30.12.2010.g

GRAFIČKI PRILOG

 Zemljište za redovnu upotrebu objekata izgrađenog
na parceli k.č.n.p.1708/10 K.O.Zenica I



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

Na osnovu člana 61.stav1. Zakona o građevinskom zemljištu (Službene novine Federacije BiH broj: 25/03) i člana 21. Statuta Grada Zenice (Sl.novine Grada Zenica broj: 5/15), rješavajući po zahtjevu Pivić Nihade iz Zenice za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja radi građenja, Gradsko Vijeće Zenica na svojoj _____ sjednici održanoj dana _____ 2020.godine donijelo je

RJEŠENJE

1. Na građevinskom zemljištu označenom kao k.č.n.p.br.1708/10 zv.Gornja ravan površine 361 m² iz p.l.300 KO Zenica I posjed Grad Zenica sa 1/1 dijela kojoj po s.p. odgovara k.č.br.1708/10 istog naziva i površine iz.zk.ul. 71 KO Zenica I uknjižena kao vlasništvo Grada Zenica sa 1/1 dijela, utvrđuje se pravo vlasništva u korist Pivić Nihade kći Fehima iz Zenice, kao graditelja zgrade izgrađene na tom zemljištu.
2. Pivić Nihada je dužna platiti naknadu za zemljište iz tačke 1. ovog rješenja i to:
– za utvrđeno pravo vlasništva iznos od **12.635,00 KM** na račun Grada Zenica broj: 141-355-53200161-07, vrsta prihoda 811111, šifra Općine 103, budžetska organizacija 0000000 otvoren kod BBI Sarajevo, svrha doznake: naknada za zemljište.
Naknada za ranija ulaganja izvršena u gradsko građevinsko zemljište (UGZ) obračunat će se i uplatiti u postupku legalizacije objekta, a koji postupak će se voditi pred Službom za urbanizam.
3. Na zemljištu iz tačke 1. ovog rješenja, po pravosnažnosti rješenja i uz dokaz o uplati naknade iz tačke 2. Zemljišno-knjižni ured općinskog suda u Zenici izvršit će uknjižbu prava vlasništva u korist Pivić Nihade kći Fehima sa 1/1 dijela, a Katastar nekretnina Grada Zenice izvršit će upis prava posjeda u korist Pivić Nihade kći Fehima sa 1/1 dijela.

Obrazloženje

Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina je na zahtjev Pivić Nihade iz Zenice, zaveden pod brojem 12-31-4468/10 od 22.09.2010.god., dostavila Gradskom vijeću prijedlog Rješenja o utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja radi građenja.

U postupku koji je prethodio dostavljenom prijedlogu pribavljeno je mišljenje Službe za prostorno uređenje, a koja je podneskom broj: 06-31-4468/10 od 30.12.2010.god. dala mišljenje da se za bespravno izgrađeni objekat na parceli k.č.n.p. 1708/10 KO Zenica I može naknadno izdati rješenje o legalizaciji istog uz pribavljene saglasnosti i riješene imovinsko-pravne odnose. Nadalje su naveli da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu individualne zone stanovanja, da predmetna lokacija nije obrađivana detaljnom planskom dokumentacijom, za isti ne postoji plan parcelacije te je određeno zemljište u granicama

definisanim na grafičkom prilogu, a prema kopiji katastarskog plana, ukupne površine 361 m². Sa mišljenjem Službe na raspravi održanoj 27.01.2011.god, se saglasila podnositeljica zahtjeva te izjavila da će platiti propisane naknade i troškove postupka.

U postupku je pribavljena prometna vrijednost nekretnine koja je prema mišljenju Stručne komisije za procjenu, navedenom u Zapisniku od 18.07.2017.god., utvrđena vrijednost od 35,00 KM/m².

Sa utvrđenom cijenom se saglasila podnositeljica zahtjeva.

Članom 61.stav 1.Zakona o građevinskom zemljištu propisano je:

„ Na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, općinsko vijeće će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, uz obavezu plaćanja naknade za dodjeljeno građevinsko zemljište na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta.“

Gradsko vijeće Grada Zenice smatra da podnosilac zahtjeva ispunjava uslove za utvrđivanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja radi građenja, a u skladu s naprijed citiranom odredbom Zakona o građevinskom zemljištu odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Kantonalnom sudu u Zenici u roku od 30 dana nakon dostavljanja rješenja. Tužba se podnosi neposredno sudu u dva primjerka.

**Broj:01-
Zenica,**

**PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA ZENICA**

DOSTAVLJENO:

1x Pivić Nihada, Zmajevačka cesta br.45.,Zenica

1x Gradsko pravobranilaštvo Zenica

1 x Općinski sud u Zenici

Zemljišno-knjižni ured

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

1 x Služba za urbanizam

2x spis