

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

Broj: U-4/23
Zenica, 25.05.2022.godine

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

PRIMLJENO 25-05-2023			
Organizaciona jedinica	Klasifikaciona oznaka	Redni broj	Broj priloga
04	17	1145	1

**SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE,
GEODETSKE POSLOVE I KATASTAR NEKRETNINA**

PREDMET: Prijedlog za pokretanje procedure donošenja odluke o utvrđivanju javnog interesa radi izgradnje ambulate porodične medicine i društvenog doma sa pratećim sadržajima u Mjesnoj zajednici Perin Han;

Dana 25.05.2023. godine zaprimili smo akt Službe za socijalnu zaštitu, stambene poslove i društvene djelatnosti broj: 07-45-24571/22 od 24.05.2023. godine, Elaborat eksproprijacije broj: 02-1-4329/2023 iz maja 2023. godine sačinjen od strane JP za prostorno planiranje i uređenje grada "Zenica" radi izgradnje ambulate porodične medicine i društvenog doma sa pratećim sadržajima u Mjesnoj zajednici Perin Han, uz obrazloženje da je postojeći objekat dotrajavao, neuslovan i u ruševnom stanju, te da je davno izgubio svoju osnovnu funkciju, te stručni nalaz o izvršenoj procjeni sadašnje tržišne vrijednosti objekat „Društveni dom Perin Han“, izrađen od strane Nadana Suljića, sudskog vještaka građevinske struke od 25.05.2023. godine.

Temeljem dostavljene dokumentacije u spisu, tj. gore navedenog elaborata i priloga uz elaborat, utvrdili smo da su se stekli uvjeti za proglašenje javnog interesa radi izgradnje ambulate porodične medicine i društvenog doma sa pratećim sadržajima u Mjesnoj zajednici Perin Han, za koju svrhu će se eksproprijirati prostor u vlasništvu JP BH Pošta d.o.o. Sarajevo koji se nalaze u prizemlju postojećeg objekta na parceli označenoj kao kč.br. 281/3 KO Perin Han, ukupne površine P= 38,83 m², koji se sastoji od slijedećih prostorija: 1. šalter sala P= 18,23 m²; 2. kancelarija P= 8,42 m², 3. WC P= 1,08 m², P= 8,46 m², 4. ostava P= 1,20 m², 5. hodniki P= 1,44 m²; i prostor u vlasništvu Sivac Enver, Šabanov, koji se nalaze u prizemlju postojećeg objekta na parceli kč.np.281/3 KO Perin Han ukupne površine P= 107,60 m², koji se sastoji od slijedećih prostorija : 1. prostor P= 36,70 m², 2. hodnik P= 10,40 m², 3. WC P= 3,00 m², 4. magacin 1 P= 40,00 m², i 5. magacin 2 P= 17,50 m².

Članom 16. Zakona o eksproprijaciji FBiH uređeno je da prijedlog za utvrđivanje javnog interesa za eksproprijaciju podnosi lice koje prema odredbama ovog Zakona može biti korisnik eksproprijacije, u konkretnom slučaju Grad Zenica. Prijedlog za utvrđivanje javnog interesa podnosi se Gradskom vijeću putem organa uprave - nadležne službe za imovinsko-pravne poslove. Nadležni organ je dužan o prijedlogu za utvrđivanje javnog interesa odlučiti u roku od 60 dana od dana prijema tog prijedloga. Aktom o utvrđivanju javnog interesa, u skladu sa odredbama ovog člana, odredit će se i korisnik eksproprijacije. U vezi sa gore navedenim podnosimo prijedlog za utvrđivanje javnog interesa radi izgradnje ambulate porodične medicine i društvenog doma sa pratećim sadržajima u Mjesnoj zajednici Perin Han na mjestu postojećeg društvenog doma u MZ Perin Han.

Prilog: -akt Službe za socijalnu zaštitu, stambene poslove i društvene djelatnosti broj: 07-45-24571/22 od 24.05.2023. godine sa priložima: zk izvadak iz knjige položenih ugovora za poduložak broj 1 KO Vraca, broj Nar 271/2023 od 15.05.2023. godine, zk izvadak iz knjige položenih ugovora za poduložak broj 5 KO Vraca, broj Nar 272/2023 od 15.05.2023. godine, zk izvadak za zk.ul.br. 1234 KO Perin Han

-elaborat eksproprijacije broj: 02-1-4329/2023 iz maja 2023. godine sačinjen od strane JP za prostorno planiranje i uređenje grada "Zenica"

- stručni nalaz o izvršenoj procjeni sadašnje tržišne vrijednosti objekat „Društveni dom Perin Han“, izrađen od strane Nadana Suljića, sudskog vještaka građevinske struke od 25.05.2023. godine.



GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO

Edina Gazić
Edina Gazić

Zamjenik Gradskog pravobranioca

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO - DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA
GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO

Prijemnik	25-05-2023		
Org. jed.	Služ.	Prilog	1
			11-4/23

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Zeničko-dobojski kanton
GRAD ZENICA

Služba za socijalnu zaštitu, stambene poslove i društvene djelatnosti
Trg BiH 6 - 72 000 Zenica

Broj: 07-45-24571/22
Zenica, 24.05.2023. godine

GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO

PREDMET: Pokretanje postupka za utvrđivanje javnog interesa, traži se

Poštovani,

Gradska uprava je pokrenula aktivnosti na izgradnji novog objekta ambulante porodične medicine sa društvenim domom i pratećim sadržajima u MZ Perin han u kojem bi bili smješteni sljedeći sadržaji: ambulanta, apoteka, mjesni ured, poštanski ured, prostorije MZ sa društvenim prostorijama. Novi objekat bi bio građen na mjestu postojećeg koji je dotrajavao, neuslovan i u ruševnom stanju, te je davno izgubio svoju osnovnu funkciju.

Od strane JP za prostorno planiranje i uređenje grada „Zenica“ d.o.o. Zenica je pripremljeno idejno rješenje novog objekta krajem 2022. godine, te je u budžetu Grada Zenica planiran dio sredstava za izgradnju objekta. U toku su aktivnosti na završetku glavnog projekta i aktivnosti na prikupljanju svih dozvola i saglasnosti, dok je početak gradnje objekta planiran za posljednji kvartal 2023. godine.

Gradska uprava je planirala da finansira gradnju objekta te da se sadržaji koji su planirani daju na korištenje subjektima koji bi koristili prostore u objektu. Prilikom prikupljanja dozvola i saglasnosti ustanovljeno je da je dio prostorija uknjižen kao etažno vlasništvo BH Pošte i Sivač Envera, prema izvadcima iz knjige položenih ugovora koje dostavljamo u prilogu.

Zbog potrebe rušenja postojećeg objekta i izgradnje objekta od javnog interesa u kojem će biti prostori koji zadovoljavaju potrebe građana za javnom zdravstvenom uslugom, administrativnom uslugom, te će novoizgrađeni objekat imati veću korist od one koja se postizala korištenjem postojećeg objekta na dosadašnji način, neophodno je pokrenuti postupak za utvrđivanje javnog interesa za izgradnju objekta ambulante porodične medicine sa društvenim domom i pratećim sadržajima za objekat označen kao Zadržni dom i PR.6 smješten na parcelama označenim kao k.č 281/1, 281/2 i 281/3 KO Perin han za što dostavljamo ZK izvadak br. 043-0-NAR-23-004 396.

S poštovanjem,

DOSTAVLJENO:

1 x Naslov

1 x a/a

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA:

Sumea Mujkanović



ELABORAT EKSPROPRIJACIJE

ELABORAT EKSPROPRIJACIJE PROSTORA U DRUŠTVENOM DOMU
PERIN HAN U SVRHU IZGRADNJE AMBULANTE PORODIČNE
MEDICINE I DRUŠTVENOG DOMA SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA U
MJESNOJ ZAJEDNICI PERIN HAN

Datum: maj, 2023.god.



Predmet:

ELABORAT EKSPROPRIJACIJE

ELABORAT EKSPROPRIJACIJE PROSTORA U DRUŠTVENOM DOMU
PERIN HAN U SVRHU IZGRADNJE AMBULANTE PORODIČNE
MEDICINE I DRUŠTVENOG DOMA SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA U
MJESNOJ ZAJEDNICI PERIN HAN

Naručilac:

GRAD ZENICA
KABINET GRADONAČELNIKA

Projektant:

JP "ZENICA" d.o.o. ZENICA

Elaborat izradila:

Lejla Brljevac, dipl.ing.arh.

Šifra 02-1-4329/23

Datum: maj, 2023.god.



Lejla Brljevac, dipl.ing.arh.

Sadržaj:

- Registracija preduzeća
- Tehnički opis
- Identifikacija parcela za K.O. Perin Han
- Kopija katastarskog plana
- Posjedovni list
- Zemljišnoknjižni izvadak parcela za K.O. Perin Han
- Izvadak iz knjige položenih ugovora
- Osnova prizemlja – postojeće stanje sa spiskom prostora za eksproprijaciju



BOSNA I HERCEGOVINA

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

Kanton ZENIČKO-DOBOJSKI

Općinski sud u Zenici

Broj: 043-0-Reg-19-000087

Datum: 24.1.2019. godine



Općinski sud Zenica, sudija Miralem Dedić, odlučujući po prijavi subjekta upisa Javno preduzeće za prostorno planiranje i uređenje grada "ZENICA" d.o.o. Zenica, Ul. Mehmedalije Tarabara broj 15, Zenica od 23.01.2019. godine, koju zastupa direktor društva Lejla Brljevac, u predmetu upisa u sudski registar promjena položaja lica ovlaštenog za zastupanje društva, a na osnovu odredbe člana 58. Zakona o registraciji poslovnih subjekata u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj:27/05, 68/05, 43/09 i 63/14) dana 24.01.2019. godine, donosi

RJEŠENJE O IZMJENAMA PODATAKA

U sudski registar, kod subjekta upisa Javno preduzeće za prostorno planiranje i uređenje grada "ZENICA" d.o.o. Zenica, Ul. Mehmedalije Tarabara broj 15, Zenica upisuju se promjene - promjena položaja lica ovlaštenog za zastupanje društva, pa je subjekat upisa nakon izvršenih promjena, sa podacima:

Firma: Javno preduzeće za prostorno planiranje i uređenje grada "ZENICA" d.o.o. Zenica

Skrraćena oznaka firme: JP "ZENICA" d.o.o. Zenica

Sjedište: Ul. Mehmedalije Tarabara br. 15, Zenica, Zenica

MBS: 43-01-0214-10 (stari broj 1-8405)

JIB: 4218080080000

Carinski broj:

Pravni osnov upisa:

Odluka o razrješenju dužnosti v.d. direktora Lejle Brljevac, broj:03-1-330/19 od 10.01.2019.godine, Odluka o imenovanju na dužnost direktora Lejle Brljevac, broj:03-1-12288/18 od 29.10.2018.godine

OSNIVAČI / ČLANOVI SUBJEKTA UPISA

Firma	Sjedište	Reg. br./MBS
Grad Zenica	Bosna i Hercegovina, Ul. Trg BiH broj 6	

OSNOVNI KAPITAL SUBJEKTA UPISA

Ugovoreni (upisani) kapital:	1.738.011,79
Uplaćeni kapital:	1.738.011,79



UČESĆE U KAPITALU

Osnivač
Gord Zenica

Ugovoreni kapital
1.734.011,79

Procenat
100 %

LICA OVLAŠTENA ZA ZASTUPANJE SUBJEKTA UPISA

U unutrašnjem prometu

Briljevic Lajla, direktor bez ograničenja ovlaštenja u okviru registrovane djelatnosti.

DJELATNOST SUBJEKTA UPISA - u unutrašnjem prometu

Šifra	Naziv
41.10	Organizacija izvođenja građevinskih projekata
63.11	Obrada podataka, usluge hostinga i djelatnosti u vezi s njima
68.10	Kupovina i prodaja vlastitih nekretnosti
68.31	Agencije za poslovanje nekretnostima
68.32	Upravljanje nekretnostima uz naknadu ili na osnovu ugovora
71.11	Arhitektonske djelatnosti
71.12	Inženjerske djelatnosti i s njima povezano tehničko savjetovanje
71.20	Tehničko ispitivanje i analiza
74.90	Ostale stručne, naučne i tehničke djelatnosti, d. n.

Sudija Sudac:

Miralem Dedić

Pravni lijek:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od osam (8) dana od dana prijema rješenja. Žalba se izjavljuje Kantonalnom sudu Zenica, a podnosi se putem ovog suda.



Broj: 04/1-17-54-416-7/08

Banja Luka, 27.08.2008. godine

Na osnovu člana 18. Zakona o Upravi za indirektno oporezivanje ("Službeni glasnik BiH", broj 10/05) i člana 24. Pravilnika o registraciji i upisu u Jedinstveni registar obveznika indirektnih poreza ("Službeni glasnik BiH", broj. 28/07), Uprava za indirektno oporezivanje Bosne i Hercegovine izdaje,

UVJERENJE

o registraciji/upisu u Jedinstveni registar obveznika indirektnih poreza

U Jedinstveni registar obveznika indirektnih poreza upisan je:

JP ZENICA d.o.o. Zenica

Mehmedalije Tarabara 15, 72000 Zenica

Obvezniku indirektnih poreza dodijeljen je identifikacioni broj:

218080080000

Vrsta registracije po kojoj je izvršen upis u Registar:

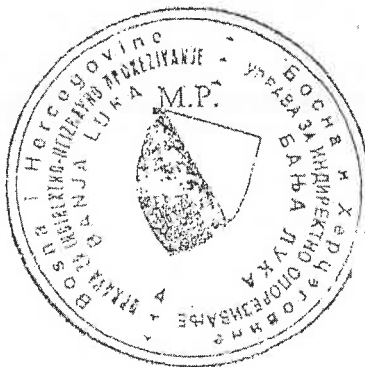
• registracija za PDV

Datum početka obaveze za PDV obveznika je 1.1.2006.

Taksa po tarifnom broju 96. Tarife administrativnih taksi Zakona o administrativnim taksama ("Službeni glasnik BiH", broj 16/02, 19/02, 43/04, 8/06 i 3/08), naplaćena je u iznosu od 10,00KM.

Dostaviti:

1. Obvezniku
2. a/a



Ovlašteno lice

Kemal Čaušević, dipl.oec.



5.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Federalno ministarstvo finansija - financija
Porezna uprava Federacije BiH
Kantonalni porezni ured ZENICA

Na osnovu člana 16. Zakona o Poreznoj upravi Federacije Bosne i Hercegovine
("Službene novine Federacije BiH", br: 33/02, 28/04, 57/09, 40/10), Porezna uprava Federacije BiH izdaje

UVJERENJE O POREZNOJ REGISTRACIJI

**Javno preduzeće za prostorno planiranje i
uređenje grada "ZENICA" d.o.o. Zenica**

Sa sjedištem: ZENICA

Adresom: MEHMEDALIJE TARABARA 15.

I identifikacionim brojem:

4218080080000

Registrovan je u Poreznoj upravi Federacije BiH
Kantonalni porezni ured ZENICA

Po ovlaštenju rukovodioca Kantonalnog ureda

M.P.

Harun Rizvanović, dipl. ecc.

Datum: 07.02.2012.

Harun Rizvanović



TEHNIČKI OPIS

UZ ELABORAT EKSPROPRIJACIJE PROSTORA U DRUŠTVENOM DOMU PERIN HAN U SVRHU IZGRADNJE AMBULANTE PORODIČNE MEDICINE I DRUŠTVENOG DOMA SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA U MJESNOJ ZAJEDNICI PERIN HAN

1. OPĆI PODACI

INVESTITOR: GRAD ZENICA

OBJEKAT: IZGRADNJE AMBULANTE PORODIČNE MEDICINE I DRUŠTVENOG DOMA SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA U MJESNOJ ZAJEDNICI PERIN HAN

LOKACIJA: ZENICA, K.O.PERIN HAN

FAZA: ELABORATA EKSPROPRIJACIJE

PROJEKTANT: JP ZA PROSTORNO PLANIRANJE I UREĐENJE GRADA „ZENICA“ d.o.o. ZENICA

ŠIFRA PROJEKTA : 4329/23

IZRADILA: LEJLA BRLJEVAC, dipl.ing.arh.

OPIS ELABORATA

Na osnovu zahtjeva Službe za socijalnu zaštitu, stambene poslove i društvene djelatnosti za izgradnju novog objekta ambulante porodične medicine i društvenog doma sa pratećim sadržajima u mjesnoj zajednici Perin Han na mjestu postojećeg društvenog doma u mjesnoj zajednici Perin Han u postupku rješavanju imovinsko-pravnih odnosa na parcelama k.č.n.p. 280/1, 280/2, 281/1, 281/2 i 281/3 KO PERIN HAN urađen je Elaborat eksproprijacije za izgradnju novog objekta ambulante porodične medicine i društvenog doma sa pratećim sadržajima u mjesnoj zajednici Perin Han na mjestu postojećeg društvenog doma u mjesnoj zajednici Perin Han.

Ovim elaboratom je urađena eksproprijacija prostora u vlasništvu:

- JP BH POŠTA d.o.o. Sarajevo koje se nalaze u prizemlju postojećeg objekta na parceli k.č.n.p. 281/3 KO PERIN HAN, ukupne površine $P = 38,83 \text{ m}^2$, koji se sastoji od sljedećih prostorija:

- | | |
|----------------|-------------------------|
| 1. ŠALTER SALA | $P = 18,23 \text{ m}^2$ |
| 2. KANCELARIJA | $P = 8,42 \text{ m}^2$ |
| 3. WC | $P = 1,08 \text{ m}^2$ |
| | $P = 8,46 \text{ m}^2$ |
| 4. OSTAVA | $P = 1,20 \text{ m}^2$ |
| 5. HODNIK | $P = 1,44 \text{ m}^2$ |



- SIVAC (ŠABAN) ENVER koje se nalaze u prizemlju postojećeg objekta na parceli k.č.n.p. 281/3 KO PERIN HAN, ukupne površine $P=107,60 \text{ m}^2$, koji se sastoji od sljedećih prostorija:

1. PROSTOR $P=36,70 \text{ m}^2$
2. HODNIK $P=10,40 \text{ m}^2$
3. WC $P=3,00 \text{ m}^2$
4. MAGACIN 1 $P=40,00 \text{ m}^2$
5. MAGACIN 2 $P=17,50 \text{ m}^2$

Na grafičkom prilogu date su granice prostora i površine za eksproprijaciju.

Sastavni dio elaborata je Identifikacija parcela za KO 'Perin Han, Kopija katastarskog plana, Posjedovni list, Zemljišnoknjižni izvadak parcela za KO Perin i Izvadak iz knjige položenih ugovora.

Zenica, maj 2023. godine

Tehnički opis uradila:

.....
Lejla Brljevac, dipl.ing.arh.



BOSNA I HERCEGOVINA
GRAD ZENICA
FEDERACIJA BiH
Služba za imovinsko-pravne,
geodetske poslove i katastar nekretnina

Broj:04-26-10-2316/23

Zenica 14.03.2023.g.

IDENTIFIKACIJA PARCELA

Po zahtjevu **SLUŽBA ZA DRUŠTVENE DJELATNOSTI I SOCIJLANU ZAŠTITU**
daje se uvjerenje za parcela-e

PARCELE					
NOVOG PREMJERA			STAROG PREMJERA		
b r. p l	Broj parcele	Katastarska Općina	Broj Zk.u l.	Broj parcele	Katastarska općina
	280/1	PERIN HAN		280/1	PERIN HAN
	280/2	PERIN HAN		280/2	PERIN HAN
	281/1	PERIN HAN		281/1	PERIN HAN
	281/2	PERIN HAN		281/2	PERIN HAN
	281/3	PERIN HAN		281/3	PERIN HAN

Uvjerjenje ostaje kod podnosioca zahtjeva-ne zadržavati u zemljišno-knjižnom uredu.

Naknada po tar.br..10.1.3 Tarife naknade za korištenje podataka i vršenja usluga u oblasti premjera i katastra
nekretnina («SI.NOVINE FBiH» br.49/15 u iznosu od 0 KM,zavedena pod brojem _____2023.godine.

Izradio:geom. Arnes Jusić



Pomoćnik gradonačelnika:

dipl. pravnik Emir Delić

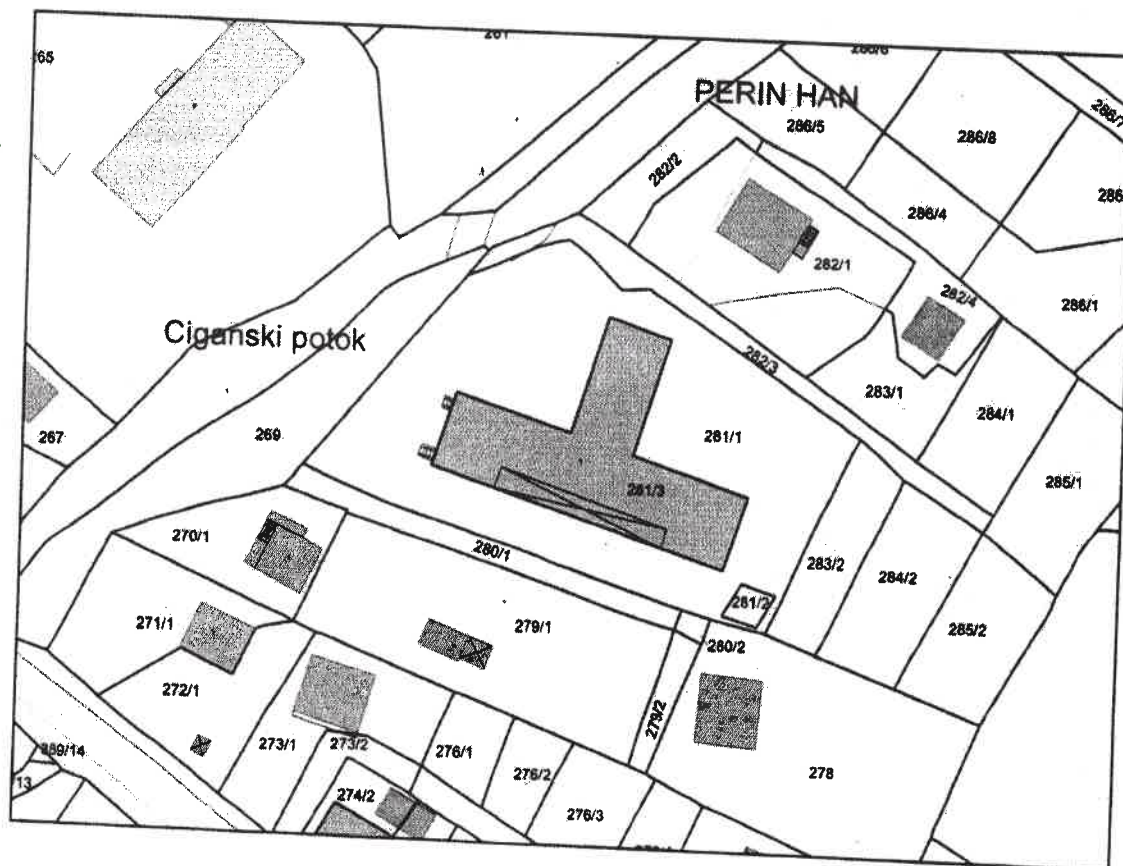


Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton ZE-DO
Grad Zenica
Služba za imovinsko-pravne, geodetske
poslove i katastar nekretnina

UR BROJ: 04-26-10-2316/2023-2
DATUM: 14.03.2023

Katastarska općina: PERIN HAN
Broj plana: 5
Nomenklatura lista: 0
Razmjera plana 1:1000

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
Razmjera 1:1000



Ostodobeno plaćanja tarife.

PL/KKU	Naziv	Podaci o nosiocima prava		
		Adresa	Pravo	Udio
417	KARAMAN UROŠA ZORKA UD.SAVE	PERIN HAN 32	Posjednik	1/1
418	KARAMAN UROŠA ZORKA UD.SAVE	PERIN HAN 32	Posjednik	1/2
418	PAVLOVIC VAJICE CVUJO	ZENICA, M. CURKOVIĆA 8	Posjednik	1/2
1183	OPĆINA ZENICA-MZ PERIN HAN	ZENICA	Posjednik	1/1

PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Podaci o parceli	
			Naziv	Površina [m ²]
418	280/1	Prilazni put	BAŠTA	184
417	280/2	Prilazni put	BAŠTA	13
1183	281/1	Zemljište uz privrednu zgradu	ZADRUŽNI DOM I PR.6	1784
1183	281/2	Dvorište	ZADRUŽNI DOM I PR.6	25
1183	281/3	Poslovni objekat	ZADRUŽNI DOM I PR.6	471



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

Broj: 04-26-10-2316/23-5

Datum: 14.03.2023

POSJEDOVNI LIST BROJ 1183

Katastarska općina: PERIN HAN

Kat.broj		Nositelj prava		Adresa		Udio	Pravo
44252		OPĆINA ZENICA-MZ PERIN HAN		ZENICA		1/1	Posjednik
Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m ²)	Način korištenja	Svojina	Prihod	Pov.(m ²)
281/1	515	ZADRUŽNI DOM I PR.6	1784	Zemljište uz privrednu zgradu	DS	0,00	1784
281/2	515	ZADRUŽNI DOM I PR.6	25	Dvorište	DS	0,00	25
281/3	515	ZADRUŽNI DOM I PR.6	471	Poslovni objekat (1)	DS	0,00	471
UKUPNO:						0	2280

Oslobodeno plaćanja tarife.



Emir Delić, dipl.pravnik



Zemljišnoknjižni izvadak

Popisni list					
Broj parcele	OZNAKA NEKRETNOSTI	Površina			Primjedba
		ha	a	m ²	
281/1*	ZADRUŽNI DOM I PR.6; Zemljište uz privrednu zgradu	0000	17	84	
281/2*	ZADRUŽNI DOM I PR.6; Dvorište	0000	00	25	
281/3*	ZADRUŽNI DOM I PR.6; Poslovni objekat	0000	04	71	DN 3991/20

Drugi dio - upisi		Primjedba
UPISI		
07.2020, Dn: 043-0-DN-20-003 991 Na temelju člana 88. stav 2. ZZK i Prijavnog lista br. 2509/20 preuzete 281/1 i 281/2 iz katastra zemljišta (stara parcela k.č. 796/1, 796/12 i 796/13 iz zk.ul. 2005 k.o. SP_Vraca)		
07.2020, Dn: 043-0-DN-20-003 991 ovu rješenja ovog suda od 27.10.2020. godine prenos upisa A II lista zk.ul.br. 2005 k.o. SP_Vraca u A II ona upisi, zk. ul. br. 1234 k.o. Perin Han, kako slijedi: ul. br.1 knjige poslovnih prostora ,izvršeno djelimično etažiranje poslovnog objekta izgrađenog na 6/1.		
07.2020, Dn: 043-0-DN-20-003 991 vu rješenja ovog suda od 27.10.2020. godine prenos upisa A II lista zk.ul.br. 2005 k.o. SP_Vraca u A II na upisi, zk. ul. br. 1234 k.o. Perin Han, kako slijedi: l. br.5 knjige poslovnih prostora ,izvršeno djelimično etažiranje poslovnog objekta izgrađenog na 6/1.		

Vlasnički list	
UPISI	Primjedba
<p> ulici, Trg BiH br.2, TEL:032 287 133, FAX:032 240 505 Broj parcela znači da je parcela plombirana, odnosno da postoji zahtjev/i vezan/i za tu parcelu. </p>	

UPISI		Primjedba
Udio: 1/1 GRAD ZENICA ID: - Pr. 24.07.2020. 043-0-DN-20-003 991 Na osnovu rješenja ovog suda od 27.10.2020. prenos upisa B lista zk.ul. 2005 k.o. SP_Vraca kako slijedi: Pr. 13.06.2018. 043-0-DN-18-014 326 Na osnovu zahtjeva za uknjižbu prava vlasništva u korist Grada Zenica broj R-39/16-84 od 13.06.2018. i primjenom odredbi člana 338. i 361. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine (»Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine« broj: 66/13, 100/13) uknjiženo je pravo vlasništva na nekretninama u A listu	Tip: Vlasništvo Adresa: Trg BiH	

C
Teretni list

Ime tereta	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba

Potpis zemljišnoknjižnog referenta: _____

[Handwritten signature]



Datum: 15.05.2023.

Politička općina/opština: Zenica
Katastarska općina/opština: Vraca

Nar broj: 271 /2023
Poduložak: 1

Izvadak iz knjige položenih ugovora

A

Popisni list

Popisni list														
RB	Oznaka nekretnine	Primjedba												
1	<p>796/1 Oranica kućište i dvorište</p> <p>P = 2763 m2</p> <p>II</p> <p>Zgrada na kč.broj: 796/1</p> <p>Na osnovu ovjerenih tlocrta izvršeno je etažiranje dijela Društvenog doma u MZ Perin Han u površini od 38,83 m2, sastoji se od:</p> <table><tr><td>a) šalter sale</td><td>18,23 m2</td></tr><tr><td>b) kancelarije</td><td>8,42 m2</td></tr><tr><td>c) ostave</td><td>1,20 m2</td></tr><tr><td>d) hodnika</td><td>1,44 m2</td></tr><tr><td>e) WC-a</td><td>1,08 m2</td></tr><tr><td></td><td>8,46 m2</td></tr></table>	a) šalter sale	18,23 m2	b) kancelarije	8,42 m2	c) ostave	1,20 m2	d) hodnika	1,44 m2	e) WC-a	1,08 m2		8,46 m2	
a) šalter sale	18,23 m2													
b) kancelarije	8,42 m2													
c) ostave	1,20 m2													
d) hodnika	1,44 m2													
e) WC-a	1,08 m2													
	8,46 m2													

B

Vlasnički list

RB	Upisi	Primjedba
1	<p>Pr. 29.06.2000.godine Dn-I- 55/2000 Na osnovu rješenja Općine Zenica broj: 10-30-3-2053 od 13.04.2000.godine nekretnine u A listu uknjižene su kao: Društvena svojina, sa: 1/1 zatim, uknjiženo je pravo raspolaganja na nekretninama u AII, u korist: Općine Zenica - MZ Perin Han, sa: 1/1 zatim, uknjiženo je pravo stvarne služnosti na etažiranom dijelu Društvenog doma upisanim u AII por red.br. 1- stavkama a, b, c, d, e u korist: JP BH POŠTA d.o.o. Sarajevo</p>	

Printanja izvadka: 15.05.2023.



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
OPĆINSKI SUD U ZENICI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED/KACELARIJA

Datum: 15.05.2023.

Politička općina/opština: Zenica
Katastarska općina/opština: Vraca

Nar broj: 272 /2023
Poduložak: 5

Izvadak iz knjige položenih ugovora

A

Popisni list

RB	Oznaka nekretnine	Primjedba
1	<p>Poslovni prostor br.6 koji se nalazi u Društvenom domu Perin Han, sprat prizemlje, u objektu izgrađenom na kč.broj: 796/1 el.zk.ul.broj: 2005 KO Vraca (np.kč.broj: 281 pl. Broj: 1183 KO Perin Han) i ima svojstvo posebnog dijela zgrade, sastoji se od:</p> <ul style="list-style-type: none">- prostora P= 36,70 m2- hodnika P= 10,40 m2- WC-a P= 3,00 m2- magacina 1 P= 40,00 m2- magacina 2 P= 17,50 m2ukupno P= 107,60 m2 <p>kao i pripadajućih dijelova zajedničkih prostorija i uređaja koji služe zgradi kao cjelini kao i pripadajući dio zemljišta ispod zgrade koji služi za njenu redovnu upotrebu.</p>	

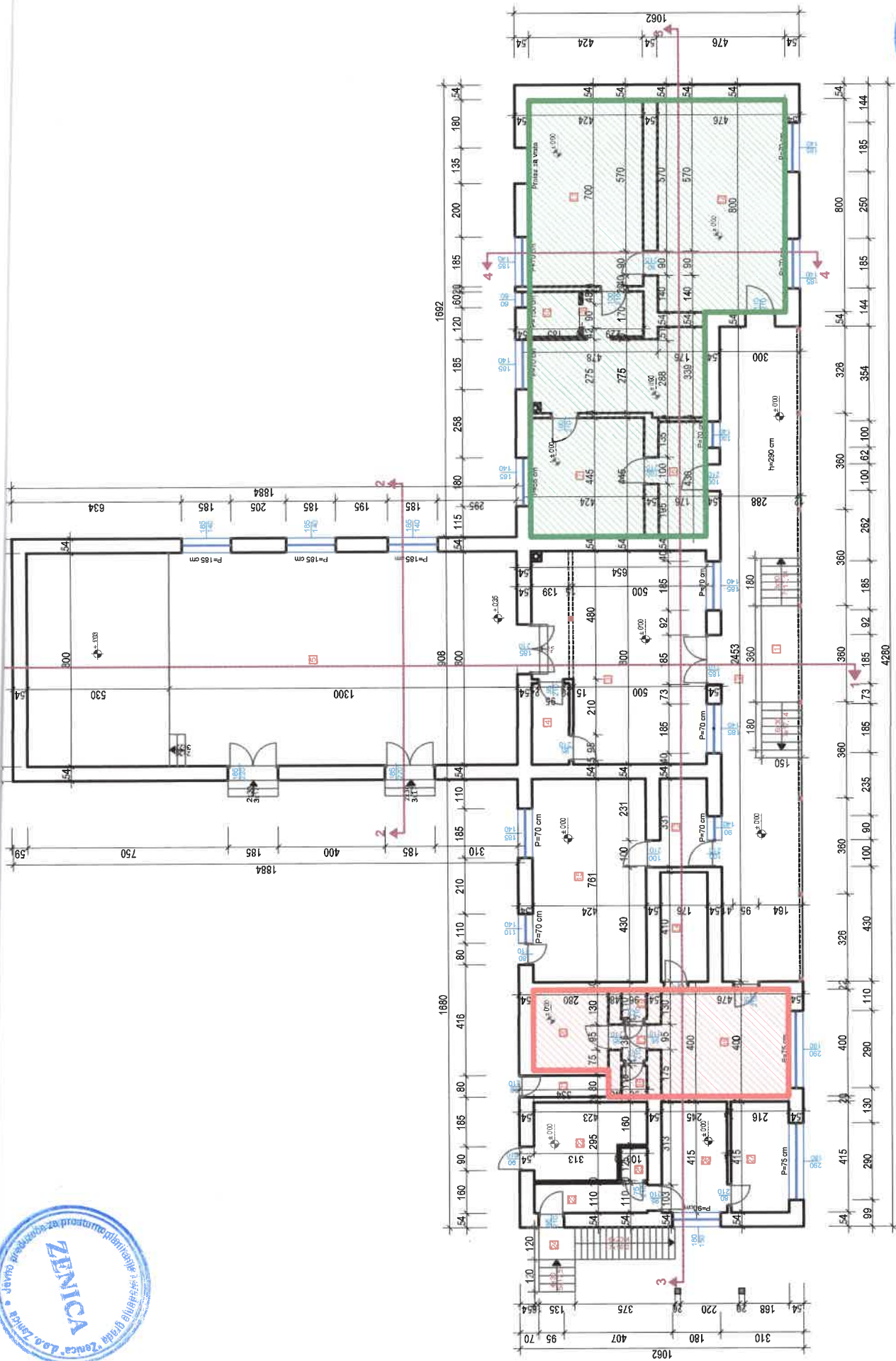
B



Vlasnički list

RB	Upisi	Primjedba
1	<p>Pr. 6.12.2012.godine 043-0-KPU-12-001787 Na osnovu rješenja Općine Zenica broj: 12-31-3958-7/11 od 24.10.2012.godine uknjiženo je pravo vlasništva na etažiranom dijelu poslovnog prostora u korist: POLJOPROMET d.d. Zenica, sa: 1/1</p>	
1	<p>Pr. 21.02.2023.godine 043-0-KPU-13-000 013 Na osnovu rješenja ovog suda broj: 43 0 P 044951 21 I 2 od 2.02.2023.godine uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnini u A listu u korist: SIVAC ENVER, sin Šabana sa 1/1</p>	

Izdanja Izvadka: 15.05.2023.



[illegible]

LEGENDA:															
	JIP BH POSTA														
	<table border="0"> <tr> <td>ŠALTER SALLA</td> <td>P= 18,20 m2</td> </tr> <tr> <td>KANCELARIJA</td> <td>P= 8,42 m2</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>P= 1,08 m2</td> </tr> <tr> <td>OSTAVA</td> <td>P= 8,46 m2</td> </tr> <tr> <td>HOONIK</td> <td>P= 1,20 m2</td> </tr> <tr> <td>UKUPNO</td> <td>P= 1,44 m2</td> </tr> </table>	ŠALTER SALLA	P= 18,20 m2	KANCELARIJA	P= 8,42 m2	WC	P= 1,08 m2	OSTAVA	P= 8,46 m2	HOONIK	P= 1,20 m2	UKUPNO	P= 1,44 m2		
ŠALTER SALLA	P= 18,20 m2														
KANCELARIJA	P= 8,42 m2														
WC	P= 1,08 m2														
OSTAVA	P= 8,46 m2														
HOONIK	P= 1,20 m2														
UKUPNO	P= 1,44 m2														
	<table border="0"> <tr> <td>SVAC (ŠABAN) ENVER</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PROSTOR</td> <td>P= 36,70 m2</td> </tr> <tr> <td>HOONIK</td> <td>P= 10,40 m2</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>P= 3,00 m2</td> </tr> <tr> <td>MAGACIN 1</td> <td>P= 40,00 m2</td> </tr> <tr> <td>MAGACIN 2</td> <td>P= 17,50 m2</td> </tr> <tr> <td>UKUPNO</td> <td>P= 107,60 m2</td> </tr> </table>	SVAC (ŠABAN) ENVER		PROSTOR	P= 36,70 m2	HOONIK	P= 10,40 m2	WC	P= 3,00 m2	MAGACIN 1	P= 40,00 m2	MAGACIN 2	P= 17,50 m2	UKUPNO	P= 107,60 m2
SVAC (ŠABAN) ENVER															
PROSTOR	P= 36,70 m2														
HOONIK	P= 10,40 m2														
WC	P= 3,00 m2														
MAGACIN 1	P= 40,00 m2														
MAGACIN 2	P= 17,50 m2														
UKUPNO	P= 107,60 m2														

Nadan Suljić, dipl.inž.građ.
Sudski vještak građevinske struke
JMB 0812957190019
Rješenje broj: 01-06-3-408-179/18
Federalno ministarstvo pravde

Ul. Maršala Tita 1 B/II
72.000 Zenica
tel. 061/154-779
e-mail: nadan.suljic@gmail.com

STRUČNI NALAZ

O IZVRŠENOJ PROCJENI SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI:

OBJEKAT „DRUŠTVENI DOM PERIN HAN“

Lokacija: naselje PERIN HAN - grad ZENICA
k.č.n.p. 281/3 KO PERIN HAN



IZRADIO:

Nadan Suljić, dipl. inž. građ.
sudski vještak građevinske struke
procjenitelj nekretnina

Zenica, 25.05.2023. godine

Na osnovu zahtjeva Grada Zenica, kao vještak građevinske struke sam izvršio procjenu vrijednosti predmetne nekretnine – Društvenog doma PERIN HAN.

Navedenim zahtjevom je vještaku dat zadatak da sačini nalaz o tržišnoj vrijednosti dijela nekretnine na k.č. 281/3 KO Perin Han – MZ PERIN HAN naziv "ZADRUŽNI DOM I PR. 6" površine 471 m² posjednika Općina Zenica-MZ Perin Han kojeg trenutno koristi BH Pošta i dijela objekta čiji je bivši vlasnik Poljopromet (prostor broj 6) a nalazi se u fazi prodaje u sudskom postupku.

Općina ZENICA, Katastarska općina PERIN HAN, Parcela 281/3 | Podaci ažurni sa: 20-05-2023 23:55:01

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

"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA			
Naziv		Adresa	Udio
OPĆINA ZENICA-MZ PERIN HAN		/	1/1

"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m²)
Q	281/3	ZADRUŽNI DOM I PR.6	471	Poslovni objekat	471
Ukupna površina (m²)					471



Podaci o ulošku

Broj uloška:

1234

KO:

PERIN HAN

Broj parcela u ulošku:

3

Suma površina parcela:

0ha 22a 80m²

Status:

Aktivan

Na izabranom ulošku nema tereta.

NAPOMENA: u KO PERIN HAN su u toku aktivnosti na sistematskom usaglašavanju podataka o nekretninama između zemljišne knjige i katastra.

Lista nađenih parcela

Red. br. ↕	Broj parcele ↕	Oznaka nekretnine	Površina parcele	Plomba ↕	Primjedba
1	281/1	ZADRUŽNI DOM I PR.6 Zemljište uz 0000 17 privrednu zgradu 84	17a 84m ²	Da	
2	281/2	ZADRUŽNI DOM I PR.6 Dvorište 0000 00 25	25m ²	Da	
3	281/3	ZADRUŽNI DOM I PR.6 Poslovni objekat 0000 04 71	4a 71m ²	Da	DN 3991/20

Lista nađenih vlasnika

Red. br. ↕	Upisi	Primjedba
3	Udio: 1/1 GRAD ZENICA Tip: Vlasništvo Adresa: Trg BiH Pr. 24.07.2020. 043-0-DN-20-003 991 Na osnovu rješenja ovog suda od 27.10.2020. prenos upisa B lista zk.ul. 2005 k.o. SP_Vraca kako slijedi: Pr.13.06.2018. 043-0-DN-18-014 326 Na osnovu zahtjeva za uknjižbu prava vlasništva u korist Grada Zenica broj R-39/16-84 od 13.06.2018. i primjenom odredbi člana 338. i 361. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine (»Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine« broj: 66/13, 100/13) uknjiženo je pravo vlasništva na nekretninama u A listu	

Procjena se odnosi na utvrđenje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine na dan procjene.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
OPĆINSKI SUD U ZENICI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED/KANCELARIJA

Datum: 15.05.2023.

Politička općina/opština: Zenica
Katastarska općina/opština: Vraca

Nar broj: 2.74 /2023
Poduložak: 1

Izvadak iz knjige položenih ugovora

A

Popisni list

RB	Oznaka nekretnosti	Primjedba
1	796/1 Oranica kućiste i dvorište P = 2763 m ² Zgrada na k.č.broj: 796/1 Na osnovu ovjerenih nacrtu izvršeno je etažiranje dijela Društvenog doma u MZ Perin Han u površini od 38,83 m ² , sastoji se od: a) šalter sale 18,23 m ² b) kancelarije 8,42 m ² c) ostave 1,20 m ² d) hodnika 1,44 m ² e) WC-a 1,08 m ² 8,48 m ²	

B

Vlasnički list

RB	Upis	Primjedba
1	Pr. 29.06.2000.godine Dn-I- 55/2000 Na osnovu rješenja Općine Zenica broj: 10-30-3-2053 od 13.04.2000.godine nekretnosti u A listu uknjižene su kao: Društvena svojina, sa: 1/1 zanim, uknjiženo je pravo raspolaganja na nekretnostima u AII, u korist: Općine Zenica - MZ Perin Han, sa: 1/1 zanim, uknjiženo je pravo stvarne služnosti na etažiranom dijelu Društvenog doma upisanim u AII po red.br. 1- stavkama a, b, c, d, e u korist: JP BH POŠTA d.o.o. Sarajevo	

Datum prihvatanja izvadka: 15.05.2023.

Procjena prvog dijela nekretnine se odnosi na dio nekretnine iz glavnog projekta rekonstrukcije, sanacije i adaptacije društvenog doma "PERIN HAN", autora JP za prostorno planiranje i uređenje grada "ZENICA" d.o.o. Zenica, kojeg koristi "BH Pošta", odnosno Izvratku iz knjige položenih ugovora, poduložak broj: 1, datum 15.05.2023. godine, u A popisnom listu u naravi etažirani dio zgrade na k.č. broj 796/1, koji se nalazi u Društvenom domu Perin Han, u prizemlju u objektu izgrađenom na k.č. broj: 796/1 iz el.zk.ul.broj: Poduložak 1 K.O. Vraca (Društvena svojina sa 1/1, pravo raspolaganja u korist Općine Zenica – MZ Perin Han sa 1/1, uknjiženo pravo služnosti na etažiranom dijelu u korist JP BH POŠTA d.o.o. Sarajevo a sastoji se od sljedećih prostorija: prostorija broj 16 "Pošta - Šalter sala" P=18,23 m², prostorija broj 17 "Hodnik" P=1,44 m², prostorija broj 18 "WC" P=1,08 m², prostorija broj 19 "Ostava" P=1,20 m², prostorija broj 17 "Prostorija" P=8,42 m², prostorija broj 14 "Prostorija server/safe" P=8,46 m², ukupne površine 38,83 m².

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
OPĆINSKI SUD U ZENICI
ZEMLJIŠNOKUPIJNI URED/KACELARIJA

Datum: 15.05.2023.

Politička općina/općina: Zenica
Katastarska općina/općina: Vraca

Nar broj: 272 /2023
Poduložak: 5

Izvadak iz knjige položenih ugovora

A
Popisni list

RB	Oznaka nekretnosti	Primjedba
1	Poslovni prostor br. 6 koji se nalazi u Društvenom domu Perin Han, sprat prizemlje, u objektu izgrađenom na k.č.broj: 796/1 el.zk.ul.broj: 2005 KO Vraca (np.k.č.broj: 281 pl. Broj: 1183 KO Perin Han) i ima svojstvo posebnog dijela zgrade, sastoji se od: - prostora P= 36,70 m ² - hodnika P= 10,40 m ² - WC-a P= 3,00 m ² - magacina 1 P= 40,00 m ² - magacina 2 P= 17,50 m ² ukupno P= 107,60 m ² kao i pripadajućih dijelova zajedničkih prostora i uređaja koji služe zgradi kao cjelini kao i pripadajući dio zemljišta ispod zgrade koji služi za njenu redovnu upotrebu.	

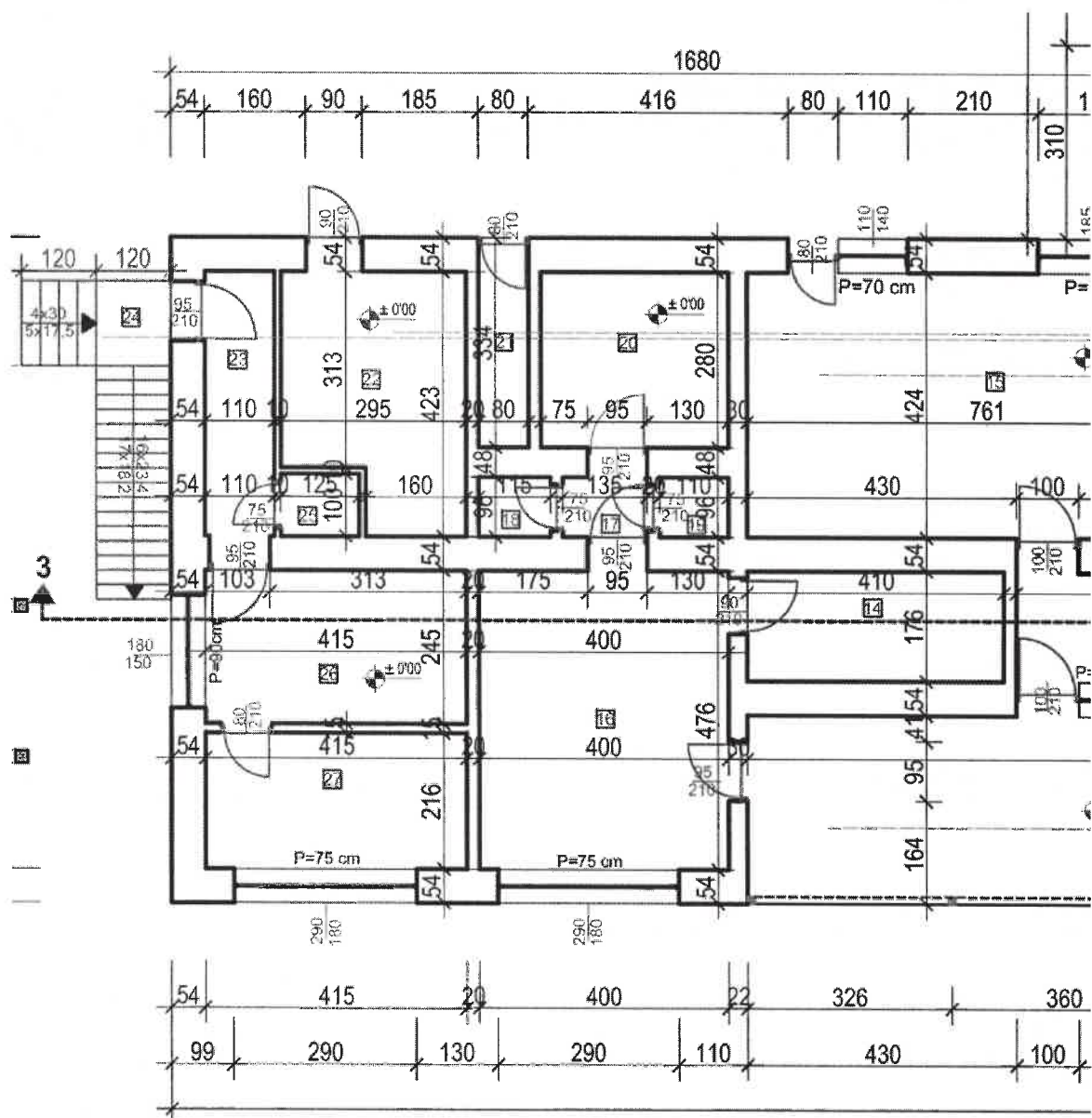
B
Vlasnički list

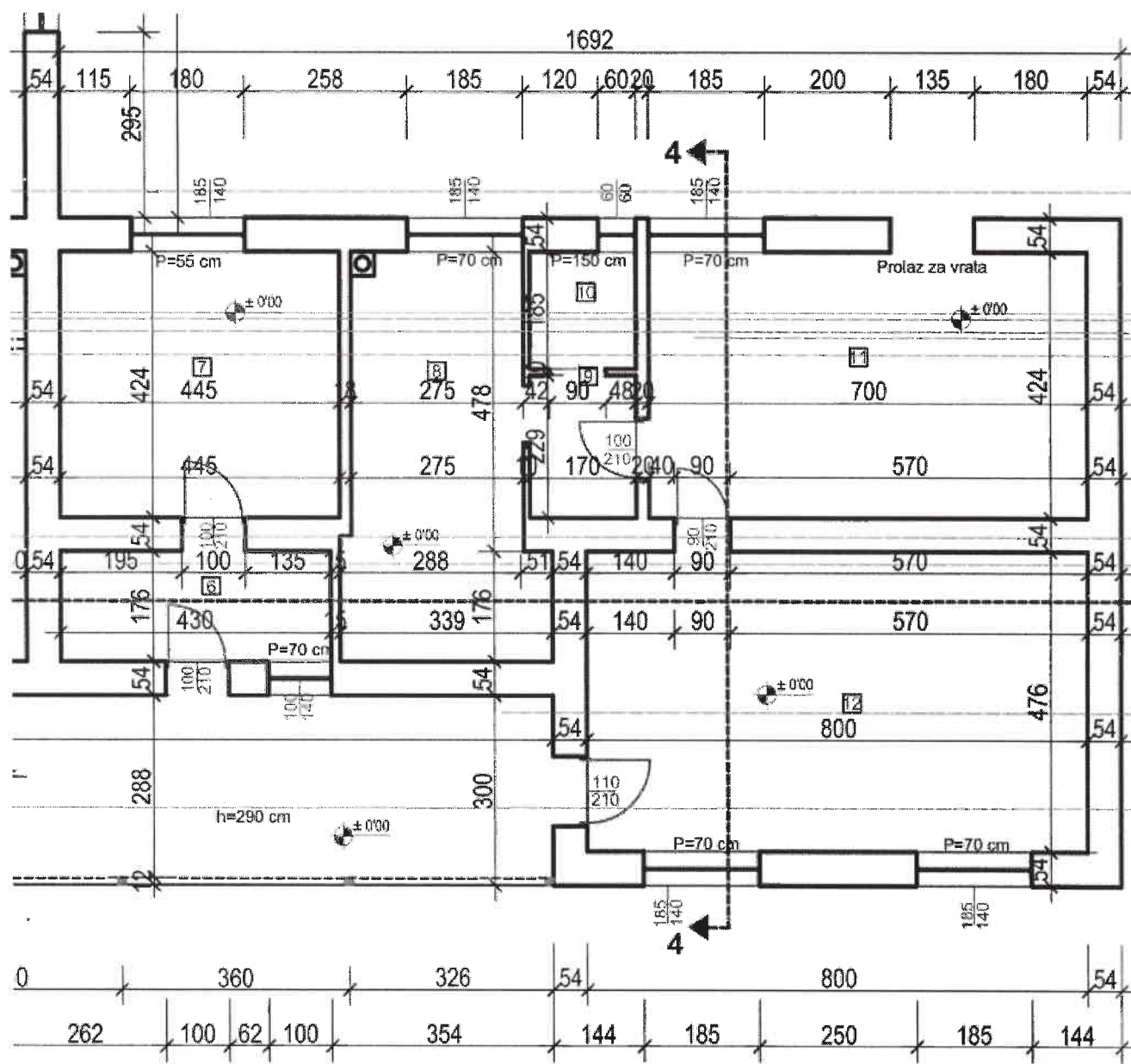
RB	Upis	Primjedba
1	Pr. 6.12.2012.godine 043-0-KPU-12-001787 Na osnovu rješenja Općine Zenica broj: 12-31-3958-7/11 od 24.10.2012.godine uknjiženo je pravo vlasništva na etažiranom dijelu poslovnog prostora u korist: POLJOPROMET d.d. Zenica, sa: <i>1/1</i> <i>vidi 2. pravo vlasništva</i>	
2	Pr. 21.02.2023.godine 043-0-KPU-13-000 013 Na osnovu rješenja ovog suda broj: 43 0 P 044951 21 I 2 od 2.02.2023.godine uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnini u A listu u korist: SIVAC ENVER, sin Šabana sa 1/1	

Datum printanja izvada: 15.05.2023.

Procjena drugog dijela nekretnine se odnosi na nekretninu evidentiranu u

Izvatku iz knjige položenih ugovora, poduložak broj: 5, datum 15.05.2023. godine, u A popisnom listu u naravi Poslovni prostor broj: 6. koji se nalazi u Društvenom domu Perin Han, u prizemlju u objektu izgrađenom na k.č. broj: 796/1 iz el.zk.ul.broj: 2005 K.O. Vraca (np.k.č.broj: 281 PL broj 1183 KO Perin Han) i ima svojstvo posebnog dijela zgrade u kojoj se nalazi i ima ukupnu površinu 107,60 m² a sastoji se od Prostor P=36,70 m², Hodnik P=10,40 m², WC P=3,00 m², Magacin 1 P=40,00 m², Magacin 2 P=17,50 m² zajedno sa pripadajućim dijelovima prostorija i uređaja koji služe zgradi kao cjelini, poslovni prostor u prethodnom vlasništvu "POLJOPROMET" d.d. Zenica sa dijelom 1/1, kupac Sivac (Šabana) Enver (Pr. 21.02.2023. 043-0-KPU-13-000013) sa dijelom 1/1





U cilju izrade ove procjene sam dana 23.05.2023. godine izvršio obilazak lokacije i uvid u stanje nekretnine - objekta na lokalitetu Perin Han nakon čega sam pristupio izradi procjene tržišne vrijednosti.

Na osnovu svega navedenog, dajem sljedeći:

STRUČNI NALAZ

1. **POSLOVNI PROSTOR KOJEG KORISTI BH POŠTA, ukupne uplanjene površine (ZK izvadak) od 38,83 m²**
KOJI SE NALAZI U DRUŠTVENOM DOMU PERIN HAN
Prizemlje, u dijelu objekta izgrađenog na kč.broj: 281/3
2. **POSLOVNI PROSTOR BR.6 ukupne uplanjene površine (ZK izvadak) od 107,60 m²**
KOJI SE NALAZI U DRUŠTVENOM DOMU PERIN HAN
Prizemlje, u dijelu objekta izgrađenog na kč.broj: 281/3 el.zk.ul.broj: 2005 KO Vraca (np.kč.broj: 281 pl. broj: 1183 KO Perin Han) i ima svojstvo posebnog dijela zgrade

Obilazak nekretnine sam izvršio dana 29.09.2021. godine u cilju osnovnog građevinskog snimanja i stanja u kojem se poslovni prostor i objekat u cjelini nalazi da bi se mogla izračunati ukupna vrijednost nekretnine.

Prvi obilazak istog lokaliteta odnosno objekta sam izvršio dana 20.05.2015. godine u postupku kod Općinskog suda u Zenici a isto ponovio i tokom 2021 u nastavku postupka.

Predmet prvog dijela procjene je Poslovni prostor kojeg koristi BH Pošta, koji se nalazi u Društvenom domu Perin Han u prizemlju u objektu izgrađenom na k.č. broj: 796/1 iz zk. Poduložak 1 K.O. Vraca, ima svojstvo posebnog dijela zgrade u kojoj se nalazi i ima ukupnu površinu 38,83 m² a kojeg čine: prostorija broj 16 "Pošta - Šalter sala" P=18,23 m², prostorija broj 17 "Hodnik" P=1,44 m², prostorija broj 18 "WC" P=1,08 m², prostorija broj 19 "Ostava" P=1,20 m², prostorija broj 17 "Prostorija" P=8,42 m², prostorija broj 14 "Prostorija server/safe" P=8,46 m².

U B: Vlasničkom listu je upisano:

1. Nekretnine u A listu uknjižene su kao:

Društvena svojina sa 1/1, zatim

Uknjiženo je pravo raspolaganja na nekretninama u AII, u korist

Općine Zenica – MZ Perin Han, sa 1/1 zatim,

Uknjiženo je pravo služnosti na etažiranom dijelu Društvenog doma upisanim u AII pod red.br. 2 i stavkama a,b,c,d,e u korist: JP BH POŠTA d.o.o. Sarajevo

Predmet drugog dijela procjene je "Poslovni prostor broj 6" koji se nalazi u Društvenom domu Perin Han u prizemlju u objektu izgrađenom na k.č. broj: 796/1 iz zk. ul. 2005 K.O. Vraca, ima svojstvo posebnog dijela zgrade u kojoj se nalazi i ima ukupnu površinu 107,60 m² a čini ga Prostor P=36,70 m², Hodnik P=10,40 m², WC P=3,00 m², Magacin 1 P=40,00 m², Magacin 2 P=17,50 m² zajedno sa pripadajućim dijelovima prostorija i uređaja koji služe zgradi kao cjelini.

U B: Vlasničkom listu je upisano:

1. Pr. 6.12.2012. godine 043-0-KPU-12-001787

Na osnovu rješenja Općine Zenica broj: 12-31-3958-7/11 od 24.10.2012. godine uknjiženo je pravo vlasništva na etažiranom dijelu dijelu poslovnog prostora u korist: POLJOPROMET d.d. Zenica, sa 1/1

2. Pr. 21.02.2023. godine 043-0-KPU-13-000013

Na osnovu rješenja ovog suda broj: 43 0 P 044951 21 I 2 od 2.02.2023. godine uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnini u A listu u korist:

SIVAC ENVER, sin Šabana sa 1/1

Lokacija na kojoj je izgrađen predmetni objekat je u naselju Perin Han, grad Zenica. Objekat Društvenog doma ima prizemlje i potkrovlje. Na etaži prizemlja je aktivan poslovni prostor kojeg koristi "BH Pošta" i prostorije mjesne zajednice dok su preostali prostori u velikoj mjeri potpuno devastirani uključujući i prostor tavana ispod krova bez domaćinskog odnosa posjednika, u koji se može uslovno pristupiti što je vidljivo iz stanja devastacije. Uz objekat je bočno spojen još jedan objekat koji se koristi kao stanica za otkup mlijeka.

Prema izvodu iz Odluke o građevinskom zemljištu općine Zenica (Sl. Novine općine Zenica broj 5/2009), lokacija se nalazi u drugoj poslovnoj zoni grada Zenica (četvrta stambena zona).

Objekat je, prema raspoloživim podacima, izgrađen 1960. godine a tekuće održavanje je tokom vremena eksploatacije vršeno u totalno različitim vlasničkim okolnostima.

Osnova objekta je oblika složenog mnogougla "T" oblika. Konstrukciju prizemlja objekta čine nosivi zidovi debljine 50 cm a stropna konstrukcija je od drvenih masivnih greda pokovanim daskom sa trstikom i malterisanim sa donje strane. Podna konstrukcija je betonska ploča. Ispod natkrivenog dijela pristupne galerije objekta, podna konstrukcija je od daščanog poda djelimično demontiranog a postoji i denivelacija od cca 1 m u odnosu na donju stranu prilaznog terena. Krovna konstrukcija je drvena, sa uklapajućim krovnim površinama i padovima na dvije strane. Pokrov objekta je opekarski crijep.

Stanje objekta u cjelini je odraz kombinacije njegove starosti, minimalnog održavanja i visokog stepena devastacije. Masivni dijelovi objekta (nosivi zidovi, stropna konstrukcija, krovna konstrukcija) su još uvijek u stabilnom stanju a na dijelu objekta gdje se nalazi predmetni poslovni prostor je visok stepen devastacije.

Poslovni prostor kojeg koristi "BH Pošta" je dio nekretnine iz glavnog projekta rekonstrukcije, sanacije i adaptacije društvenog doma "PERIN HAN", autora JP za prostorno planiranje i uređenje grada "ZENICA" d.o.o. Zenica, a sastoji se od sljedećih prostorija: prostorija broj 16 "Pošta" $P=18,23 \text{ m}^2$, prostorija broj 17 "Hodnik" $P=1,44 \text{ m}^2$, prostorija broj 18 "WC" $P=1,08 \text{ m}^2$, prostorija broj 19 "Ostava" $P=1,20 \text{ m}^2$, prostorija broj 17 "Prostorija" $P=8,42 \text{ m}^2$, prostorija broj 14 "Prostorija" $P=8,46 \text{ m}^2$, ukupne površine $38,83 \text{ m}^2$.

U navedenom prostoru se obavlja djelatnost pružanja dijela usluga BH Pošte. Sastoji se od sljedećih prostorija: sale za pružanje usluga, hodnika (predprostora WC-a), WC-a, ostave, pomoćne prostorije i server/safe sobe. Raspored prostorija je vremenski prevaziđen za svaku novu namjenu. Stanje prostorija je minimalno održavano na rubu donjeg minimuma nivoa za pružanje usluga. Na mjestima je došlo i do provaljivanja stropne konstrukcije i curenja oborinske vode sa krova direktno u pomoćnu prostoriju. Visina prostorija je 3,00 m. Stanje podova, zidova i stropova je izuzetno loše. U ovom dijelu objekta postoje elektro instalacije, instalacije vodovoda i kanalizacije, alarm i video nadzor a postavljen je inverter klima uređaj. WC se sastoji od WC šolje sa umivaonikom i visokomontažnim vodokotlićem a u hodniku tj. predprostoru je postavljen umivaonik. Zidne i podne površine u sanitarnom čvoru su obložene starim keramičkim pločicama. Ostale prostorije imaju podove od betonske podloge i linoleuma. Stolarija je drvena ili bravarska

iz vremena građenja objekta sa postavljenim oskudnim bravarskim rešetkama od tankih limova. Potrebna je totalna rekonstrukcija, sanacija i adaptacija.

Poslovni prostor označen pod brojem 6 ima ukupnu površinu 107,60 m² a čine ga prostorije: Poslovno-prodajni prostor P=36,70 m², hodnik P=10,40 m², WC P=3,00 m², magacin 1 P=40,00 m² i magacin 2 P=17,50 m². Unutrašnje stanje je potpuno devastirano i ne može opravdati nazive prostorija kako se vode u elaboratu po kojem je izvršeno etažiranje. Položaj pregradnih zidova je nepovoljan ali ih zbog njihove debljine nije moguće rušiti bez dodatnih ojačanja.

Visina prostorija iznosi 3,00 m i jednaka je u svim prostorijama. Saobraćajni pristup do parkinga i manipulativnog prostora ispred objekta je dobar jer postoji uređeni dio sa prilazne saobraćajnice ispred objekta za komunikaciju i parkiranje. Bočni pristup do samog predmetnog prostora dužine cca 20 m je neuređen.

U ovom poslovnom prostoru nedostaje sva vanjska i unutrašnja stolarija (prozori i vrata), pokidane su i izvađene kompletne elektroinstalacije iz zidova i stropova pri čemu su oštećeni zidni a naročito stropni malter, prostor nekadašnjeg WC-a je potpuno devastiran u pogledu instalacija i opreme, keramika je razbijena, totalno je oštećen dimnjak, u stropu je djelimično otpala daska pa su sa donje strane vidljivi i dijelovi krova. Ispred ulaza u poslovni prostor se nalazi otvoreni i natkriveni prostor podne konstrukcije od dasaka. Stanje ovih prostora koje su zajedničke za korištenje nekoliko poslovnih prostora je loše s obzirom da je došlo do demontaže dijela daščanog podnog pokova pa je i pristup ulazu otežan. U objektu su prisutna oštećenja od loženja vatre. Izvršeno je probijanje novih otvora u zidovima odnosno njihovog djelimičnog rušenja. Stanje susjednog poslovnog prostora uz koji se nalazi uz predmetni, je također veoma loše.

Ulaz i pristup u unutrašnjost ovog poslovnog prostora je potpuno otvoren.

Preostale vrijednosti poslovnog prostora po pravilu čine oni elementi objekta koji bi se eventualno mogli iskoristiti prilikom buduće adaptacije i pretvaranja u aktivan poslovni prostor ili eventualna prodaja demontiranih elemenata čija je vrijednost veća od troškova (npr. rušenje zidova od kamena i njihov transport je skuplji od cijene koja se može dobiti na tržištu sekundarnih sirovina). Ove vrijednosti su izuzetno male jer je objekat tehnološki prevaziđen trenutnim unutrašnjim rasporedom prostorija, tehnički prevaziđenim materijalima (temelji od sлагanog kamena, oskudno zidno vezivo, zidani zidovi debljine do 50 cm, podovi i podne podloge, nepostojanje hidro i termo izolacije, drvena stropna konstrukcija, stolarija, instalacije itd), izuzetno lošim, konstruktivno totalno oštećenim krovom sa drvenom stropnom konstrukcijom iznad predmetnog poslovnog prostora za čiju su izmjenu odnosno saniranje potrebna materijalna sredstva pa se tek nakon toga može pristupiti ulaganju u prizemlje.

Vrijednosti po kojima će se izvršiti procjena sadašnje tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora čine: građevinsko zemljište, urbanistička saglasnost, komunalne saglasnosti, građevinska dozvola (prvobitno plaćeni troškovi rente i UGZ), etažiranje i uplanjenje te troškovi priključaka infrastrukture (elektro, VIK).

Za stavljanje predmetnog objekta u upotrebnu funkciju, potrebno je prvo izvršiti saniranje pripadajućeg dijela krova i prilaznog drvenog podesta ispred ulaza te sve unutrašnje radove prema funkcionalnim zahtjevima za obavljanje buduće djelatnosti.

Na osnovu iskustva od preko 40 godina rada u građevinarstvu, Pravilnika o načinu rada stručne komisije i kriterijima na osnovu kojih se vrši utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina na području

općine Zenica kao i podataka o prometovanim nekretninama, izvršen je proračun sadašnje tržišne cijene ovog objekta.

Procijenjena je vrijednost pojedinačno poslovnog prostora kojeg koristi BH Pošta površine 38,83 m² i poslovnog prostora br. 6 (Poljopromet) ukupne površine 107,60 m² u objektu Društveni dom Perin Han, i data u tabelarnom obračunu koji slijedi u tački 3.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Prilikom izrade procjene vrijednosti, kao kontrolu koristim podatke o prosječnim cijenama iz „Pravilnika o načinu rada stručne komisije i kriterijima na osnovu kojih se vrši utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina na području grada Zenica“ (sl. novine Grada Zenica broj 2/2023).

Prema ovom pravilniku, polazna osnovica za poslovne prostore udaljenih zona iznosi do 1.500 KM/m² uz primjenu korektivnih faktora (do -50 %) i kao takva će se koristiti u tabelarnom proračunu po modifikovanoj troškovnoj metodi uz uvažavanje specifičnosti i stanja predmetnog objekta.

Cijena ranije izgrađenih relativno sličnih poslovnih prostora i njihove namjene u zavisnosti od karakteristika i stanja, se u slobodnoj pogodbi kreće od 100 do 1.000 KM/m² i značajno odstupa u zavisnosti od okolnosti pod kojima se vrši prodaja (stečaj firme, poreska dugovanja, sudske presude, izvršenja, krediti itd).

Za ovaj slučaj se mogu uzeti sljedeće karakteristike:

- Poslovni prostori u društvenom domu Perin Han se nalazi u prigradskom naselju blizu glavne komunikacije naselja
- Poslovni prostori se nalazi u veoma lošem stanju, djelimično je i totalno devastiran (br. 6)
- Konstrukcija objekta se nalazi u stanju neophodne rekonstrukcije
- Poslovni prostor br. 6 je etažiran kao posebni dio objekta uplanjene površine (ZK) od 107,60 m²
- Poslovni prostor broj 6. se nalazi van upotrebne funkcije, dio korisnika „BH Pošta“ je na minimumu upotrebne funkcije
- Procjena vrijednosti će se izvršiti po modifikovanoj troškovnoj metodi jer nema sličnih nekretnina sa kojima bi se izvršila komparacija
- Proračun tržišne cijene po komparativnoj metodi nije moguće provesti jer se slične nekretnine u sličnom stanju ne prodaju komercijalno nego samo u vanrednim okolnostima da bi se naplatili poreski dugovi, stečaju, hipotekama i sl.
- Poslovni prostor br. 6 je bio predmet tri sudske prodaje u prethodnom periodu, koristi se od strane „BH Pošte“, u sadašnjem stanju treba novu upotrebnu dozvolu

Da bismo dobili što realniju procjenu, proračun tržišne vrijednosti poslovnog prostora će se izračunati po modifikovanoj troškovnoj metodi pri čemu se stanje predmetnih prostora uzima kao ranije opisano.

Na osnovu činjeničnog stanja iz navedenog opisa, može se dati sljedeća realna procjena tržišne vrijednosti kako slijedi:

POSLOVNI PROSTOR KOJEG KORISTI BH POŠTA

PRORAČUN CIJENE NEKRETNINE PO TROŠKOVNOJ METODI

Na osnovu dokumentacije i uvida na lokalitetu objekta, vrši se procjena vrijednosti Poslovnog prostora "BH POŠTA", površine 38,83 m² na lokalitetu Društveni dom Perin Han, prizemlje, prema troškovnoj metodi kako slijedi:

- ukupna korisna površina poslovnog prostora (m ²)	P=	38,83
- godina završetka izgradnje 1960 računska starost	n=	63
- pretpostavljeni vijek trajanja objekta ovakvog tipa je 100 godina	N=	100
- generalno održavanje objekta i održavanje poslovnog prostora je loše (k=1,00)	k=	1,00
- Amortizacija $A=(k \times (n/N) \times ((n+N)/(2 \times N)))$	A=	0,5135
- Prosječna jedinična cijena građenja (KM/m ²) za općinu Zenica, tip objekta i nivo obrade	C=	1.300,00
- Nova građevinska vrijednost poslovnog prostora (NGV) 38,83 m ² x 1300 KM/m ²	NGV=	50.479,00
- Sadašnja građevinska vrijednost poslovnog prostora (SGV) (38,83 m ² x 1300 KM/m ²) x (1,00-0,5135)	SGV=	24.560,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA PREMA TROŠKOVNOJ MET. - KOREKTIVNI FAKTORI

Tržišna vrijednost se računa prema sadašnjoj građevinskoj vrijednosti koja se koriguje sljedećim faktorima:

- Faktor lokacije i polož.pogodnosti FI (II/IV zona) u rasponu od 0,70 do 1,50	FI=	1,00
- Faktor poslovnosti Fp u rasponu od 0,20 do 1,50	Fp=	1,00
- Faktor korisne površine i iskoristivosti Fkp u rasponu od 0,80 do 1,20	Fkp=	1,00
- Faktor kvalitete izgrađenosti Fki u rasponu od 0,20 do 1,50	Fki=	1,00

$$K = (FI + Fp + Fkp + Fki) / 4 = 1,00$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PO TROŠKOVNOJ METODI IZNOSI :

Poslovni prostor "BH POŠTA" u Društ. domu Perin Han vl. Općina Zenica 1/1 površine 38,83 m²
 $TV_{tm} = 24.560,00 \times 1,00 = 24.560,00 \text{ KM}$

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST IZNOSI TV1 = 24.560,00 KM

POSLOVNI PROSTOR BROJ 6 (POLJOPROMET / SIVAC ENVER)**PRORAČUN CIJENE NEKRETNINE PO TROŠKOVNOJ METODI**

Na osnovu dokumentacije i uvida na lokalitetu objekta, vrši se procjena vrijednosti Poslovnog prostora oznake broj 6, površine 107,60 m² na lokalitetu Društveni dom Perin Han, prizemlje, prema troškovnoj metodi kako slijedi:

- ukupna korisna površina poslovnog prostora (m ²)	P=	107,60
- godina završetka izgradnje 1960 računska starost	n=	63
- pretpostavljeni vijek trajanja objekta ovakvog tipa je 100 godina	N=	100
- generalno održavanje objekta i održavanje poslovnog prostora je veoma loše (k=1,20)	k=	1,2
- Amortizacija $A=(k \times (n/N) \times ((n+N)/(2 \times N)))$	A=	0,6161
- Prosječna jedinična cijena građenja (KM/m ²) za općinu Zenica, tip objekta i nivo obrade	C=	750,00
- Nova građevinska vrijednost poslovnog prostora (NGV) 107,60 m ² x 700 KM/m ²	NGV=	80.700,00
- Sadašnja građevinska vrijednost poslovnog prostora (SGV) (107,60 m ² x 750 KM/m ²) x (1,00-0,6161)	SGV=	30.977,50

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA PREMA TROŠKOVNOJ MET. - KOREKTIVNI FAKTORI

Tržišna vrijednost se računa prema sadašnjoj građevinskoj vrijednosti koja se koriguje sljedećim faktorima:

- Faktor lokacije i polož.pogodnosti FI (II/IV zona) u rasponu od 0,70 do 1,50	FI=	0,95
- Faktor poslovnosti Fp u rasponu od 0,20 do 1,50	Fp=	0,20
- Faktor korisne površine i iskoristivosti Fkp u rasponu od 0,80 do 1,20	Fkp=	0,80
- Faktor kvalitete izgrađenosti Fki u rasponu od 0,20 do 1,50	Fki=	0,20

$$K = (FI + Fp + Fkp + Fki) / 4 = 0,54$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PO TROŠKOVNOJ METODI IZNOSI :

Poslovni prostor broj 6 u Društvenom domu Perin Han vl. SIVAC ENVER 1/1 površine 107,60 m²
 $TV_{tm} = 30.977,50 \times 0,54 = 16.650,00 \text{ KM}$

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST IZNOSI $TV_2 = 16.650,00 \text{ KM}$

MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Na osnovu provedenih proračuna, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnina – poslovnih prostora na dan procjene primjenom modifikovane troškovne metode.

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnina na dan procjene je kako slijedi:

NEKRETNINA 1 – Poslovni prostor kojeg koristi “BH POŠTA” – u društvenom domu Perin Han

Izvatku iz knjige položenih ugovora, poduložak broj: 1, datum 22.09.2020. godine, u A popisnom listu u naravi etažirani dio zgrade na k.č. broj 796/1, koji se nalazi u Društvenom domu Perin Han, u prizemlju u objektu izgrađenom na k.č. broj: 796/1 iz el.zk.ul.broj: Poduložak 1 K.O. Vraca (Društvena svojina sa 1/1, pravo raspolaganja u korist Općine Zenica – MZ Perin Han sa 1/1, uknjiženo pravo služnosti na etažiranom dijelu u korist JP BH POŠTA d.o.o. Sarajevo a sastoji se od sljedećih prostorija: prostorija broj 16 “Pošta - Šalter sala” P=18,23 m², prostorija broj 17 “Hodnik” P=1,44 m², prostorija broj 18 “WC” P=1,08 m², prostorija broj 19 “Ostava” P=1,20 m², prostorija broj 17 “Prostorija” P=8,42 m², prostorija broj 14 “Prostorija server/safe” P=8,46 m², ukupne površine 38,83 m²

IZNOSI: TV2 = 24.560,00 KM

NEKRETNINA 2 “POLJOPROMET / SIVAC ENVER” – Poslovni prostor broj 6 – u društvenom domu Perin Han

Izvatku iz knjige položenih ugovora, poduložak broj: 5, datum 16.02.2021. godine, u A popisnom listu u naravi Poslovni prostor broj: 6. koji se nalazi u Društvenom domu Perin Han, u prizemlju u objektu izgrađenom na k.č. broj: 796/1 iz el.zk.ul.broj: 2005 K.O. Vraca (np.kč.broj: 281 PL broj 1183 KO Perin Han) i ima svojstvo posebnog dijela zgrade u kojoj se nalazi i ima ukupnu površinu 107,60 m² a sastoji se od Prostor P=36,70 m², Hodnik P=10,40 m², WC P=3,00 m², Magacin 1 P=40,00 m², Magacin 2 P=17,50 m² zajedno sa pripadajućim dijelovima prostorija i uređaja koji služe zgradi kao cjelini, poslovni prostor u bivšem vlasništvu izvršenika “POLJOPROMET” d.d. Zenica sa dijelom 1/1, sadašnji vlasnik/kupac Sivac Enver

IZNOSI: TV2 = 16.650,00 KM



PROCJENITELJ:

Nadan Suljić, dipl.inž.građ.
Sudski vještak građevinske struke

Zenica, 25.05.2023. godine