



STANKO BAGARIĆ dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE

- PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA -

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

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

e-mail : stankobagariće@gmail.com

NALAZ I STRUČNO MIŠLJENJE

u pogledu :

- Utvrđivanja prometne (tržišne vrijednosti) nekretnina :

Realne sadašnje tržišne vrijednosti zatečenog stanja Nekretnina :

1. Parcele : k.č.br. 910/7 , pov. 530,00 m² , vlasništvo : Grada Zenice , ul. Trg BiH br.6 , grad Zenica

Općina ZENICA, Katastarska općina DONJA GRAČANICA, Parcela 910/7 | Podaci ažurni sa: 09-10-2021 23:55:01

Proizvodnja projekata i izrada projekata, izrada projekata i izrada projekata, izrada projekata i izrada projekata

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
GRAD ZENICA	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

m.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
	910/7	KREŠČAKOV GAJ	530	Oranica/Njiva 4. klase	530
Ukupna površina (m ²)					530

2. Parcele : k.č.br. 812/3 , pov. 549,00 m² , vlasništvo : Heco Asima , sina Avde ,

Općina ZENICA, Katastarska općina DONJA GRAČANICA, Parcela 812/3 | Podaci ažurni sa: 09-10-2021 23:55:01

Proizvodnja projekata i izrada projekata, izrada projekata i izrada projekata, izrada projekata i izrada projekata

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
HECO AVDE ASIM	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
Q	812/3	TORINE	549	Oranica/Njiva 4. klase	108
				Oranica/Njiva 5. klase	441
Ukupna površina (m ²)					549

Te mogućnost njihove zamjene na fer i korektnim ponudama

Zenica , 11.10.2021.godine



SUDSKI VJEŠTAK :

Bagarić Stanko dipl.ing.građ.

Na osnovu Zahtjeva Heco Asima, da se napravi procjena parcele k.č.br.910/7 k.o.D.Gračanica, pov. P = 530 m², koju je on Dole datim Rješenjem dobio od Grada Zenice (neposrednom pogodbom)

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA ZENICA
VIJEĆE OPĆINE

Broj: 01 - 111021-1
Zenica, 31. maja 2001.g.

Na osnovu člana 47 Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni list SR BiH", broj: 34/86, 1/90 i 29/91), člana 16. stav 1. tačka 7. Općinske odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine općine Zenica", broj: 8/88, 11/89, 20/90 i 3/91) i člana 34 i 40. Statuta općine Zenica ("Službene novine općine Zenica", broj 3/98 – prečišćen tekst i 6/99), Vijeće općine Zenica na sjednici održanoj dana 31. maja 2001. godine, donosi

RJEŠENJE

1. HECO (Avde) ASIMU iz Zenice, Heca br. 22, DODJELJUJE SE neposrednom pogodbom na korištenje radi gradjenja neizgradjeno građevinsko zemljište u državnoj svojini u površini 530 m², i to:

- k.č. (n.p.) 910/7, zv. "Kreščakov gaj", njiva 4 klase, površine 530 m², iz p.l. 164, K.o. Donja Gračanica, u posjedu Općine Zenica se 1/1,

Te da on za uzvrat Gradu Zenica da svoju parcelu u Hecama k.č.812/3, k.o.D.Gračanica, pov. P = 549 m², koja se nalazi odmah iznad porodične kuće, radi pokušaja sporazumnog određivanja naknade, tj. zamjene, gdje trebam:

- Utvrditi prometnu (tržišnu vrijednosti) nekretnina:

1. Parcele : k.č.br. 910/7, pov. 530,00 m², vlasništvo : Grada Zenice, ul. Trg BiH br.6, grad Zenica

2. Parcele : k.č.br. 812/3, pov. 549,00 m², vlasništvo : Heco Asima, sina Avde,

Te mogućnost njihove zamjene na fer i korektnim ponudama

Pregled lokacija je izvršen 07.10.2021. godine, a na osnovu priložene dokumentacije, ocjene kvaliteta, stvarnih tržišnih cijena i ostalih relevantnih podataka, mjera i informacija, dajem sljedeći:

NALAZ

1. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

• Za Parcelu : k.č.br. 910/7, pov. 530,00 m², vlasništvo : Grada Zenice, ul. Trg BiH br.6, grad Zenica

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

Općina ZENICA, Katastarska općina DONJA GRAČANICA, Parcela 910/7 | Podaci ažurni sa: 09-10-2021 23:55:01

Općinsko zemljišno katastarski ured Općine Zenica, Služba za posredovanje u posredovanju u

• Za Parcelu : k.č.br. 812/3 , pov. 549,00 m² , vlasništvo : Heco Asima , sina Avde ,

Općina ZENICA, Katastarska općina DONJA GRAČANICA, Parcela 812/3 | Podaci ažurni sa: 09-10-2021 23:55:01

POSJEDNIČKI LIST ZA KATASTARSKU OPĆINU DONJA GRAČANICA, PARCELA 812/3

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA

Naziv	Adresa	Udio
HECO AVDE ASIM	/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA

Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
Q	812/3	TORINE	549	Oranica/Njiva 4. klase	108
				Oranica/Njiva 5. klase	441
				Ukupna površina (m²)	549

2. LOKACIJA I INFRASTRUKTURA

2.1. za parcelu k.č.br. 910/7 (na slikama dole)

- Parcela k.č.br. 910/7 , k.o.D.Gračanica (na skici dole obilježena crvenom bojom) se nalazi na lokaciji , naselje Hece (na samom početku , kada idemo iz Zenice) , i na ravnom terenu , gdje je Heco Asim po dobijanju iste , započeo stambeni objekat , za koji ima građ.dozvolu :

Broj: 06-23-4-4564/01
Zenica, 15.07.2003.god.

Služba za prostorno uređenje po zahtjevu Heco Asima iz Zenice u predmetu izdavanja odobrenja za gradnju na osnovu člana 150 Zakona o prostornom uređenju i Službeni list SR BiH " broj 987, 2588, 2489, 1020, 1490, 1580, 1491 i Službeni list R BiH " broj 2584 i člana 200 Zakona o upravnim postupcima "Službene novine Federacije BiH " broj 2/98), donosi:

RJEŠENJE o odobrenju gradnje

I Odobrava se Heco Asimu iz Zenice, izgradnja individualnog stambenog objekta dim. 10,00 x 8,00 m spratnost: S+P+1 i objekat broj 7 na zemljištu označenom kao k.č.n.p.br. 910/7 k.o. Donja Gračanica kojemu po starom preimjeru odgovara k.č. 273 111 12 zsk. aloška br. 2838 k.o. Gračanica i prema uslovima datim u rješenju o urbanističkoj saglasnosti broj 06/23-3-1741/01 od 22.3.2001. godine





2.2. za parcelu k.č.br. 812/3 (na slikama dole)

- Parcela k.č.br. 812/3 , k.o.D.Gračanica (na skici dole obilježena crvenom bojom) se nalazi na lokaciji , naselje Hece (u samom naselju) , i na maloj kosini je terenu , gdje je Heco Asim ima ispod stambeni objekat



3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

OBJEKTI , koji su premet procjene NEKRETNINA su :

3.1 . Procjena parcele – k.č.br. 910/7 ... pov. 530,00 m²

Obzirom da u Bosni i Hercegovini nemamo propise po osnovu kojih se vrši procjenjivanje vrijednosti nepokretnosti, odnosno zakonski usvojenu metodologiju, posebno se napominje problem i rizik procjene zemljišta i drugih oblika nepokretnosti. Procjena ima svrhu i namijenjenu upotrebu.

Procjena može biti tržišna, vrijednost sa rokom poslovanja – upotrebe, investiciona vrijednost.

Tržišna vrijednost je definisana kao procijenjeni iznos za koji bi se trebala izvršiti razmjena imovine na datum vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavca u transakciji koja će uslijediti nakon odgovarajućeg marketinga u kojem se svaka strana ponašala razborito , informisano i bez pritiska.

• PROCJENA :

REALNE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE –
ZEMLJIŠTA (parcele k.č.br. 970/1 i k.č.br. 812/3) lociranog u naselju Hece – grad Zenica

Prema tome ja ću procjenu uraditi prema današnjim preporučenim metodama :

- Prema IVS standardima :
- Zemljište (građevinsko ili poljoprivredno) prihvatljivo je da se koristi **Uporedna metoda kao primarna**

* UPOREDNA (KOMPARATIVNA) METODA *

1. UPOREDNA (KOMPARATIVNA) METODA (Primarna metoda)

Procjenjivana nekretnina ovom metodom se radi upoređivanjem sa prodajom slične nekretnine koja je bila sklopljena na tržištu na principu fer poslovanja. Neophodno je sveobuhvatno istraživanje i poznavanje tržišta za primjenjivost ove metode. U idealnim situacijama informacije o prodavanoj nekretnini su dostupne za javnost, odnosno svim učesnicima na tržištu. Uporedni podaci moraju ispunjavati sljedeće zahtjeve:

- Da su opsežni , neophodanje određeni broj transakcija
- Da su identične ili veoma slične procjenjivanoj vrijednosti
- Da su se transakcije desile nedavno i da su sve okolnosti provjerljive
- Da su rezultat transakcije pred pogodbom na otvorenom tržištu i u skladu s lokalnom tržišnom praksom

Za ovu metodu korišteni su podaci Agencija za promet nekretninama vezano za područje grada Zenice i podaci se mogu naći u specijaliziranim glasilima kao i web portalima na osnovu čega su izabrane nekretnine **približno sličnih karakteristika** u lokacijskom, tehničkom, ekonoms. i prometnom smislu i to:

- Parcela na kojoj je objekat i koja je predmet procjene :
PARCELA k.č.br. 910/7 , Pov. 530 m², te k.č.br. 812/3 , Pov. 549 m²,

Način korištenja : Oranica / Njiva 4 (5) kl.

- Prema tome ukupno treba procijeniti = 530 i 549 m² parcela



U ovom elaboratu odabrali smo sljedeće nekretnine :

1. Prva komparativna nekretnina (izvor Agencija za nekretnine : Olx. Oglas br. 33258764) :

Zemljište Zenica

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE 6 PITANJA 0

Kategorija: Nekretnine > Zemljište

Osnovne informacije:

Cijena	Lokacija	Dodaj
20.000 KM	Zenica	19.04.2021 u 17:15

Detaljne informacije:

Prilaz	Beton	Kvadrati	955
--------	-------	----------	-----

Ostale informacije:

Vrsta oglasa	Prodaja	Datum objave	26.03.2019. u 17:45
OLX ID	33258764	Obnovljen	19.04.2021 u

NAZAD OBJAVIO

gjevdajuric972

PRIVATNA PORUKA

JAVNO PITANJE

KUPI ARTIKAL

Detaljni opis

Zemljište se nalazi u naselju Vardiste, površine 955m². Pogodno za gradnju stambenog objekta. Parcela je kod vode Kiseljak.

- **Cijena : 20.000 KM / 955 m² ≈ 20,95 KM / m² (1)**

2. Druga komparativna nekretnina (izvor Agencija za nekretnine : Olx. Oglas br. 33024365) :

NOVA CIJENA Zemljište 1282 m² Klopče

INFORMACIJE DETALJNO SLIKE 11 PITANJA 3 MAPA

Kategorija: Nekretnine > Zemljište

Osnovne informacije:

Cijena	Lokacija	Dodaj
32.000 KM	Zenica	Prije 8 dana

Detaljne informacije:

Prilaz	Asfalt	Kvadrati	1282
--------	--------	----------	------

Uključeno (ZK):

Ostale informacije:

Vrsta oglasa	Prodaja	Datum objave	08.03.2019. u 16:26
OLX ID	33024365	Obnovljen	Prije 8 dana

NAZAD OBJAVIO

MojDomZenica

PRIVATNA PORUKA

BROJ TELEFONA

JAVNO PITANJE

KUPI ARTIKAL



Detaljni opis

Fantastična lokacija Klopče parcela 1282 m² - parcela br. 1347/4 i 1348/3 – ZK uložak br. 634 KO SP Klopče van grada, mir, tišina i sve blagodeti bujne vegetacije a na samo 10tak min od grada Zenica. Prelijep panoramski pogled na dolinu ispod. Idealno za gradnju (okolne parcele su u gradnji ili su već izgrađene luksuznim objektima). Pristup sa asfaltiranog puta na parcelu iz dva pravca ispod škole u Klopču. Parcela je katastarski i gruntovno uknjižena 1/1 bez tereta. Po regulacionom planu Klopče dozvoljena je gradnja stambenog objekta na istoj. U priloženim fotografijama se mogu vidjeti tačna lokacija i podatci o imovini i urednom održavanju imanja!

CIJENA JE FIKSNA
32000 KM:1282m² = 25 KM

Vlasništvo, kao i cjelokupna papirologija su uredni i nekretnina nema nikakvih tereta!

Mob. 00 387 62 924 685

- Cijena : 32.000 KM / 1.282 m² ≈ 25 KM / m² (2)

3. Treća komparativna nekrenina (izvor Agencija za nekretnine : Olx. Oglas br. 44538157)

The screenshot shows an OLX listing for a plot of land in Zenica. The title is 'Zemljište Perin Han Zenica 500 m2'. The price is listed as 15.000 KM. The location is Zenica. The listing was posted on 06.09.2021 at 13:06. The plot is 500 m2 and is described as 'Beton'. The listing includes a photo of the plot and a map. The user 'Zenica_blues2' is the seller. The listing is categorized as 'Privatna poruka' (Private message).

Detaljni opis

Dio placa od 500 kvadrata, a moguće je kupiti i više kvadrata
Cijeli plac je površine 5 duluma, sa starom kućom (sa svim dozvolama i priključcima)
Lokacija idealna za porodicu, u blizini je ambulanta, škola, supermarket, posta, autobuska stanica.
Udaljenost 1 km od Radakova.
Zemlja je plodna i rastresita, pogodna za poljoprivredu.
Imanje je u mirnijem dijelu naselja.
OGLAS JE IZ USLUGE, za sve informacije pozovite na broj 060 35 01 523

- Cijena: 15.000 KM / 500 m² ≈ 30,00 KM / m² (3)

Zaključak : Srednja vrijednost zemljišta prema gore komparativnim primjerima iznosi :

$$\Sigma \{ (1) + (2) + (3) \} / 3 \approx 25,00 \text{ KM} / \text{m}^2$$



- Vidimo da je , dobijena zaokružena cijena od cca. **25 KM/m²** , što je cijena u okvirima od cijene zemljišta u “ Polaznim osnovicama za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina – građev. zemlj. na području grada Zenice “ (Tabela 1 . – služ.nov.Grada Zenice 15.12.2017.god.) gdje vidimo da je min.cijena građ. zemlj. za obračun poreza , u tom dijelu Grada Zenice - pod.br. 9 – zona k.o. D:Gračanica) , iznosi :

• građ. (poljop.)zemljište : **8 - 20 KM / m²**,

POLAZNE OSNOVICE ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA ZENICE							
KATASTRARSKA OPĆINA	GRAĐEVINSKO	POLJOPRIVREDNO	U KM/m ²	KATASTRARSKA 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	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	JANJIĆI	13-30	6-22	34	SEOCI	5-15	2-10
15	KLOPČE	16-45	8-25	35	STRANJANI	8-20	3-15
16	KOVANIĆI	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	MOŠČANICA	5-17	2-12	39	ZENICA II	150-600	10-80
20	NEMILA	18-40	8-25	40	ZENICA III	50-300	10-60

- Vidimo da smo dobili srednju vrijednost parcela sličnih karateristika i na lokacijama koje su lokaciji položaja kao naša parcela , te kako naša parcela , iako se vodi kao Oranica / Njiva 4 kl. , možemo reći da je gore dobijena cijena **od 25 KM/m²** , sasvim realna i korektna , te se i usvaja za tu parcelu

• pa je vrijednosti , gore date parcele k.č. br. 910/7 , pov. 530 m² :

$$530 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ KM} / \text{m}^2 = 13.250,00 \text{ KM}$$

- Usvojena tržišna vrijednost :

13.250,00 KM



3.2 . Procjena parcele – k.č.br. 812/3 ... pov. 549 m²

- Za ovu parcelu ćemo usvojiti cijenu kao i za k.č.br. 910/7 , jer se radi o istoj lokaciji , i ova parcela se vodi kao : Oranica / Njiva 4 i 5 kl., te usvajamo cijenu od 25 KM/m²

- pa je vrijednosti , gore date parcele , pov. 549 m² :

$$549 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ KM} / \text{m}^2 = 13.725,00 \text{ KM}$$

- Usvojena tržišna vrijednost :

13.725,00 KM

REKAPITULACIJA :

- Razlika u cijeni parcela (u korist k.č.br. 812/3) je :

$$13.725,00 \text{ KM} - 13.250,00 \text{ KM} = \mathbf{475,00 \text{ KM}}$$

MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Realna sadašnja tržišna vrijednosti zatečenog stanja Nekretnine :

1. Parcele : k.č.br. 910/7 , pov. 530,00 m² , vlasništvo : Grada Zenice , ul. Trg BiH br.6 , grad Zenica

2. Parcele : k.č.br. 812/3 , pov. 549,00 m² , vlasništvo : Heco Asima , sina Avde ,

Na dan 11.10.2021.god.

Se razlikuje za : 475,00 KM

Slovima: Četiristotinesedamdesetpet konvertibilnihmaraka

Te mogućnost njihove zamjene je fer i korektna i bez ikakve naknade

1.Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka

2.Polisa osiguranja od odgovornosti sudskog vještaka

Zenica , 11.10.2021.godine



SUDSKI VJEŠTAK :

Bagarić Stanko dipl.ing.građ.

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. 111021 – Procj. vrijednosti nekretnina – parcele (zemljišta) , te mišljenje mogućnosti njihove zamjene na fer i
Korektnoj osnovi**