

892

Aleksandra T.J.

27-07-2021

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


Broj: U-33/21
Zenica, 25.06.2020.godine

25-06-2021

hhh

Služba za imovinsko-pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina
Na broj : 04-31-12371/19

04 31 12371/19

A22A
28.06/19


PREDMET: Izjašnjenje, dostavlja se;

Povodom Vašeg akta broj gornji od 21.06.2021.godine kojim tražite da se izjasnimo na Nalaz i mišljenje vještaka Elmana Pojskića od 17.06.2021.godine koji je dao procjenu vrijednosti za nekretninu označenu kao k.č.n.p. 1395/2, K.O. Ričice za 227 m², iznos od 18,00 KM/m², ukupno 4.100,00 KM, na ponuđenu cijenu nemamo primjedbi.

**GRADSKI PRAVOBRANILAC**

Zlatko Osmanović

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 :
Mekić r. Hadžić Fata – Fatima
Ričice , ZENICA

NALAZ I MIŠLJENJE

**PREDMET : PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OZNAČENE
KAO k.č.n.p. 1395/2 zv. KAMENICE PO ZAHTJEVU MEKIĆ r. Hadžić
FATE – FATIME**

**PARCELA : Označena kao k.č.n.p. 1395/2 zv. Kamenice , dvorište u površini od
227 m2 upisana u p.l. 813 k.o. Ričice , posjednika Mekić r. Hadžić Fate**

Sve po Zaključku Službe za imovinsko – pravne, geodetske poslove i
katastar nekretnina u Zenici broj : 04 – 31 – 12731 / 19 od 08.06.2021.



stalni sudski vještak
Elman Pojskić dipl.ing.građ.

Zenica, 17.06.2021.godine

SADRŽAJ NALAZA :

- Kopija rješenja o imenovanju sudskog vještaka
- Polisa WIENER OSIGURANJE
- Račun broj : SVE – 03 / 06 / 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. FOTOGRAFIJE**



**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 primjeka, 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

Osiguranik: **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

100,00

Premija za razdoblje

od 23.04.2021. do 23.04.2022.

plaća se u slijedećim rokovima:

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

ZA NAPLATU:

100,00

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

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

ZENICA, 13.04.2021

Osiguravač

M.P.

Osiguranik

C. AMRA



[Signature]

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 :
Mekić r. Hadžić Fata – Fatima
Ričice , ZENICA

Račun : SVE – 03 / 06 / 2021.

Račun za izradu nalaza i mišljenja sve po Zaključku Službe za imovinsko – pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina u Zenici broj : 04 - 31 - 12371 / 19 od
23.06.2020. a po podnosiocu zahtjeva Mekić r. Hadžić Fate – Fatime u iznosu kako
slijedi ;

1. TROŠKOVI IZRADE VJEŠTAČENJA (BRUTTO) : ,150,00 KM
2. MATERIJALNI TROŠKOVI :
Tehnička obrada , materijalni troškovi , (NETTO) : 20,00 KM
3. IZLAZAK NA TEREN : (NETTO) : 30,00 KM

UKUPNO : 200,00 KM

Slovima : dvijestotine KM

Dostavljeno : Nalaz 3 x

Navedeni iznos plaćen gotovinski dana 15.06.2021. godine !

ELMAN POJSKIĆ



Zenica , 17.06.2021.

1. UVOD

Po **Zaključku Službe za imovinsko – pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina u Zenici broj : 04 – 31 – 12731 / 19 od 08.06.2021.** a po zahtjevu posjednika **Mekić r. Hadžić Fate** zadatak vještaka je procjena vrijednosti nekretnine označena kao **k.č.n.p. 1395/2 zv. Kamenice , dvorište u površini od 227 m2 upisana u p.l. 813 k.o. Ričice , posjednika Mekić r. Hadžić Fate – Fatime.**

Svrha procjene : Prodaja zemljišta neposrednom pogodbom

2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Uviđaj na licu mjesta obavljen 15.06.2021.

Na parceli 1395/2 ukupne površine 227 m2 evidentiran izgrađen pomoćni prizemni stambeni objekat dim 5,10 m x 9,50 m + nadstrešnica 2,00 m x 6,00 m u površini :

- objekat P1 = 48,45 m²
- nadstrešnica P2 = 12,00 m²

UKUPNO P1 + P2 = 60,45 m²

Izgrađenost parcele 1395/2 (P = 227 m²) je : $60,45 / 227 = 26,63 \%$ - mala izgrađenost !

Zemljište je ravno u blagom padu , ograđeno sa dvije strane (prema potoku i prilaznom putu)
Nije ograđeno prema parceli k.č.n.p. 1396 . niti prema parceli istog vlasnika 1395/1 – zajednička komunikacija oko objekata. Pristupni put je preko dijela parcele 1395/3



Prikaz parcele 1395/2 (geoportal katastar.ba)



Površina : Gradsko građevinsko zemljište - dvorište 227 m2

Općina ZENICA, Katastarska općina RIČICE, Parcela 1395/2 | Podaci ažurni sa: 12-06-2021 23:55:01

Prikaz izlaza iz sistema za prikazivanje podataka iz katastra nepokretnosti u Zenici



"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
MEKIĆ FATE-FATIMA ŽENA IBRE	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
Q	1395/2	KAMENICE	227	Dvorište	227
				Ukupna površina (m ²)	227

3. STANJE NEKRETNINE NA TERENU

Pristup lokaciji je dijelom sa parcele 1395/2 (pristupni put) , dijelom sa parcele istog vlasnika 1395/1.

Na parceli 1395/2 ukupne površine 227 m² evidentiran izgrađen pomoćni prizemni stambeni objekat dim 5,10 m x 9,50 m + nadstrešnica 2,00 m x 6,00 m .

Prema Mišljenju Službe za urbanizam Grada Zenice broj : 0603 / 31 – 12371 / 19 od 04.09.2019. godine “ ... da se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju i odredila zaemljište za redovnu upotrebu u površini od 227 m² , a koja se sastoji od dijela parcele k.čs.p. 393/8 k.o.Ričice površine 227 m² I dijela parcele k.č.n.p. 392/15 k.o. Ričice , prilazni put površine 52 m² ... “

Zemljište na k.č.n.p. 1395/2 je uređeno potpornim zidom prema potoku , a putne komunikacije su urađene pješačke staze popločane keramikom , oivčene ivičnjacima , sa zasađenom vrtom hortikulturom , dijelom zatravnjeno .

Po izjavi vlasnice prethodni izgled parcele je bila neuslovna zavodnjena ledina . Izvršena je sanacija potpornog zida , odvodnja vode , izvršeno nasipanje i uređenje terena.

Postojeći izgrađeni objekat je zamišljen kao ljetna kuhinja da bi kasnije bio adaptiran u prizemni stambeni objekat .

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 – neuslovan za izgrađeni objekat izuzev za vlasnika parcele 1395/1.

- **OPIS INFRASTRUKTURE**

Po izjavi vlasnice na k.č.n.p. 1395/2 nije postojao priključak vode , kanalizacije kao ni priključak elektroinstalacije.

Predmetni objekat je priključen na postojeći na k.č.n.p. 1395/1 objekat vlasnice Mekić Fate.

- **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 obučenosť 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: Dopusšteno 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

Uvažavajući Pristup poređenja kod prodaje gradskog građevinskog zemljišta od strane Grada Zenica i kriterijuma na osnovu kojih se vrši utvrđivanje tržišne vrijednosti nekrenina 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 :

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 Ričice** prema **Tabelarnom pregledu POLAZNE OSNOVICE** vrijednosti zemljišta za područje Grada Zenica pod stavkom :

- **32 ; RIČICE** iznosi 13 – 40 KM / m²
- Tcsr = (13,00 + 40,00) / 2 = 26,50 KM / m² ;**
- **31 : Raspotočje** iznosi 13 – 40 KM / m²
 - **25 : Perin Han** iznosi 13 – 40 KM / m²

U prilogu tabela 1. dolje ;



Tabela 1.

POLAZNE OSNOVICE ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA ZENICE								
KATAstarska Općina	GRAĐEVINSKO	POLJOPRIVREDNO	U KM ² /m ²	KATAstarska Općina	GRAĐEVINSKO	POLJOPRIVREDNO	U KM ² /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	DOBRIJEVO	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	PUTOVIĆI	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	JANJICI	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	

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

- $T_{csr} = (13,00 + 40,00) / 2 = 26,50 \text{ KM} / \text{m}^2$;

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI(T_v) :

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

- Lokacija u odnosu na namjenu (NEPOVOLJNA izuzev susjedne parcele 1395/1 !)
- Pristup (NEUSLOVAN)
- Blizina priključka (ISKLJUČIVO SA susjedne parcele parcele 1395/1 !)
- Kvalitet infrastrukture (NEMA – LOŠ)
- Veličina i iskorištenost (MALA IZGRADIVOST)
- Građevinska vrijednost (ODOBRENO GRAĐENJE – vlasniku susjedne parcele 1395/1)
- Odnos ponude i potražnje na određenoj lokaciji (NEMA – IZUZEV vlasnika 1395/1)
- 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	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80

$$T_f \approx F_L \times F_{kp} \times F_{kv} \times F_u \times F_i \times F_{pp} = 0,51$$

Procjena vrijednosti gradskog građevinskog zemljišta Ukupne **površine zemljišta = 227,00 m² po zahtjevu Mekić r. Hadžić Fate – Fatime** data po k.č. br. 1395 / 2 K.O. Ričice po Troškovnoj metodi sa korekcionim faktorima iznosi :

$$T_{rvr} = 227,00 \times 40,00 \times 0,51 = 4.650,00 \text{ KM} \quad (20,50 \text{ KM} / \text{m}^2)$$

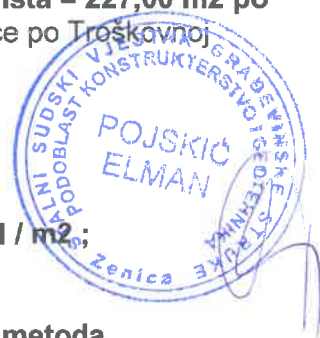
$$T_{csr} = (13,00 + 40,00) / 2 = 26,50 \text{ KM} / \text{m}^2 ;$$

$$\text{Usvojena vrijednost } (T_{rvr} + T_{csr}) / 2 = (20,50 + 26,50) / 2 = 23,50 \text{ KM} / \text{m}^2 ;$$

$$\text{Tržišna vrijednost zemljišta : } 227,00 \text{ m}^2 \times 23,50 \text{ KM} / \text{m}^2 = 5.335,00 \text{ KM}$$

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - PRISTUP POLAZNE OSNOVICE - Toškovna metoda

$$\text{TROŠKOVNA METODA } (T_{vr, tr.m.}) = \text{USVOJENO} = 5.300,00 \text{ KM} \quad 23,34 \text{ KM} / \text{m}^2$$



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 Mekić Fate – Fatime .

Lokacijski potencijal povezan sa izgrađivošću

Nema lokacijski potencijal izuzev za ponuđača Mekić Fate – Fatime ,

Trenutno ponude slične imovine na tržištu kako slijedi dolje ;

Odabrane slične nekretnine kao za :

- 31 : Raspotočje iznosi 13 – 40 KM / m2
- 25 : Perin Han iznosi 13 – 40 KM / m2

- 1. Prva komparativna nekretnina (A) (izvor olx.ba)
PERIN HAN , Zenica
(P = 1566 m2 , Cijena 20.000,00 KM , 12,77 KM / m2) MIN 13,00
- 2. Druga komparativna nekretnina (B) (izvor olx.ba)
Raspotočje , Zenica
(P = 2.347,00 m2 , Cijena 25.000,00 KM , 10,65 KM / m2) MIN 13,00
- 3. Treća komparativna nekretnina (C) (izvor olx.ba)
DRIVUŠA , Zenica
(P = 2.790,00 m2 , Cijena 60.000,00 KM , 21,50 KM / m2)

- **Prosječna cijena 1 m2 (1 + 2 + 3) / 3 = 13,00 + 13,00 + 21,50 / 3 = 15,83 KM / m2**

UKUPNO PROSJEČNA CIJENA : 15,83 KM / m2

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PREMA KOMPARATIVNOJ METODI IZNOSI:

$TV_{km} = 227,00 \text{ m}^2 \times 15,83 \text{ KM / m}^2 = 3.594,00 \text{ KM}$
--

KOMPARATIVNA METODA ($T_{vr. K.M.}$) = USVOJENO = 3.600,00 KM 15,85 KM / m2

Prikaz odabranih nekretnina – dolje :



1. Prva komparativna nekretnina (A) (izvor olx.ba)
PERIN HAN , Zenica
(P = 1566 m², Cijena 20.000,00 KM , 12,77 KM / m²)

Probajte Audi od 15000 do 20000 KM

Zemljište Zenica, Perin Han

[INFORMACIJE](#) |
 [DETALJNO](#) |
 [SLIKE](#) (2) |
 [PITANJA](#) (1) |
 [MAPA](#)
[NAZAD](#)

Kategorija

Nekretnine > Zemljišta

Osnovne informacije

Cijena <div style="background-color: #4caf50; color: white; padding: 5px; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">20.000 KM</div>	Lokacija <div style="background-color: #00bcd4; color: white; padding: 5px; font-weight: bold;">Zenica</div>	Obnovljen Jučer, 13:35
---	--	----------------------------------

Detaljne informacije

Prilaz:	Asfalt	Kvadrata:	1566
---------	--------	-----------	------

Uknjiženo (ZK) ✓

Ostale informacije

Vrsta oglasa	Prođaja	Datum objave
OLX ID	25089308	Obnovljen
Broj pregleda	20714	Jučer, 13:35

Zamjena

Aktivnosti koje su se dogodile u ovom vremenu i mjestu

Lokacija nekretnine

Kratki opis

"BIHHOME" nekretnine, zemljište u Zenici. Perin Han

Detaljni opis

Prodaje se zemljište u naselju **Perin Han**, pozicionirano u blizini gasovoda BH GAS. Zemljište ima površinu od **966 m2 + 600 m2 šume**. Idealno za poljoprivredu kao i za gradnju kuće.



2. Druga komparativna nekretnina (B) (izvor olx.ba) Raspotočje , Zenica (P = 2.347,00 m2 , Cijena 25.000,00 KM , 10,65 KM / m2)

OLX Tražite artikl ili kategoriju korisnika? Počnite kućati

Zemljište Zenica

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE 5 PITANJA 3 MAPA NAZAD

Kategorija
Nekretnine Zemljište

Osnovne informacije

Cijena	Lokacija	Obnovljen
25.000 KM	Zenica	Prije 3 dana

Detaljne informacije


Prilaz	Asfalt	Kvadrata	2347
Komunalni priključak	✓	Uknjiženo (ZK)	✓

Ostale informacije

Vrsta oglasa	Prodaja	Datum objave	12.06.2021. u 20:49
OLX ID	43498719	Obnovljen	Prije 3 dana
Broj pregleda	150		

Zamjena

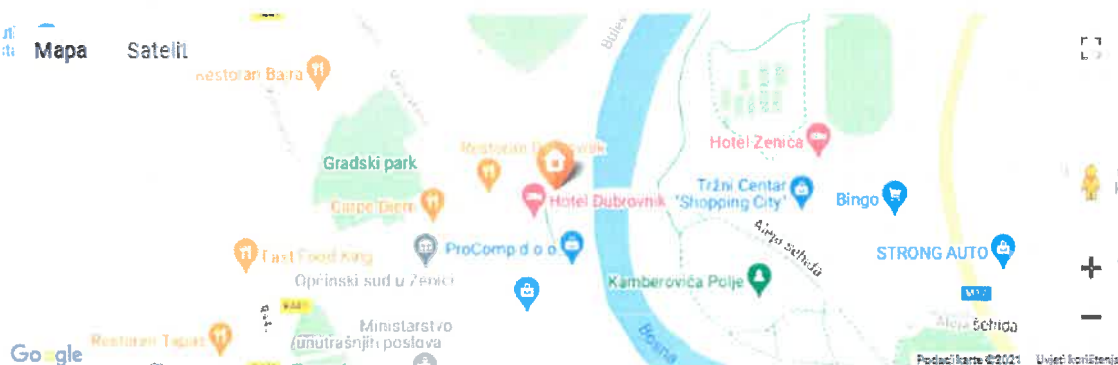
Korisnik ne želi zamjenu za ovaj artikl



OLX Tražite artikl ili kategoriju korisnika? Počnite kućati

Lokacija nekretnine

Mapa Satelit



Detaljni opis

Prodajem zemljište u Raspotočju, dva kilometra od centra Zenice. Prilaz autom, struja, voda itd. Prelijep pogled prema Lukovom polju, Zenici, Klopču. Pogodno i za gradnju. Posjedujem posjedovni list 1/1, izvadak iz katastra. Sto se tice grunta očekuje se ubrzo harmonizacija košeli sa drž. ubrzati u manji tu mu troškove advokata. Sve dodatne info na broj: 061/064-139, Hani



3. Treća komparativna nekretnina (C) (izvor olx.ba) DRIVUŠA , Zenica (P = 2.790,00 m² , Cijena 60.000,00 KM , 21,50 KM / m²)



Probajte Audi od 15000 do 20000 KM



Zemljište - ZENICA - Drivuša

INFORMACIJE

DETALJNO

SLIKE 6

PITANJA 0

MAPA

NAZA

Kategorija

Nekretnine » Zemljišta

Osnovne informacije

Cijena	Lokacija	Obnovljen
60.000 KM	Zenica	Prije 5 dana

Detaljne informacije

Prilaz:	Asfalt	Kvadrata	2790
---------	--------	----------	------

Ostale informacije

Vrsta oglasa	Prodaja	Datum objave	11.06.2018. u 01:37
OLX ID	30007230	Obnovljen	Prije 5 dana
Broj pregleda	9615		

Zamjena

Korisnik ne želi zamijeniti ovaj artikal



Građevinsko zemljište površine 2700m² u Zenici - Drivuša

Detaljni opis



OPIS NEKRETNINE

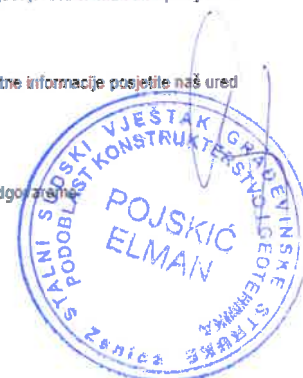
Prodajemo građevinsko zemljište sa asfaltnim prilazom, ukupne površine 2790m² u Zenici, naselje Drivuša. Parcela posjeduje sve komunalne priključke. Postoji mogućnost parcelisanja zemljišta na 3 jednake parcele po 930m² - cijena jedne parcele P=930m² iznosi 20.000KM.

Poštovani, ukoliko imate pitanja, obratite nam se putem privatnih poruka. Na poruke odgovaramo u roku 24-48 sati. Za dodatne informacije posjetite naš ured ili nas pozovite.

Sve informacije na: +387 61 137 370

Napomena: Na poruke upućene sa lažnih profila kao i profila bez verifikovanog telefona i adrese ne odgovaramo.

Web stranica - OLX Radnja - Facebook stranica



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 bruto površina :

- objekat $P1 = 48,45 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ KM} / \text{m}^2 = 29.000,00 \text{ KM}$
- nadstrešnica $P2 = 12,00 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ KM} / \text{m}^2 = 2.400,00 \text{ KM}$
- Uređenje zemljišta $P3 = (227 - 60) \times 20,00 \text{ KM} / \text{m}^2 = 3.300,00 \text{ KM}$

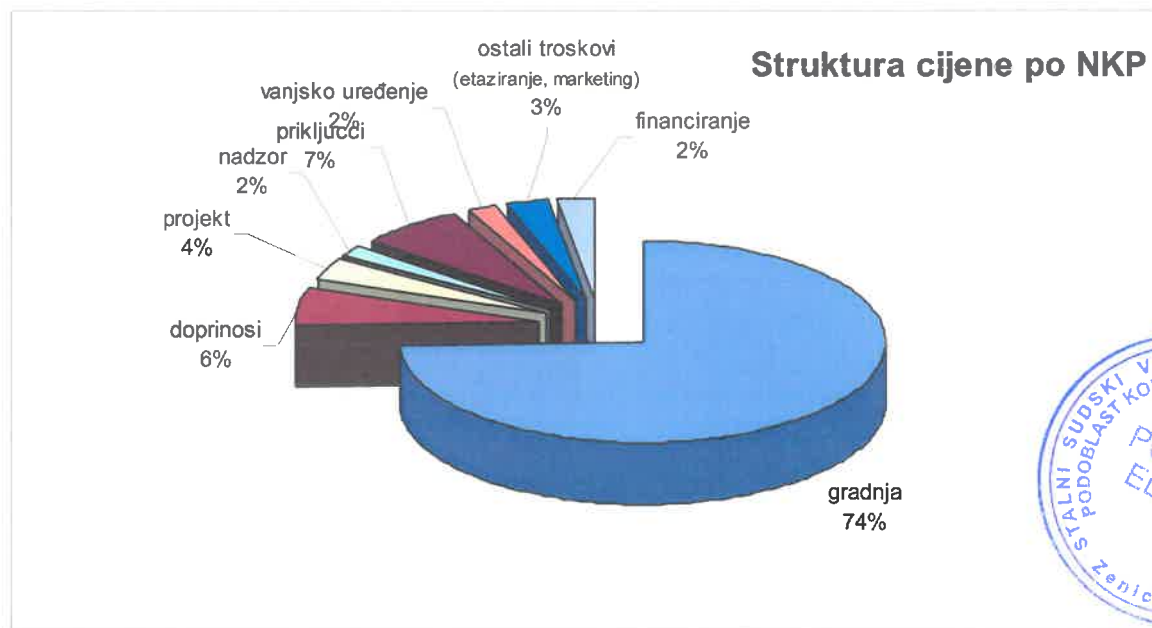
Pristup lokaciji – pristupni put sa k.č.n.p. 1395/3.

Odobreno za prodaju predmetnog zemljišta je ukupne površine od P = 227 m².

Proračun po Rezidualnoj metodi vrijednosti zemljišta se dobija :

PRETPOSTAVLJENI TROŠKOVI IZGRADNJE :

$60,45 \times 0,85 \times 500,00 \text{ KM} / \text{m}^2 = 25.700,00 \text{ KM} \text{ (sa PDV)}$



UKUPNA VRIJEDNOST INVESTICIJE : $31.400,00 \text{ KM} + 3.300,00 \text{ KM} = 34.700,00 \text{ KM}$

Investitor dobiva vrijednost 34.700,00 KM neto , a njegov investirani iznos bez vrijednosti zemljišta iznosi 25.700,00 KM .

Razlika između ulazne i izlazne cijene: 9.000,00 KM/m²

Dobit investitora načelno kreće oko 10 % do 30 %

Usvojeno 30 % od 9.000,00 KM = 2.700,00 KM ;

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA m² = 9.000,00 – 2.700,00 = 6.300,00 KM

VRIJEDNOST 1 m¹ = 6.300,00 KM / 227 m² = NKP = 27,75 KM / m²

Dakle maksimalna vrijednost zemljišta za investiciju odobrenu regulacionim planom od 227 m² može iznositi 27,75 KM/m² . Usvojeno zaokruženo = 28,00 KM / m² 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 : 227,00 m² x 28,00 KM / m² = 6.760,00 KM

UREĐENJE : 3.300,00 KM / m² tj. 3.300,00 KM / 227 m² = 14,55 KM / m²

Procjena vrijednosti gradskog građevinskog zemljišta, ukupne površine 227 m² , po Rezidualnoj metodi - Utvrđivanje vrijednosti zemljišta uzimajući u obzir izgradivost parcele – izgrađeni objekat bez uređenja .

Vrijednost zemljišta bez uređenja = 6.760,00 – 3.300,00 = 3.460,00 KM (15,25 KM / m²)

REZIDUALNA METODA (T_{vr. R.m.}) = 227 m² x 15,25 KM / m² = 3.460,00 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 vlasnik parcele na istom zemljištu
- Izdavanjem Rješenja o odobrenju gradnje je povećana vrijednost predmetnog zemljišta
- Iz svega gore navedenog svaka od primjenjenih metoda ima svoje prednosti i manjkavosti ali sve relevantno pokazuju okvirnu vrijednost predmetnog zemljišta
- Vještak preferira **KOMPARATIVNU METODU** ili **SREDNJU VRIJEDNOST** za trenutnu vrijednost zemljišta



5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Po Zaključku Službe za imovinsko – pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina u Zenici broj : 04 - 31 - 12371 / 19 od 28.06.2021. a po zahtjevu Mekić Fate – Fatime zadatak vještaka je procjena vrijednosti nekretnine - zemljišta u K.O. Ričice k.č. n.p. 1395 / 2 u površini od 227 m2 upisana u p.l. 813 k.o. Ričice , posjednika Mekić r. Hadžić Fate .

Svrha procjene : Prodaja zemljišta neposrednom pogodbom

Prilikom procjene vrijednosti zemljišta korišteni pristupi vrednovanju :

4.1. TROŠKOVNA METODA ($T_{vr. tr.m.}$) = USVOJENO = 5.300,00 KM	23,34 KM / m2
--	---------------

4.2. KOMPARATIVNA METODA ($T_{vr. K.M.}$) = USVOJENO = 3.600,00 KM	15,85 KM / m2
--	---------------

4.3 REZIDUALNA METODA ($T_{vr. R.m.}$) = USVOJENO = 3.460,00 KM	15,25 KM / m2
---	---------------

USVOJEN PROCJENJENI IZNOS - SREDNJA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

($T_{c.s.R.}$) = USVOJENO = 4.100,00 KM	18,00 KM / m2
---	---------------

(Slovim : četirihiljadestotinu KM)

Tržišna vrijednost je definisana kao procijenjeni iznos za koji bi se trebala izvršiti razmjena imovine na datum vrednovanja za površinu 227 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 :

Pojskić Elman dipl.ing.građ.

Zenica, 17.06.2021.

6. FOTOGRAFIJE

Izgrađeni objekat na k.č.n.p. 1395 / 2 K.O. Ričice



Pristupni put preko parcele 1395 / 1 , desno parcela 1395 / 2



Pristupni put na parceli 1395 / 2 (omogućen pješački pristup)



Uređen plato ispred ulaza u objekat (natkrivena terasa) – zapad



Ograda – granica sa susjednom parcelom k.č.n.p. 1429 – sjever



Zaštitna ograda prema potoku

Potporni zid – obezbjeđenje objekta

