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

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Primljeno: 18 -11- 2022			
Org. jed	Kl. oznaka	Red. broj	Br. priloga
01	27	2951	/22

Broj: 02-27-2871/22-AP-4
Datum: 17.11.2022. godine

GRADSKO VIJEĆE ZAVIDOVIĆI
n/r PREDSJEDAVAJUĆA GRADSKOG VIJEĆA
mr. iur. Erna Merdić Smailhodžić

PREDMET: Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, dostavlja se

U prilogu akta dostavljam Vam Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta.

Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta sa obrazloženjem i zaključkom gradonačelnika, dostavljam Gradskom vijeću Zavidovići radi uvrštavanja u dnevni red sjednice Gradskog vijeća.

S poštovanjem

Dostavljeno:

1. Naslovu,
2. U spis.

GRADONAČELNIK

doc. dr. Hašim Mujanović

Grad Zavidovići, Ulica Safvet-bega Bašagića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba,grad..zavidovici@zavidovici.ba, opzdici@bih.net.ba,
BFC BUSINESS FRIENDLY CERTIFICATE SOUTH EAST EUROPE

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

PRIJEDLOG

Broj: 02-27-2871/22-AP-2
Datum: 17.11.2022. godine

Na osnovu člana 363. stav 4. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine F BiH broj: 66/13, 100/13), člana 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Službene novine Federacije BIH", broj: 17/14) i člana 10. Privremene Statutarne Odluke Grada Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići", broj: 4/22), Gradsko vijeće Zavidovići na svojoj __. sjednici održanoj __.__.2022. godine, donijelo je

O D L U K U
o neposrednoj zamjeni nekretnina između
Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta

Član 1.

Odobrava se neposredna zamjena nekretnine u vlasništvu Grada Zavidovići, označena sa k.č. 3851/3 zv. "Laz Hajderovići", prilazni put pov. 565 m2, upisana u P.L. 1711 k.o. Hajderovići, odnosno upisana u Zemljišnoknjižni uložak broj: 72 k.o. Hajderovići za nekretninu u vlasništvu Muharemović Rifeta sin Bege iz Zavidovića, Hasanovići b.b., označena sa k.č. 443/2 zv. „Podpolje", pašnjak 4. klase pov. 560 m2, upisana u P.L. 826 k.o. Hajderovići, odnosno upisana u Zemljišnoknjižni uložak broj: 73 k.o. Hajderovići.

Član 2.

Prema procjeni tržišne vrijednosti nekretnina stalnog sudskog vještaka građevinske struke Velić Milija broj: M/03-32-216/22 od 29.10.2022. godine i procjeni broj: M /03-32-217/22 od 29.10.2022. godine nekretnina označena sa k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići, procijenjena je na iznos od 1.864,50 KM, a nekretnina označena sa k.č. 443/2 k.o. Hajderovići, procijenjena je na iznos od 1.864,80 KM.

Član 3.

O zamjeni nekretnina iz člana 1. ove Odluke sačinit će se Ugovor, a sve troškove koji nastanu u postupku zamjene nekretnina (notorska obrada, takse, porezi i sl.) snosit će Muharemović Rifet sin Bege.

Član 4.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Zavidovići da zaključi ugovor o zamjeni nekretnina iz člana 1. ove Odluke po prethodno pribavljenom mišljenju Gradskog pravobranilaštva Zavidovići.

Grad Zavidovići, Ulica Safvet-bega Bašagića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba,grad..zavidovici@zavidovici.ba, opzdici@bih.net.ba,
BFC BUSINESS FRIENDLY CERTIFICATE SOUTH EAST EUROPE

Član 5.

Ova Odluka stupa na snagu prvog narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Zavidovići“.

PREDSJEDAVAJUĆA
GRADSKOG VIJEĆA

mr. iur. Erna Merdić Smailhodžić

Grad Zavidovići, Ulica Safvet-bega Bašagića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba,grad..zavidovici@zavidovici.ba, opzdici@bih.net.ba,
BFC
BUSINESS FRIENDLY CERTIFICATE
SOUTH EAST EUROPE

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI OSNOV DONOŠENJA ODLUKE

Član 363. stav 4. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH", broj: 66/13) koji glasi „Dopuštena je i neposredna zamjena nekretnine u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave za nekretninu približno iste vrijednosti u vlasništvu druge osobe".

Član 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", broj: 17/14) koji glasi: "Odluku o načinu i uvjetima raspolaganja nekretnina neposrednom pogodbom, ili zamjene nekretnine, u skladu sa članom 363. stav 3. i 4. Zakona o stvarnim pravima, za nekretnine koje su u vlasništvu

a) Federacije Bosne i Hercegovine donisi Vlada Federacije Bosne i Hercegovine,
b) kantona vlada kantona,
c) gradova i općina, donosi gradsko odnosno općinsko vijeće na prijedlog načelnika općine odnosno gradonačelnika grada."

RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Zahtjevom od 20.09.2022. godine i dopunom istog zahtjeva od 13.10.2022. godine Muharemović Rifet sin Bege iz Zavidovića, Hasanovići b.b., putem ove službe obratio se Gradu Zavidovići, Gradskom vijeću Zavidovići, sa zahtjevom za neposrednu zamjenu zemljišta.

Zahtjevom traži zamjenu zemljišta označenog sa k.č. 443/2 k.o. Hajderovići, koja je u njegovom vlasništvu za zemljište označeno sa k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići koje je u vlasništvu Grada Zavidovići.

U zahtjevu je istakao da kroz njegovu parcelu označenu sa k.č. 443/2 k.o. Hajderovići prolazi neuplanjen asfaltni put Krivaja - Zavidovići, za koji nije vršena eksproprijacija zemljišta, a da parcela vlasništvo Grada Zavidovići označena sa k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići prolazi između njegovih parceala.

Smatra da je zamjena predmetnih parcela obostrano svrsishodna i da ne ugrožava druge subjekte.

Postupajući po navedenom zahtjevu izvršen je uvid u katastarski operat, uviđaj na licu mjesta, pribavljena procjena tržišne vrijednosti nekretnina, te je utvrđeno sljedeće:

- da je parcela označena sa k.č. 3851/3 zv. "Laz Hajderovići", prilazni put pov. 565 m2, upisana u P.L. 1711 k.o. Hajderovići, posjed Općina Zavidovići, sa dijelom 1/1 odnosno upisana u Zemljišnoknjižni uložak broj: 72 k.o. Hajderovići, vlasništvo Grada Zavidovići, sa dijelom 1/1.

- da je parcela označena sa k.č. 443/2 zv „Podpolje", pašnjak 4. klase pov. 560 m2, upisana u P.L. 826 k.o. Hajderovići posjed, Muharemović Rifeta sin Bege, sa dijelom 1/1, odnosno upisana u Zemljišnoknjižni uložak broj: 73 k.o. Hajderovići, vlasništvo Muharemović Rifeta sin Bege sa dijelom 1/1.

- da je parcela označena sa k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići locirana između parcela podnosioca zahtjeva označene sa k.č. 1490 i k.č. 2355 k.o. Hajderovići i parcela njegove braće označene sa k.č. 2356/2, 1489/2, 1489/1 i 1489/3 k.o. Hajderovići, te nerazvrstane ceste označene sa k.č. 3851/4 i k.č. 3851/1 k.o. Hajderovići, te da se ista na terenu ne koristi kao put, već je većim dijelom zatravljena sa manjom pojavom šiblja.

Grad Zavidovići, Ulica Safvet-bega Bašagića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba,grad..zavidovici@zavidovici.ba, opzdici@bih.net.ba,
BFC BUSINESS FRIENDLY CERTIFICATE SOUTH EAST EUROPE

- da se parcela označena sa k.č. 443/2 k.o. Hajderovići na terenu većim dijelom koristi kao izgrađeno građevinsko zemljište, kao dio ceste Pašin Konak - Laz - Krivaja, sa asfaltiranim putem i ivičnjakom, a manji dio iste je mlada šuma.

Na osnovu procjene tržišne vrijednosti nekretnina stalnog sudskog vještaka građevinske struke Velić Milija broj: M/03-32-216/22 od 29.10.2022. godine i procjeni broj: M /03-32-217/22 od 29.10.2022. godine utvrđeno je da tržišna vrijednost nekretnine označene sa k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići iznosi 1.864,50 KM, a tržišna vrijednost nekretnine označene sa k.č. 443/2 k.o. Hajderovići iznosi 1.864,80 KM.

Dakle, prema naprijed navedenoj procjeni stalnog sudskog vještaka predmetne nekretnine su iste vrijednosti.

Imajući u vidu naprijed navedeno, te činjenicu da se parcela označena sa k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići već duži period ne koristi kao put, da istu koristi podnosilac zahtjeva kao pašnjak i livadu, a da se parcela podnosioca zahtjeva (k.č. 443/2) na terenu već duži period koristi kao dio neuplanjene ceste Pašin Konak – Laz - Krivaja, kao i činjenicu da su predmetne nekretnine iste vrijednosti, ocijenjeno je da je zamjena predmetnih nekretnina svrsishodna i opravdana, te obzirom da je odredbom člana 363. stav 4. Zakona o stvarnim pravima dozvoljena neposredna zamjena zemljišta između jedinica lokalne samouprave za nekretnine približno iste vrijednosti za nekretnine u vlasništvu druge osobe, to se iz navedenog predlaže usvajanje Odluke u predloženom tekstu.

GRADONAČELNIK

doc. dr. Hašim Mujanović

Obradila: _____
(Nasiha Bjelić)

Kontrolisao: _____
(Remzo Sinanović)

Grad Zavidovići, Ulica Safvet-bega Bašagića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba,grad..zavidovici@zavidovici.ba, opzdici@bih.net.ba,

BFC
BUSINESS FRIENDLY CERTIFICATE SOUTH EAST EUROPE

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

Broj: 02-27-2871/22-AP-3
Datum: 17.11.2022. godine

Na osnovu člana 11. Poslovnika o radu Kolegija Općinskog načelnika („Službeni glasnik Općine Zavidovići", broj: 1/2017), Kolegij Gradonačelnika Zavidovići na 4. sjednici održanoj 17.11.2022. godine razmatrao je Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, te nakon rasprave Gradonačelnik donosi

Z A K L J U Č A K

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, koji je pripremila Služba za upravu geodetskih, imovinskopravnih poslova i urbanizam.

2. Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta sa obrazloženjem dostavlja se Gradskom vijeću Zavidovići na razmatranje.

3. O realizaciji ovog Zaključka starat će se Stručna služba gradonačelnika.

Dostavljeno:

1. Gradsko vijeće Zavidovići,
2. U spis.

GRADONAČELNIK

doc. dr. Hašim Mujanović

Grad Zavidovići, Ulica Safvet-bega Bašagića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba,grad..zavidovici@zavidovici.ba, opzdici@bih.net.ba,
BFC BUSINESS FRIENDLY CERTIFICATE SOUTH EAST EUROPE

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA ZAVIDOVIĆI
OPĆINSKO VIJEĆE

Broj: 01-27-3092/21-AP-4
Datum: 29.12.2021. godine

Na osnovu člana 13. stav 2. alineja 5. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH", broj: 49/06), člana 7. stav 3. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH", broj: 66/13i 100/13), člana 2. stav 3. Odluke o nerazvrstanim cestama na području općine Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići", broj: 9/2017) i člana 25. Statuta Općine Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići", broj: 5/08, 5/a/08 i 11/19) Općinsko vijeće Zavidovići je na 12. sjednici održanoj dana 29.12.2021. godine, d o n i j e l o

O D L U K U
o ukidanju statusa nepokretnosti u općoj upotrebi

Član 1.

Utvrđuje se da je izgubilo status nepokretnosti u općoj upotrebi nekretnina označena sa:

- k.č. 3851/3 zv. „Laz Hajdarevići", prilazni put pov. 565 m2, upisana u P.L. 81 k.o. Hajdarevići kao DRSV Javni i nekategorisani putevi sa dijelom 1/1.

Član 2.

Na osnovu ove Odluke u katastarskom operatu općine Zavidovići i Zemljišnoknjižnom uredu općinskog suda Zavidovići brisat će se raniji upis zemljišta iz člana 1. ove Odluke kao nekretnine u općoj upotrebi i isto će se upisati u korist Općine Zavidovići sa pravom posjeda i vlasništva 1/1.

Član 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Zavidovići".

PREDSJEDAVAJUĆA
OPĆINSKOG VIJEĆA

(M.P.) mr. iur. Erna Merdić Smailhodžić, s.r.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma
Broj: 06-27-2505/22-AP-5
Datum: 3.11.2022. godine

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Primljeno: 08-11-2022			
Org. jed.	Kl. ozna.	Red. broj	Br. priloga
02	27		

GRADONAČELNIK
-ovdje-

Predmet: Dostava prijedloga odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta.

U prilogu ovog dopisa dostavljamo Vam prijedlog odluke o o neposrednoj zamjeni nekretnine označene sa k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići vlasništvo Grada Zavidovići za nekretninu označenu sa k.č. 443/2 k.o. Hajderovići, vlasništvo Muharemović Rifeta, u Vašu dalju proceduru i razmatranje.

S poštovanjem!

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA
Remzo Sinanović, dipl. pravnik

Obradio: Bjelić Nasiha

Kontrolisao: Sinanović Remzo

Grad Zavidovići, Ulica Safvet-bega Bašagića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba,grad..zavidovici@zavidovici.ba, opzdici@bih.net.ba,

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma
Broj: 06-27-2505/22-AP-6
Datum: 3.11.2022. godine

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

Primljeno:		03.11.'22	
Org. jed.	Kl. ozna.	Red. broj	Br. priloga

GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO
ZAVIDOVIĆI
- Ovdje -

PRAVOBRANILAŠTVA
MIŠLJENJE DO DANAS NIJE DOSTAVLJENO

Predmet: Mišljenje, traži se

U prilogu ovog dopisa dostavljamo Vam prijedlog odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifata, a označene sa k.č. 3851/3 i k.č. 443/2 k.o. Hajderovići, radi davanja vašeg mišljenja.

Molimo da mišljenje dostavite ovoj službi u što kraćem roku kako bi odluku mogli proslijediti Gradonačelniku u dalju proceduru.

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA
Remzo Sinanović dipl.pravnik

Grad Zavidovići, Ulica Safvet-bega Bašagića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba,grad..zavidovici@zavidovici.ba, opzdici@bih.net.ba,
BFC BUSINESS FRIENDLY CERTIFICATE SOUTH EAST EUROPE

MUHAREMOVIĆ RIFET
061-136-750

DANA: 20.09.2022

SLUŽBA ZA UPRAVU GEODETSKIH, IMOVINSKO PRAVNIH POSLOVA I URBANIZMA

PREDMET: ZAHTJEV ZA ZAMJENU ZEMLJIŠTA PO OBAVJESTI
broj: 06-27-435/21-AP-7

NA OSNOVU OBAVJESTI IZVRŠENA JE USPOSTAVA ZEMLJIŠNO KNJIŽNOG ~~[illegible]~~ ULOŠKA KO HAJDEROVIĆI I STIME SE STEKAO USLOV ZA ZAMJENU.

PRILOG: 1. OBAVJESTI broj 06-27-435/21-AP-7 od 09.02.2022
2. RJEŠENJE SUDA 042-0-DN-22-000202 od 13.09.2022

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Primljeno: 20-09-2022			
Org. jed.	Kl. ozna.	Red. broj	Br. priloga
06	27	2505/22	

/OŽ

PODNOSIOC ZAHTJEVA

MUHAREMOVIĆ RIFET
HAJDEROVIĆI - HASANOVIĆI bb
061 136 750

GRAD ZAVIDOVIĆI
SLUŽBA ZA UPRAVU GEODETSKI
IMOVINSKO PRAVNIH POSLOVA I
URBANIZAM

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZEHNICKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA

Primljeno:	13 -10- 2022		
Org. jed.	Kl. sznaka	Ned. broj	Br. priloga
06			

PREDMET: DOPUNA PODATAKA ZA ZAMJENU PARCELA KČ br 443/2 KO HAJDEROVIĆI ZA PARCELU KČ br 3851/3 KO HAJDEROVIĆI

DŽ

NA OSNOVU STEČENIH USLOVA KOJE STE TRAŽILI

1. UKIDANJE STATUSA NEPOKRETNOSTI U OPĆOJ UPOTREBI ZA KČ 3851/3 KO HAJDEROVIĆI
2. USPOSTAVA ZEMLJIŠNO KNJIŽNOG ULOŠKA ZA PARCELE 443/2 I 3851/3 PO RJEŠENJU 042-0-DN-22-000 202 OD 13.09.2022. TRAŽIM ZAMJENU ISTIH IZ

RAZLOGA. KROZ MOJU PARCELU PROLAZI NEUPLANJENI ASFALTNI PUT KRIVAJA-HAJDEROVIĆI I NIJE VRŠENA EKSPROPRIJACIJ ZEMLJIŠTA NITI UTVRĐIVAN JAVNI INTEREST I NA OSNOVU TOG UPUĆUJEM PREDLOG ZA ZAMJENU U OBOSTRANO ZADOVOLJSTVO I BEZ UGROŽAVANJA DRUGIH SUBJEKATA, PARCELA 3851/3 PROLAZI IZMEĐU MOJIH PARCELA PRIBLIŽNO ISTE KVADRATURE I UDALJENOST PARCELA KOJE TRAŽIM U ZAMJENU JE 100 METARA DUŽNI.

PRILOG:
- IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA br 1741
- IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA br 826
- SKICA LOKACIJE

PODNOSIOC ZAHTJEVA

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06/6-30-4973/22-1
Datum: 13.10.2022

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 826

Katastarska općina: HAJDAREVIĆI

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
17382	MUHAREMOVIĆ BEGIN RIFET	72225 HAJDEROVIĆI, HASANOVIĆI	1/1	Posjednik	

Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m²)	Promjena
443/2	00	PODPOLJE	560	Pašnjak 4. klase	VFIPL		1,29	560	33/2021
UKUPNO:							1,29	560	

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

Naknada u iznosu od 8 KM naplaćena je na osnovu Tarifnog broja 8.1.1., Odluke o naknadama za korištenje podataka premjera i katastra (Službene novine FBiH 49/15).

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA:

M.P.

Romeo Sinanović, dipl. pravnik

BOSNA I HERCEGOVINA - FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON GRAD ZAVIDOVIĆI Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Općinski sud Zavidovići, Safvet bega Bašagića bb
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
13.10.2022 13:39

BROJ: 042-0-NAR-22-002 241
Katastarska općina: HAJDEROVIĆI
Zemljišnoknjižni uložak broj: 73

Zemljišnoknjižni izvadak

A
Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina ha	a	m²	Primjedba
1.	443/2	PODPOLJE; Pašnjak 4. klase 0000 05 60	0000	05	60	042-0-DN-22-000 202

B
Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio:1/1 Tip:Vlasništvo Muharemović(Bego) Rifet Adresa: Hasanovići bb JMB: 2509965193828 Pr.02.03.2022. 042-0-DN-22-000 202 Na osnovu člana 69. Zakona o zemljišnim knjigama ("Službene novine F BiH", broj 19/03 i 54/04), uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnine A lista.	Dana 13.09.2022. uspostavljen zk ul 73 KO Hajderovići.

C
Teretni list

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

Potpis zemljišnoknjižnog referenta:

13.10.2022 13:39
042-0-NAR-22-002 241

* Zvjezdica poréd broja parcele znači da je parcela plombirana, odnosno da postoji zahtjev/i vezan/i za tu parcelu.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Općinski sud Zavidovići, Safvet bega Bašagića bb
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
13.10.2022 13:39

Katastarska općina: HAJDEROVIĆI

BROJ: 042-0-NAR-22-002 240
Zemljišnoknjižni uložak broj: 72

Zemljišnoknjižni izvadak

A
Popisni list

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m²	
1.	3851/3	LAZ HAJDAREVIĆI; Prilazni put 0000 05 65	0000	05	65	042-0-DN-22-000 202

B
Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio:1/1 Tip:Vlasništvo GRAD ZAVIDOVIĆI Adresa: Zavidovići, ul Mehmed-paše Sokolovića 9 ID: 4218234570005 Pr.02.03.2022. 042-0-DN-22-000 202 Na osnovu člana 69. Zakona o zemljišnim knjigama ("Službene novine F BiH", broj 19/03 i 54/04), uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnine A lista.	Dana 13.09.2022. uspostavljen zk ul 72 KO Hajderovići.

C
Teretni list

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

Potpis zemljišnoknjižnog referenta:

OPĆINSKI SUD U ZAVIDOVIĆIMA 2 BOSNA I HERCEGOVINA FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON

* Zvjezdica pored broja parcele znači da je parcela plombirana, odnosno da postoji zahtjev/i vezan/i za tu parcelu.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO
Broj: M- 165 /22
Dana:14.11.2022. godine

Služba za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma

Veza: Vaš akt broj: 06-27-2505/22-AP-6 od 03.11.2022. godine

Na osnovu člana 13. tačka (2) Zakona o pravobranilaštvu (Sl.novine ZE-DO K broj 12/13) dostavljam,

M I Š LJ E NJ E

Nakon razmatranja prijedloga „odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta 3851/3 zv. „Laz Hajderovići" , put povešine 565 ^{m2}, upisana u p.l.1711 k.o.Hajderovići, odnosno upisana u z.k.uložak br. 72 k.o. Hajderovići, za nekretninu u vlasništvu Muharemović Rifeta sin Bege iz Zavidovića to nekretnine označene kao k.č. 443/2 zv. „Podpolje", pašnjak 4 klase površine 560 ^{m2} , upisana u p.l br. 826 k.o. Hajderovići, odnosno upisana u zemljišno knjižni uložak br. 73 k.o. Hajderovićimišljenja sam da je ista sačinjena u skladu sa članom 363. stava 3. tačke 5. Zakona o stvarnim pravima („Sl. novine F BiH" broj: 66/13 i 100/13), članom 4. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, kantona, općina i gradova („Sl. novine F BiH" broj: 17/14) i člana 10. Privremene statutarne odluke Grada Zavidovići („Službeni glasnik općine Zavidovići", broj: 4/22).

Uz prijedlog odluke za davanje mišljenja priloženo je sljedeće:

- Stručno mišljenje nadležne službe broj: 06-45-20/22-AP-161 od 16.5.2022. godine. sa prijedlogom oblikovanja građevinske čestice

- Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Velić Milija broj: M/03-32-185/22 od 24.6.2022. godine.

. Pored toga smatram da je pocjena tržišne vrijednost predmetne nekratnine izvršena na osnovu realnih parametara.

GRADSKI PRAVOBRANILAC:
Karahasanović Nijaz

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06/6-30-4973/22-2
Datum: 13.10.2022

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 1711

Katastarska općina: HAJDAREVIĆI .

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
39267	OPĆINA ZAVIDOVIĆI	ZAVIDOVIĆI SAFVETBEGA BAŠAGIĆA,BB	1/1	Posjednik	173/2016

Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m²)	Promjena
3851/3	921	LAZ HAJDAREVIĆI	565	Prilazni put	DS	81	0,00	565	13/2022
UKUPNO:							0	565	

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

Naknada u iznosu od 8 KM naplaćena je na osnovu Tarifnog broja 8.1.1., Odluke o naknadama za korištenje podataka premjera i katastra (Službene novine FBiH 49/15).

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA:

M.P.

Benzo Sinanović, dipl. pravnik

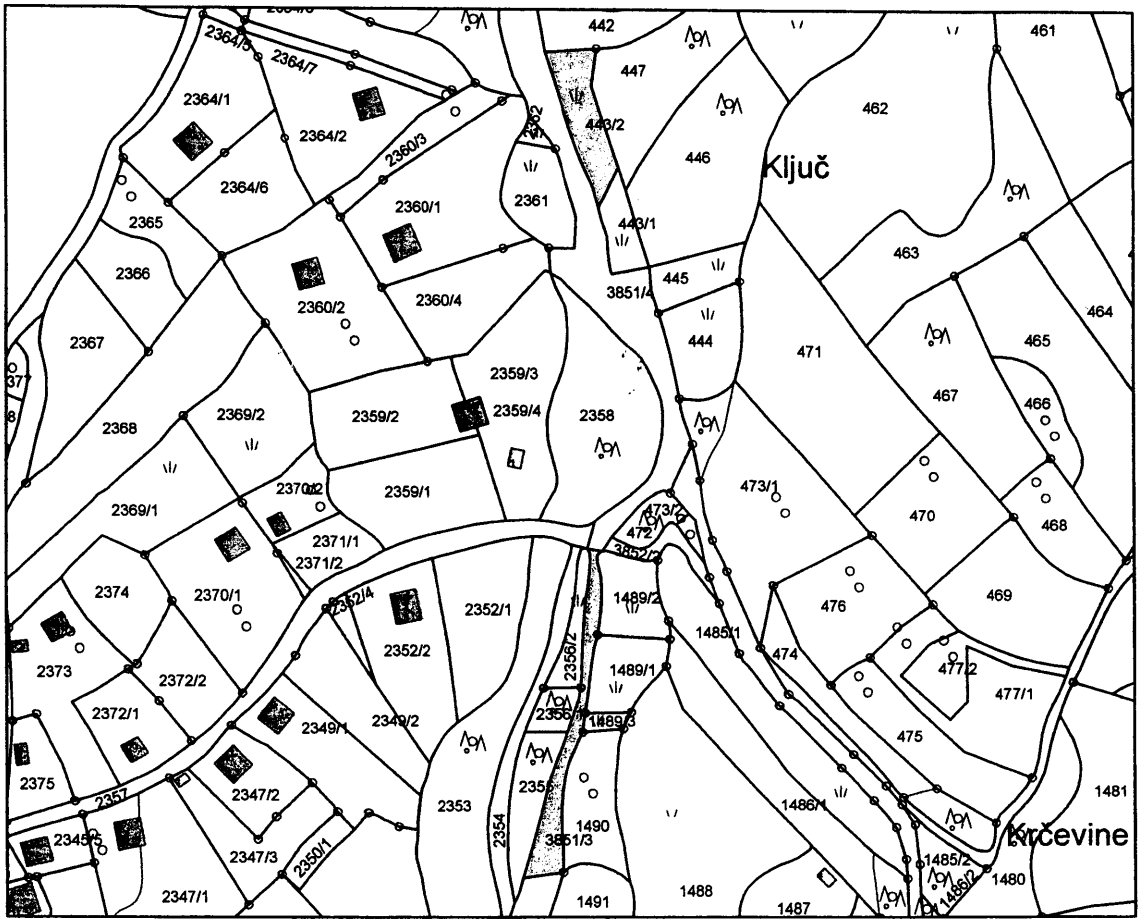
BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Katastarska općina: HAJDAREVIĆI
Broj plana: 9
Nomenklatura lista: 6G20-70
Razmjera plana 1:1000

UR BROJ: 06/6-30-5322/2022-1
DATUM: 02.11.2022

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Razmjera 1:2500



Naknada za korištenje podataka izmjere i katastra (Službene novine Federacije BiH, broj 30/2022), po tarifnom broju 8.2.1 u iznosu od 15.00 KM

Podaci o nosiocima prava

PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
826	MUHAREMOVIĆ BEGIN RIFET	72225 HAJDEROVIĆI, HASANOVIĆI	Posjednik	1/1
1711	OPĆINA ZAVIDOVIĆI	ZAVIDOVIĆI SAFVETBEGA BAŠAGIĆA,BB	Posjednik	1/1

Podaci o parceli

PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
826	443/2	Pašnjak 4. klase	PODPOLJE	560
1711	3851/3	Prilazni put	LAZ HAJDAREVIĆI	565

M.P.

Izradio
Bajrić Armin

ŠEF ODSJEKA ZA GEODETSKE POSLOVE:
Nermin Džaferović dipl.ing.geod.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
GRADSKO VIJEĆE
Komisija za Statut i propise
Broj: 01-27-2951/22-AP-2
Datum: 21.11.2022. godine

Na osnovu člana 13, 17. i 18. Privremene Statutarne Odluke Grada Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići", broj: 4/2022) i člana 33. i 44. Poslovnika o radu Gradskog vijeća Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići", broj: 7/14 – prečišćeni tekst, 8/14 – isp., 9/14, 8/18, 8/19 i 4/21) i („Službeni glasnik Grada Zavidovići", broj: 4/22 i 5/22), Komisija za Statut i propise na 12. sjednici održanoj dana 21.11.2022. godine, razmatrala je Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, pa nakon rasprave donijela

ZAKLJUČAK

1. Komisija za Statut i propise smatra da je Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, u skladu sa zakonom i drugim propisima.

2. Komisija za Statut i propise smatra da je Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, pripremljen u skladu sa članom 363. stav 4. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH", broj: 66/13, 100/13 i 32/19 – odluka Ustavnog suda).

3. Komisija za Statut i propise smatra da je Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, pripremljen u skladu sa Jedinstvenim pravilima za izradu pravnih propisa u Zeničko-dobojskom kantonu („Službene novine Zeničko- dobojskog kantona", broj: 5/08).

4. Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, dostavlja se predsjedavajućem radi uvrštavanja u dnevni red sjednice Gradskog vijeća.

5. O realizaciji ovog Zaključka starat će se Stručna služba Gradskog vijeća.

PREDSJEDNIK KOMISIJE

Arnes Sinanović, dipl. pravnik

Grad Zavidovići, Ulica Safvet-bega Bašagića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba, grad.zavidovici@zavidovici.ba, opzdici@bih.net.ba,

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
GRADSKO VIJEĆE
Komisija za budžet, finansije i ekonomska pitanja
Broj: 01-27-2951/22-AP-4
Datum: 21.11.2022. godine

Na osnovu člana 13., 17. i 18. Privremene Statutarne Odluke Grada Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići", broj: 4/2022), člana 33. i 45. Poslovnika o radu Gradsko vijeća Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići", broj: 7/14 – prečišćeni tekst, 8/14 – isp., 9/14, 8/18, 8/19 i 4/21) i („Službeni glasnik Grada Zavidovići", broj: 4/22 i 5/22), Komisija za budžet, finansije i ekonomska pitanja na 9. sjednici održanoj dana 21.11.2022. godine, razmatrala je Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, pa nakon rasprave donijela

Z A K L J U Č A K

1. Komisija za budžet, finansije i ekonomska pitanja prihvata Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta.

2. Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, dostavlja se predsjedavajućem radi uvrštavanja u dnevni red sjednice Gradskog vijeća.

3. O realizaciji ovog Zaključka starat će se Stručna služba Gradskog vijeća.

PREDSJEDNIK KOMISIJE

Amir Alić, ~~magistar~~ matematike i informatike

Grad Zavidovići, Ulica Safvet-bega Bašagića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba,grad.zavidovici@zavidovici.ba, opzdici@bih.net.ba,

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
GRADSKO VIJEĆE
Komisija za prostorno planiranje, uređenje i ekologiju
Broj: 01-27-2951/22-AP-3
Datum: 21.11.2022. godine

Na osnovu člana 13., 17. i 18. Privremene Statutarne Odluke Grada Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići", broj: 4/2022) i člana 33. i 49. Poslovnika o radu Gradskog vijeća Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići", broj: 7/14 - prečišćeni tekst, 8/14-isp., 9/14, 8/18, 8/19 i 4/21) i („Službeni glasnik Grada Zavidovići", broj: 4/22 i 5/22), Komisija za prostorno planiranje, uređenje i ekologiju na 5. sjednici održanoj 21.11.2022. godine, razmatrala je Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, pa nakon rasprave donijela

Z A K L J U Č A K

1. Komisija za prostorno planiranje, uređenje i ekologiju prihvata Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta.

2. Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Muharemović Rifeta, dostavlja se predsjedavajućem radi uvrštavanja u dnevni red sjednice Gradskog vijeća.

3. O realizaciji ovog zaključka starat će se Stručna služba Gradskog vijeća.

PREDSJEDNIK KOMISIJE

Sead Salkičević, Bsc. Hortikulture dipl. ing. šumarstva

Grad Zavidovići, Ulica Safvet-bega Bašagića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba, grad.zavidovici@zavidovici.ba, gradzvi@bih.net.ba

PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
ZEMLJIŠTE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 3,30 KM/m2- ukupno 1.864,50 KM

PODACI O IMOVINI

Tip imovine: PRILAZNI PUT, NEIZGRAĐENO
Imovina se upotrebljavala : Livada, pašnjak
Imovina je locirana na: K.Č.3851/3 k.o. Hajderovići
Adresa Imovine: Hajdrovići b.b. Zavidovići ,
7220- Zavidovići,
Kanton Zeničko-dobojski, , FBiH

Broj parcele: K.Č. 3851/3 k.o. Hajderovići, Izvod iz posjedovnog lista br.1711 od 29.09.2022 god.
Vlasnik imovine : Grad Zavidovići udio 1/1.

PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:
Služba za upravu geodetskih,imovinsko-pravnih poslova i urbanizma,Grada Zavidovići.
Ul. Safvet bega Bašagića br.9. , Zavidovići
Na osnovu Zaključka o određivanju vještaka br.06-27-2505/22-AP-3 od 13.10.2022 godine

PROCJENA URAĐENA OD:
Mili Velić dipl.ing.građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
Ul. Gajska b.b.
72220- Zavidovići – FBiH,
Mob: 062-196-900

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE - PODOBLAST SADRAĆAJNICE
MILI VELIĆ
ZAVIDOVIĆI

Datum procjene: 29.10.2022 godine. Protokol: M/03-32-217/22
Datum uvida u predmet procjene: 15.10.2022 godine.
Procjena je urađena kao: *Inicijalna, zbog zamjene zemljišta od strane Muharemović Rifeta sa zemljištem u vlasništvu Grada Zavidovići.*

Sadržaj

1. Sažetak rezultata procjene
2. Osnovni podaci o procjeni
3. Analiza lokacije i tržišta
   3.1. Analiza lokacije
   3.2. Analiza tržišta

4. Opis Imovine
   4.1. Opšti podaci
   4.2. Tehničke informacije

5. Procjena
   5.1. Procjene tržišne vrijednosti

6. Prilozi

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE - PODOBLAST SAOBRAĆAJNICE
MILI VELIĆ
ZAVIDOVICI

Sažetak rezultata procjene

INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE	
Adresa i broj	Hajderovići, Hasanovići b.b. Zavidovići, K.Č. 3851/3 k.o. Hajderovići
Grad	Zavidovići
Poštanski broj	72220
Kanton	Zeničko-dobojski
Vlasnik imovine	Grad Zavidovići
Tip imovine	Pašnjak i livada, bivši nekategorisani put

INFORMACIJE O ZEMLJIŠTU	
Zemljište:	Parcela K.Č. 3851/3 k.o. Hajderovići u površini 565,0 m**2**, u vlasništvu Grada Zavidovići, locirana između parcela k.č.1490 i 2355 k.o.Hajderovići u vlasništvu Muharemović Rifeta, zatim parcela k.č. 2356/2, 1489/2, 1489/1, 1489/3 vlasništvo Muharemović Meho i Mujo, te nerazvrstane ceste k.č.3851/4 i 3851/1 k.o.Hajderovići ,DRSV javni putevi.
Naziv parcele	LAZ- HAJDEROVIĆI
Način korištenja	Prilazni put , a na lokaciji je trava i nešto šiblja.
Površina	P=565,0 m2
Oprema koja je sastavni dio zemljišta	Cijela parcela je zatravljena sa manjom pojavom šiblja. U donjem dijelu parcele je ugrađen jedan elektro stub NNM-e.

REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE	
Datum Procjene	29.10.2022 godine
Datum izlaska na teren	28.10.2022 godine
Vrijednost zemljišta	**3,30** KM /m2 – Ukupno : **1.864,50 KM**
Metodologija procjene	☐ Tržišni / Prodajni pristup
Tip Procjene	☐ Kompletna Procjena / uvid na licu mjesta

1 Osnovni podaci o procjeni

Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu
Grad Zavidovići
Ul. Safvet bega Bašagića br.9.
72220- Zavidovići
Kanton : Zeničko-dobojski
Federacija BiH

☐ zahtjev primljen Zaključkom o određivanju vještaka br. 06-27-2505/22-AP-3 od 13.10.2022 godine donešen od strane Služba za upravu geodetskih,imovinsko-pravnih poslova i urbanizma,Grad Zavidovići

Kontakt telefon : 032-206-780 ,

MILI VELIĆ
ZAVIDOVIĆI

SVRHA PROCJENE
Procjena se radi u svrhu zamjene parcele K.Č. 443/2 k.o. Hajderovići u površini 560,0 m2, u vlasništvu Muharemović Rifeta sa predmetnom parcelom k.č. 3851/3 k.o.Hajderovići u vlasništvu Grada Zavidovići površine 565,0 m2, jer je parcelom k.č. 443/2 k.o. Hajderovići izgrađen dio asfaltirane ceste Paši Konam – Laz. Popis dokumenata koji su korišteni prilikom izrade Procjene **Za zemljište:** • Izvod iz posjedovnog lista br. 1711 od 29.09.2022 god. Br.06/6-30-4750/22-2. • Kopija katastarskog plana –Skica Lokacije R.1:2000 U toku procjene izvršen je detaljan pregled imovine , odnosno zemljišta, izvršeno potrebno mjerenje i fotografisanje. Procjena je urađena na osnovu informacija dobivenih sa terena i dokumentacije.

2 Analiza lokacije i tržišta

2.1 Analiza lokacije

Generalna analiza lokacije
Predmetna nekretnina se nalazi u Hajderovićima, Husići b.b. 7220 – Pašin Konak, Zavidovići Kanton : Zeničko-dobojski Federacija BiH Kratak opis lokacije. Predmetno zemljište, k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići u površini 565,0 m2 je locirano u Hajderovićima, blizu naselja Husići neposredno ispod raskrsnice cesta za Pašin Konak-Laz-Podborik, Kuljani, sa južne strane prema putu k.č.3851/1 k.o.Hajderovići DRSV, sa istočne i zapadne strane prema parcelama k.č. 1490 i 2355 k.o.Hajderovići u vlasništvu Muharemović Rifeta, sa istočne i zapadne strane prema parcelama k.č. 2356/2, 1489/2, 1489/1, 1489/3 vlasništvo Muharemović Meho i Mujo, te sa sjeverne strane prema putu 3851/4 k.o.Hajderovići DRSV. Lokacija je uglavnom livada i pašnjak ,kao i okolne susjedne parcele, prema Prostornom planu Općine Zavidovići-Grada Zavidovići. Lokacija je teren u nagibu južne orjentacije, u cjelosti osunčana, sa denivelacijom i vitoperenjem oko sredine. U vrhu parcele na susjednoj zapadnoj lokaciji je ugrađena spomen česma. Tu je ujedno i raskrsnica cesta. Parcela nije ograđena ni sa jedne strane. Na predmetnoj parceli postoji mogućnost priključka struje, vodovoda i optike, dok kanalizacija bi se rješavala vodonepropusnim septikom. Lokacija nema sve potrebne infrastrukturne priključke, osim direktan prilaz na nerazvrstanu cestu u vrhu parcele. Predmetna parcela je udaljena cca.120m od zamjenske parcele gledano prema Pašn Konaku. U prilogu je dat geoportal lokacije i situacija R.1:1000

2.2 Analiza tržišta

Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji
U proteklih nekoliko godina postoji manji broj slučajeva kupoprodaje zemljišta na lokaciji Pašin Konak. Od 2019 do 2022 godini izvršena je prodaja 30 parcela i zemljišta na široj predmetnoj lokaciji

MILI VELIĆ
ZAVIDOVIĆI

koja obuhvata mjesto Pašin Konak, mjesta u Hajderovićima, Rudače, Krčevine, Mramorje Perovići,Laz, Delići,Fazlići, Livade. Međutim postoji veći broj prodaje objekata i zemljišta u prigradskim naseljima i samom gradu . Generalno gledano trenutno ne postoji veća potražnja za kupovinom nekretnina na predmetnoj lokaciji.
Prema zvaničnom izvještaju Općinske komisije za procjenu vrijednosti nekretnina kod kupoprodaje, može se konstatovati da je na pomenutoj užoj lokaciji izvršeno 16 . kupoprodaja zemljišta.
Vrijednost zemljišta je bila od 2,00 KM/m2 do 7,00 KM/m2. Duž lokalne ceste Mećevići-Pašin Konak vrijednost zemljišta je bila od 4,00 KM/m2 do 7,00 KM/m2. Ostale lokacije su bile od 2,00 KM/m2 do 4,50 KM/m2, što obuhvata i predmetnu lokaciju.
U periodu 2017 do 2022 godine na području općine Zavidovići izvršeno je 1.420 kupoprodaja nekretnina, najvećim dijelom zemljišta.
Iako je vrijednost zemljišta uzeta iz zvaničnih podataka, postoji određena rezerva u odnosu na stvarni iznos visine kupoprodaje, osim za parcele prodate od strane Općine Zavidovići, gdje su tačni podaci.

3 Opis imovine

3.1 Opšti podaci

a. Opis

ZEMLJIŠTE :

Predmetno zemljište je parcela neizgrađeno građevinsko zemljište, k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići, kao livada ili pašnjak.
Dužina granice predmetne parcele na jugu prema nerazvrstanoj cesti je 12,96 m., na sjevernoj strani takođe prema narazvrstanoj cesti iznosi 6,36 m., na istočnoj strani granica je nepravilna kriva linija u dužini 109,90 m , dok zapadna granica je takođe nepravilna kriva linija dužine 112,01 m. Osovinska dužina parcele je 108,90 m, dok je prosječna širina 5,18 m. Predmetna parcele je površine 565,0 m2. Parcela nema ogradu .
U prilogu su date i fotografije lokacije.

b. IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA dat u prilogu

- Izvod iz posjedovnog lista br. 1711 od 29.09.2022 god. Br.06/6-30-4750/22-2.
- ZK izvod nije dat na uvid.

c. Kopija katastarskog plana data u prilogu

- Kopija katastarskog plana –Skica Lokacije R.1:2000

U prilogu je dodatno data Situcija šireg područja u razmjeri 1:1000 sa obilježenim predmetnim zemljištem.

d. Planska dokumentacija

Prema Prostornom planu grada Zavidovići-Općine Zavidovići , lokacija je šumsko i poljoprivredno zemljište. Na predmetnoj lokaciji je dozvoljeno građenje prema planu parcelacije u granicama naseljenih mjesta.

e. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa

Procjenjena imovina nije potencijalni zagačivač čovjekotve okoline, služi za livadu i pašnjake.
Parcela nije na zagađenom zemljištu.
Zemljište nije povezano sa kulturno istorijskim naslijeđem.

MILI VELIĆ
ZAVIDOVICI

3.2 Tehničke informacije

	ZEMLJIŠTE
Tip imovine	Livada ili pašnjak – dijelom zaraslo šibljem.
Izgrađenost	Na parceli postoji jedan stub NNM e. Ne postoje infrastrukturni objekti vodovoda i kanalizacije, ali postoji blizu dovedena voda za spomen česmu.
Priključci na Elektro sistem, Vodovod i kanalizacija,	Postoji mogućnost priključka struje i mjesnog vodovoda.Ne postoji mogućnos priključka kanalizacije.
Prilazi	Zemljište se sa sjeverne strane naslanja na nerazvrstanu cestu.
Opšte stanje	*f=fair,* 3 = Fer, Zemljište je stabilan teren.
Orjentacija / Osunčanost	Dobra, južna orjentacije. Zemljište ima osunčanost tokom cijelog dana.

4 Procjena

4.1 Procjena tržišne vrijednosti

a. METODOLIGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU

Za procjenu su korištene metode :

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje u zoni, itd.

ZEMLJIŠTE-LOKACIJA :
Za našu analizu istražili smo ove slične nekretnine:

	naziv/lokacija	**Cijena (KM)**	**prodano/ ponuđeno**	**period**	**m2**	**cijena KM/m2**
1	Kuljani	2.500,0	prodano	2022	1.000,0	2,50
2	Delići	10.485,0	prodano	2022	3.495,0	3,00
3	Livade	6.608,0	prodano	2022	3.304,0	2,00
4	Hajderovići	3.000,0	prodano	2022	1.000,0	3,00

USPOREDBA 1.
Uspoređivana nekretnina se nalazi na sličnoj lokaciji u naselju Kuljani. Nekretninu – zemljište je kupio Kadrić Asim od Muratović Hajre. Realizirana cijena je korigirana prvenstveno zbog znatnog poskupljenja nekretnina i skoro svih proizvoda i usluga, iako su činjenice da je uspoređivana nekretnina na sličnoj lokaciji i slične atraktivnosti bez infrastrukturnh priključaka. Ukupna površina zemljišta iznosi 1.000,0 m2, prodaja je realizirana po cijeni od 2.500,00 KM , odnosno 2,50 KM/m2.

USPOREDBA 2.
Uspoređivana nekretnina se nalazi na sličnoj lokaciji u naselju Delići. Nekretninu –zemljište je kupio Osmanović Mustafa od Osmanović Ajke. Realizirana cijena je korigirana prvenstveno zbog znatnog poskupljenja nekretnina i skoro svih proizvoda i usluga, iako su činjenice da je uspoređivana nekretnina na sličnoj lokaciji i slične atraktivnosti bez infrastrukturnh priključaka sa pristupnim putem. Ukupna površina zemljišta iznosi 3.495,00 m2, prodaja je realizirana po cijeni od 10.485,00 KM , odnosno 3,00 KM/m2.

USPOREDBA 3.
Uspoređivana nekretnina se nalazi na sličnoj lokaciji u naselju Livade. Nekretninu –zemljište je kupio Mujić Brišo od Bektić Tenzile i drugih. Realizirana cijena je korigirana prvenstveno zbog znatnog poskupljenja nekretnina i skoro svih proizvoda i usluga, iako su činjenice da je uspoređivana nekretnina na lošijoj lokaciji i lošije atraktivnosti bez infrastrukturnh priključaka. Ukupna površina zemljišta iznosi 3.304,0 m2, prodaja je realizirana po cijeni od 6.608,00 KM , odnosno 2,00 KM/m2.

USPOREDBA 4.
Uspoređivana nekretnina se nalazi na sličnoj lokaciji u Hajderovićima. Nekretninu –zemljište je kupio Mujkić Rasim od Mujkić Ibrahima. Realizirana cijena je korigirana prvenstveno zbog znatnog poskupljenja nekretnina i skoro svih proizvoda i usluga, iako su činjenice da je uspoređivana nekretnina na sličnoj lokaciji i slične atraktivnosti bez infrastrukturnh priključaka. Ukupna površina zemljišta iznosi 1.000,0 m2, prodaja je realizirana po cijeni od 3.000,00 KM , odnosno 3,00 KM/m2.

Na osnovu istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine – parcela k.č. 443/2 k.o. Hajderovići , prema metodi usporednih transakcija, iznosi iznosi 2,63 KM/m2, ali se usvaja **3,30 KM/m2 zbog poskupljenja.**

b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU

Kompletna parcela je trava sa pojavom šiblja. Na sjevernom dijelu ima direktan prilaz na nerazvrstanu cestu. Parcela je u prošlosti napuštena kao javni put zbog denivelacije i vituperenja na srednjem dijelu, tako da je put za susjedno naselje izgrađen nešto zapadnije po ravnijem i stabilnijem terenu. Isti je dijelom betoniran. U dnu parcele postoji stub NNM-e. Već godinama se parcela koristi kao pašnjak od Muharenović Rifeta i njegove braće i porodice.Pošto nisu riješeni imovinski odnosi za izgradnju asfaltirane ceste Pašin Konak-Laz na parceli k.č.443/2 vlasništvo Rifeta, zbog čega je odlučio zatražiti zamjenu parcele zbog nadoknade izgubljene površine zemljišta. Navedeno je najvjerovatnije bio propust MZ Pašin Konak i Općine Zavidovići, jer kod iskolčenja pojasa ceste prethodno su se trebali riješiti imovinski odnosi. Pošto je parcela višestruko duža od širine i nepravilnog oblika, ista nije prikladna za bilo kakvo građenje, osim prilaznog puta. Imajući u vidu navedeno postoji obostrani interes za zamjenom parcele. U suprotnom bi Grad Zavidovići trebao pomenutu parcelu k.č.443/2 k.o.Hajderovići dovesti u prvobitno stanje, a Muharemović Rifet i braća prestati koristiti parcelu za pašnjak, što nije u interesu ni jedne strane.

c. UKUPNA VRIJEDNOST PROCJENE

Vrijednost izražena u KM **1.864,50 KM** (hiljaduosamstotinašesdesetčetiri KM i 50/100 KM)

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE - PODOBLAST SAOBRAĆAJNICE
MILJVELIĆ
ZAVIDOVIĆI

e. Utrživost procjenjene imovine	
Procjena	*3 = Fer* *f=fair*
Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaj i realizacija prodaje preuzete imovine (procjena)	Nekretnina se trenutno može zamjeniti sa nekretninom Muharemović Rifeta u roku 3 mjeseca.

4.1.1 LIVADA-PAŠNJAK –NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE

Procjena zemljišta je baziratana na metodi Procjene vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama.

Zemljište je površine 565,00 m2.

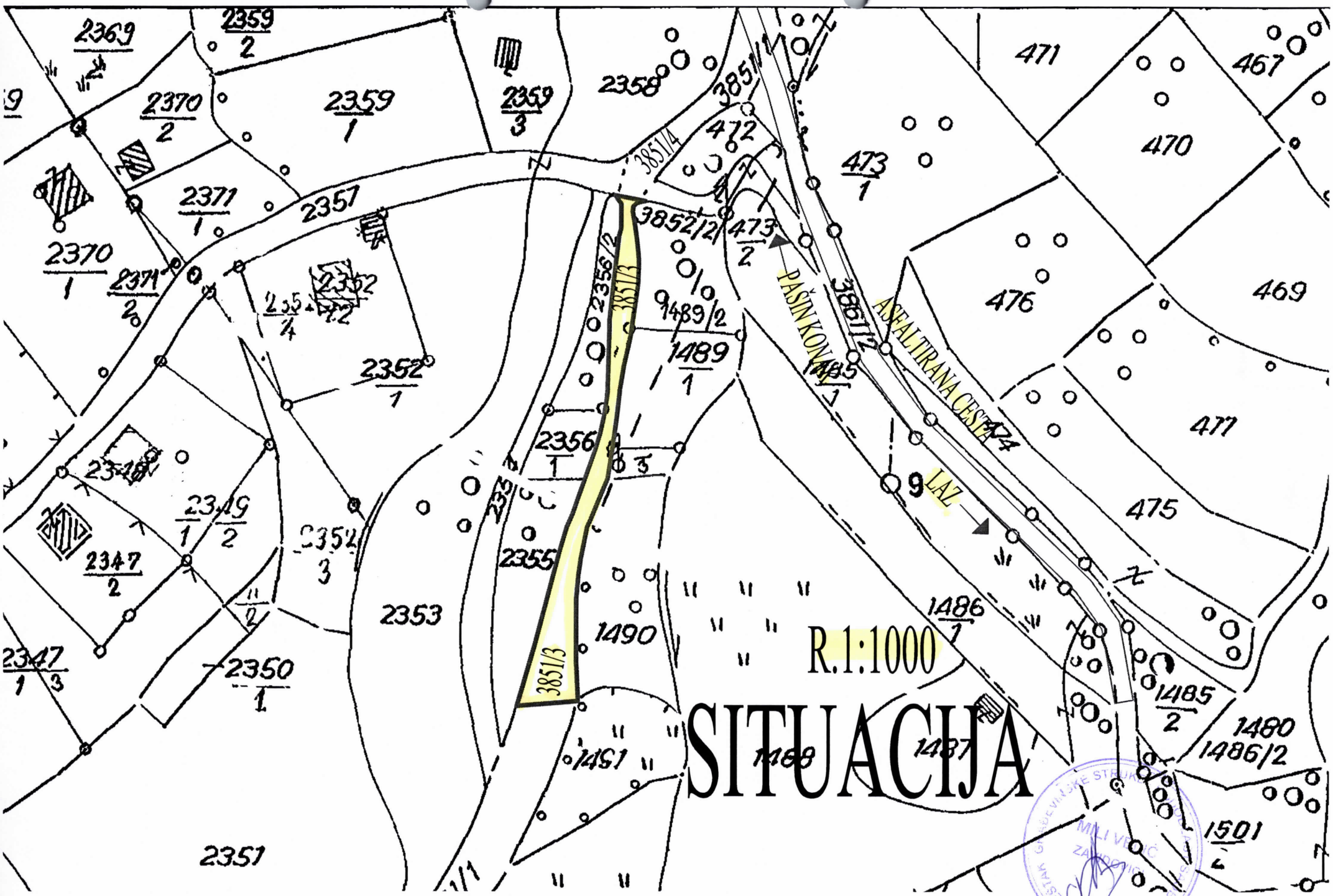
565,00 m2 x 3,30 KM/m2 = 1.864,50 KM

UKUPNO = **1.864,50 KM**

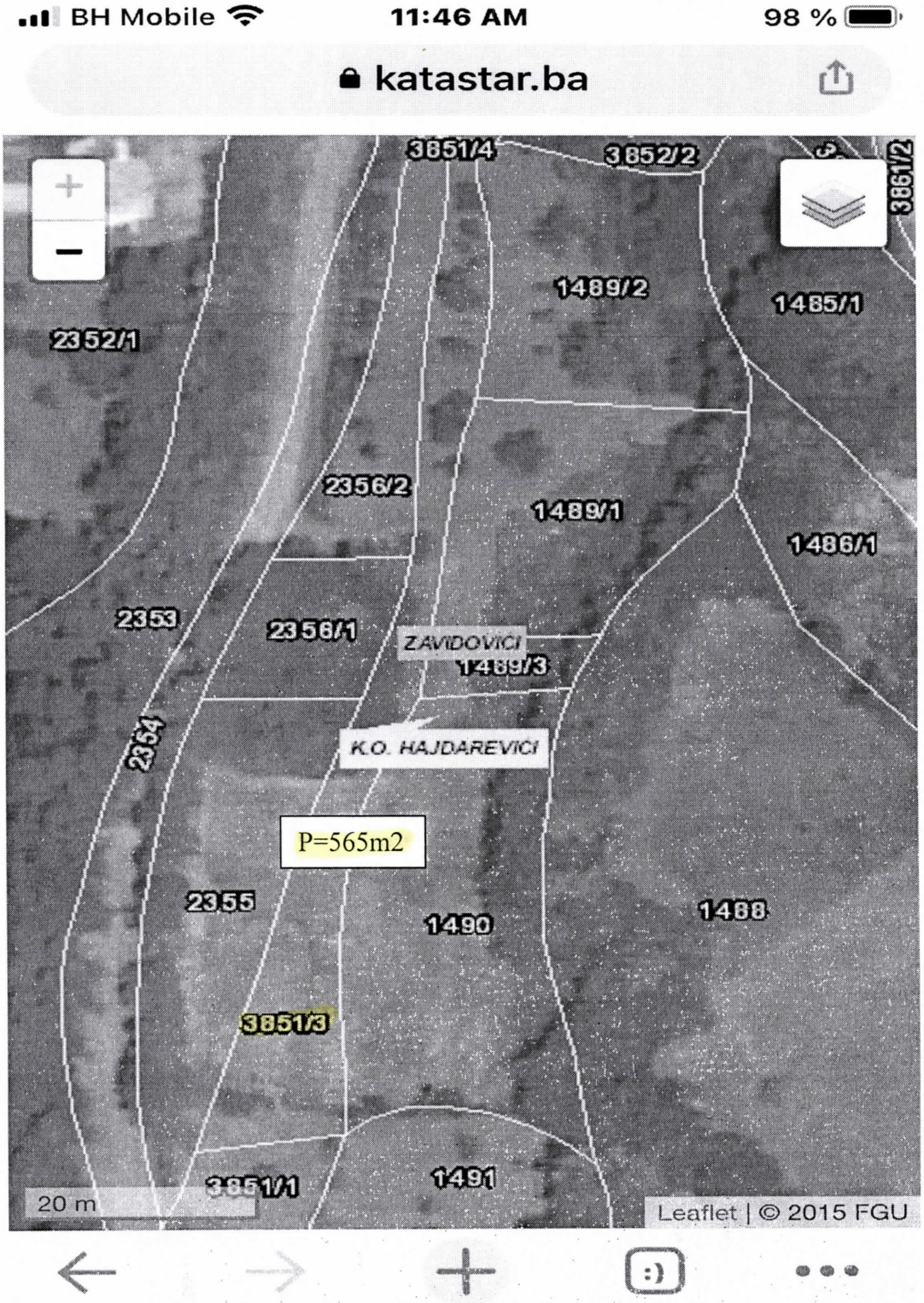
5 Prilozi

- Situacija lokacije R.1:1000 ,geoportal
- Skica katastarskog plana
- Vlasnička dokumentacija – izvad iz posjedovnog lista,
- Fotografije imovine
- Zaključak o određivanju vještaka br. 06-27-2505/22-AP-3 od 13.10.2022 god.
- valifikacija vještaka-Rješenje

Datum Procjene: 29.10.2022 god.	Protokol: M/03-32-217/22
STALNI SUDSKI VJEŠTAK	
VEIĆ MILI dipl.ing.građ.	


R.1:1000
SITUACIJA
PAŠIN KONAK
ASFALTIRANA CESTA
LAZ
3851/3
3851/4
3852/2
3851/1
3861/2
2356/2
2357
2358
2359
2359/1
2359/2
2359/3
2369
2370
2370/1
2370/2
2371
2371/1
2371/2
2352
2352/1
2352/3
2353
2355
2356
2356/1
2347
2347/1
2347/2
2349
2349/1
2349/2
2350
2350/1
2351
1489
1489/1
1489/2
1490
1486
1486/1
1485
1485/2
1480
1486/2
1487
1488
1501
471
467
470
473
473/1
473/2
476
469
477
475
474
9

Parcela-zemljište (prilazni puta) u mjestu Hajdrovići, k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići, Zavidovići , u vlasništvu Grad Zavidovći sa dijelom 1/1,



Stalni Sudski Vještak

29.10.2022 god.

Mili Veilć dipl.ing.građ.

Katastarska općina **Hajderovići**
Općinska geodetska uprava **Zavidovići**

SKICA LOKACIJE

Približna razmjera 1: 2000

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06/6-30-4750/22-1
Datum: 29.09.2022

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 1711

Katastarska općina: HAJDAREVIĆI

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
39267	OPĆINA ZAVIDOVIĆI	ZAVIDOVIĆI SAFVETBEGA BAŠAGIĆA,BB	1/1	Posjednik	173/2016

Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m²)	Promjena
3851/3	921	LAZ HAJDAREVIĆI	565	Prilazni put	DS	81	0,00	565	13/2022
UKUPNO:							0	565	

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

Naknada u iznosu od 8 KM naplaćena je na osnovu Tarifnog broja 8.1.1., Odluke o naknadama za korištenje podataka premjera i katastra (Službene novine FBiH 49/15).

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA:

M.P.

Remzo Sinanović, dipl. pravnik

Parcela-zemljište (prilazni puta) u mjestu Hajdrovići, k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići, Zavidovići , u vlasništvu Grad Zavidovći sa dijelom 1/1,

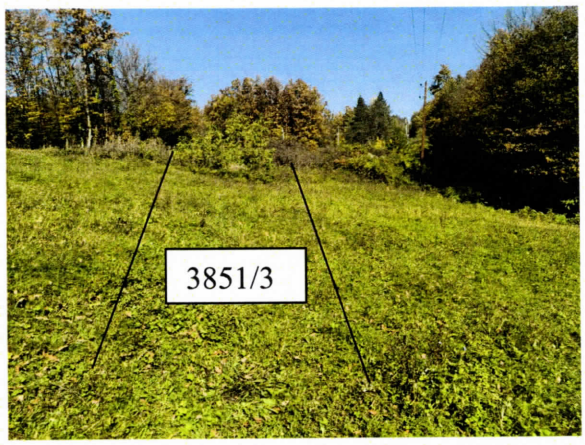
Jugoistočna vizura

Sjeverna vizura

Istočna vizura

Južna vizura

Sjever-Istočna vizura



Sjeverna vizura

Stalni Sudski Vještak

28.10.2022 god.

Mili Veilć dipl.ing.građ.

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE - PODRUČJE ARHITEKTONSKOG GRAĐEVINARSTVA
MILI VEIĆ
ZAVIDOVIĆI

MUHAREMOVIĆ RIFET
061-136 750

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma
Broj: 06-27-2505/22-AP-3
Datum: 13.10.2022. godine

Služba za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma, Općine Zavidovići, po službenoj dužnosti, a na osnovu člana 183. Zakona o upravnom postupku ("Službene novine Federacije BiH", broj 2/98 i 48/99), d o n o s i

Z A K L J U Č A K

1. U postupku pokrenutom po zahtjevu Muharemović Rifeta sin Bege iz Zavidovići za zamjenu zemljišta označenog sa k.č. 443/2 k.o. Hajderovići vlasništvo Muharemović Rifeta za zemljište vlasništvo Grada Zavidovići označeno sa k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići određuje se vještak građevinske struke Velić Mili,dipl. ing. građ.

2.Zadatak vještaka je da izvrši procjenu tržišne vrijednosti zemljišta označenog sa k.č. 443/2 i k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići, te da o istoj sačini nalaz i stručno mišljenje.

3.Stranci će biti omogućeno da se na usmenoj raspravi, izjasni o ličnosti vještaka i o drugim pitanjima u vezi sa vještačenjem, ako za to postoje razlozi.

4.O troškovima vještačenja donijet će se poseban zaključak.

O b r a z l o ž e n j e

Muharemović Rifet sin Bege iz Zavidovića, Hasanovići bb, obratio se Općinskom vijeću sa zahtjevom za zamjenu zemljišta označenog sa k.č. 443/2 k.o. Hajderovići vlasništvo Muharemović Rifeta za zemljište vlasništvo Grada Zavidovići označeno sa k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići . Navedeni je zahtjev dostavljen u rad ovoj službi kao obrađivaču materijala dana 20.09.2022. godine.

U postupku pripreme prijedloga Odluke o zamjeni nekretnina za Gradsko vijeće Zavidovići ukazala se potreba za utvrđivanjem tržišne cijene predmetnog zemljišta i to izvođenjem dokaza putem vještačenja vještaka građevinske struke, pa je u navedenom postupku po službenoj dužnosti određen za vještaka lice imenovano u dispozitivu ovog zaključka.

Na osnovu navedenog,a u smislu člana 183. Zakona o upravnom postupku, odlučeno je kao u dispozitivu zaključka.

Protiv ovog zaključka nije dopuštena posebna žalba.

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

Remzo Sinanović dipl.pravnik

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
S A R A J E V O

Broj: 01-06-3-19-177/15-1/21
Sarajevo, 22.02.2021. 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

R J E Š E NJ E

MILIJU VELIĆU diplomirani inženjer građevine, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz **građevinske struke**, **podoblast saobraćajnice** za šest godina, počev od 13.03.2021. godine.

O b r a z l o ž e nj e

Miliju Veliću iz Zavidovića je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-19-177/15 od 16.02.2015. godine produžen mandat za stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast saobraćajnice, na period od šest godina.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 04.02.2021. godine zahtjev za ponovno produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 13.03.2021.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

PO OVLAŠTENJU MINISTRA
SEKRETAR MINISTARSTVA

Ajša Softić

PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
ZEMLJIŠTE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 3,33 KM/m2- ukupno 1.864,80 KM

PODACI O IMOVINI

Tip imovine: ŠUMSKO ZEMLJIŠTE DIJELOM IZGRAĐENO
Imovina se upotrebljavala : Cesta i šuma,
Imovina je locirana na: K.Č.443/2 k.o. Hajderovići
Adresa Imovine: Hajdrovići b.b. Zavidovići ,
7220- Zavidovići,
Kanton Zeničko-dobojski, , FBiH

Broj parcele: K.Č. 443/2 k.o. Hajderovići, Izvod iz posjedovnog lista br.826 od 29.09.2022 god.
Vlasnik imovine : Muharemović (Bege) Rifet, udio 1/1.

PROCJENA JE URAĐENA ZA KLIJENTA:
Služba za upravu geodetskih,imovinsko-pravnih poslova i urbanizma,Grada Zavidovići.
Ul. Safvet bega Bašagića br.9. , Zavidovići
Na osnovu Zaključka o određivanju vještaka br.06-27-2505/22-AP-3 od 13.10.2022 godine

PROCJENA URAĐENA OD:
Mili Velić dipl.ing.građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
Ul. Gajska b.b.
72220- Zavidovići – FBiH,
Mob: 062-196-900

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE - PODOBLAST SAUBRAĆAJNICE
MILI VELIĆ
ZAVIDOVIĆI

Datum procjene: 29.10.2022 godine. Protokol: M/03-32-216/22
Datum uvida u predmet procjene: 15.10.2022 godine.
Procjena je urađena kao: *Inicijalna, zbog zamjene zemljišta od strane Muharemović Rifeta sa zemljištem u vlasništvu Grada Zavidovići.*

Sadržaj

1. Sažetak rezultata procjene
2. Osnovni podaci o procjeni
3. Analiza lokacije i tržišta
   3.1. Analiza lokacije
   3.2. Analiza tržišta

4. Opis Imovine
   4.1. Opšti podaci
   4.2. Tehničke informacije

5. Procjena
   5.1. Procjene tržišne vrijednosti

6. Prilozi

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE - PODOBLAST SAOBRAĆAJNICE
MILI VELIĆ
ZAVIDOVICI

Sažetak rezultata procjene

INFORMACIJA O ADRESI I VLASNIKU IMOVINE	
Adresa i broj	Hajderovići, Hasanovići b.b. Zavidovići, K.Č. 443/2 k.o. Hajderovići
Grad	Zavidovići
Poštanski broj	72220
Kanton	Zeničko-dobojski
Vlasnik imovine	Muharemović Rifet iz Hajderovića,Hasanovići- Zavidovići
Tip imovine	Šumsko i dijelom Građevinsko zemljište-izgrađeno

INFORMACIJE O ZEMLJIŠTU	
Zemljište:	Parcela K.Č. 443/2 k.o. Hajderovići u površini 560,0 m**2**, u vlasništvu Muharemović Rifeta, locirana između parcela k.č.443/1 k.o.Hajderovići u vlasništvu Muharemović Rifeta, zatim nerazvrstane ceste k.č.3857 k.o.Hajderovići ,DRSV javni putevi, parcele k.č.442 k.o.Hajderovići u vlasništvu Džinić Asmira i drugi, te k.č.447 u vlasništvu Muharemović Emina.
Naziv parcele	PODPOLJE
Način korištenja	Pašnjak 4 klase , a na lokaciji je mlada šuma i asfaltirana cesta.
Površina	P=560,0 m2
Oprema koja je sastavni dio zemljišta	Dio pascele je izgrađena saobračajnica sa asfaltiranim kolovozom i ivičnjakom , a preostali dio je mlađa šuma sa uglavnom stablima cera. U gornjem dijelu parcele je ugrađen podzemni kabal optike, drugih instalacija nema.

REZULTAT / VRIJEDNOST PROCJENE	
Datum Procjene	29.10.2022 godine
Datum izlaska na teren	28.10.2022 godine
Vrijednost zemljišta	**3,33** KM /m2 – Ukupno : **1.864,80 KM**
Metodologija procjene	☐ Tržišni / Prodajni pristup
Tip Procjene	☐ Kompletna Procjena / uvid na licu mjesta

1 Osnovni podaci o procjeni

Predmet ove Procjene je imovina u vlasništvu
Muharemović Rifeta
Hajderovići, Hasanovići bb.
72220- Zavidovići
Kanton : Zeničko-dobojski
Federacija BiH

☐ zahtjev primljen Zaključkom o određivanju vještaka br. 06-27-2505/22-AP-3 od 13.10.2022 godine donešen od strane Služba za upravu geodetskih,imovinsko-pravnih poslova i urbanizma,Grad Zavidovići

Kontakt telefon : 032-206-780 ,

SVRHA PROCJENE
Procjena se radi u svrhu zamjene predmetne parcele K.Č. 443/2 k.o. Hajderovići u površini 560,0 m**2**, u vlasništvu Muharemović Rifeta sa parcelom k.č. 3851/3 k.o.Hajderovići u vlasništvu Grada Zavidovići , jer je predmetnom parcelom k.č. 443/2 k.o. Hajderovići izgrađen dio asfaltirane ceste Paši Konam – Laz. Cesta nije katastarski uplanjena. Popis dokumenata koji su korišteni prilikom izrade Procjene **Za zemljište:** • Izvod iz posjedovnog lista br. 826 od 29.09.2022 god. Br.06/6-30-4750/22-2. • Kopija katastarskog plana –Skica Lokacije R.1:2000 U toku procjene izvršen je detaljan pregled imovine , odnosno zemljišta, izvršeno potrebno mjerenje i fotografisanje. Procjena je urađena na osnovu informacija dobivenih sa terena i dokumentacije.

2 Analiza lokacije i tržišta

2.1 Analiza lokacije

Generalna analiza lokacije
Predmetna nekretnina se nalazi u Hajderovićima, Husići b.b. 7220 – Pašin Konak, Zavidovići Kanton : Zeničko-dobojski Federacija BiH Kratak opis lokacije. Predmetno zemljište, k.č. 443/2 k.o. Hajderovići u površini 560,0 m**2** je locirano u Hajderovićima, blizu naselja Husići neposredno uz asfaltiranu cestu Pašin Konak-Laz –Krivaja, sa južne strane prema parceli k.č.443/1 k.o.Hajderovići u vlasništvu Muharemović Rifeta, sa zapadne strane je nerazvrstana cesta sa makadamskim kolovozom k.č.3857 k.o.Hajderovići, sa sjeverne strane je parcela k.č. 442 k.o.Hajderovići u vlasništvu Džinić Asmira i drugi, te sa istočne strane je parcela k.č.447 u vlasništvu Muharemović Emina. Lokacija je uglavnom šumsko zemljište, a okolina livade i pašnjaci, prema Prostornom planu Općine Zavidovići-Grada Zavidovići. Lokacija je teren u nagibu južne orjentacije, u cjelosti osunčana, sa izgrađenim dijelom asfaltiranog kolovoza ceste. Dio parcele uz cestu je zasjek saobračajnice sa tanjm drvećem i šibljem. Ostali dio parcele je mlađa šuma cera.U dnu parcele je ugrađena ulazna građevina cjevastog propusta za prihvat oborinskih voda iz odvodnog kanala i asfaltiranog rigola cesta. Tu je ujedno i raskrsnica cesta. Parcela je ograđena samo sa sjeverne strane ogradom od čeličnih stubića i ispuna od pletene pvc mreže. Sa ostalih strana nema ograde. Na predmetnoj parceli postoji mogućnost priključka struje, vodovoda i optike, dok kanalizacija bi se rješavala vodonepropusnim septikom. Lokacija nema sve potrebne infrastrukturne priključke, osim kolovoza pomenute ulice. Predmetna parcela je udaljena cca.120m od zamjenske parcele gledano prema Pašn Konaku. U prilogu je dat geoportal lokacije i situacija R.1:1000

2.2 Analiza tržišta

Mikro analiza tržišta na datoj lokaciji
U proteklih nekoliko godina postoji manji broj slučajeva kupoprodaje zemljišta na lokaciji Pašin

GRAĐEVINSKE STRUKE - PODOBLAST ŠUMARSTVA
MILI VELIĆ
ZAVIDOVIĆI

Konak.

Od 2019 do 2022 godini izvršena je prodaja 30 parcela i zemljišta na široj predmetnoj lokaciji koja obuhvata mjesto Pašin Konak, mjesta u Hajderovićima, Rudače, Krčevine, Mramorje Perovići,Laz, Delići,Fazlići, Livade. Međutim postoji veći broj prodaje objekata i zemljišta u prigradskim naseljima i samom gradu . Generalno gledano trenutno ne postoji veća potražnja za kupovinom nekretnina na predmetnoj lokaciji.
Prema zvaničnom izvještaju Općinske komisije za procjenu vrijednosti nekretnina kod kupoprodaje, može se konstatovati da je na pomenutoj lokaciji izvršeno 16 . kupoprodaja zemljišta.
Vrijednost zemljišta je bila od 2,00 KM/m2 do 7,00 KM/m2. Duž lokalne ceste Mećevići-Pašin Konak vrijednost zemljišta je bila od 4,00 KM/m2 do 7,00 KM/m2. Ostale lokacije su bile od 2,00 KM/m2 do 4,50 KM/m2, što obuhvata i predmetnu lokaciju.
U periodu 2017 do 2022 godine na području općine Zavidovići izvršeno je 1.420 kupoprodaja nekretnina, najvećim dijelom zemljišta.
Iako je vrijednost zemljišta uzeta iz zvaničnih podataka, postoji određena rezerva u odnosu na stvarni iznos visine kupoprodaje, osim za parcele prodate od strane Općine Zavidovići, gdje su tačni podaci.

3 Opis imovine

3.1 Opšti podaci

a. Opis

ZEMLJIŠTE :

Predmetno zemljište je parcela dijelom izgrađeno građevinsko zemljište, k.č. 443/2 k.o. Hajderovići, kao dio ceste Pašin Konak-Laz-Krivaja, sa asfaltiranim kolovozom te rigolom i ivičnjakom.
Dužina granice predmetne parcele na jugu prema preostaloj parceli Muharemović Rifeta k.č. 443/1 k.o. Hajderovići iznosi 14,52 m., na sjevernoj strani iznosi 16,87 m., na istočnoj strani ima lom u ukupnoj dužini 12,89 m + 28,90 m, i na zapadnoj strani iznosi 55,10 m. Predmetna parcele je površine 560,0 m2. Parcela nema ogradu osim na sjevernoj strani. Preostali dio parcele izvan asfaltirane ceste je mlađa šuma.
U prilogu su date i fotografije lokacije.

b. IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA dat u prilogu

- Izvod iz posjedovnog lista br. 826 od 29.09.2022 god. Br.06/6-30-4750/22-2.
- ZK izvod nije dat na uvid.

c. Kopija katastarskog plana data u prilogu

- Kopija katastarskog plana –Skica Lokacije R.1:2000

U prilogu je dodatno data Situcija šireg područja u razmjeri 1:1000 sa obilježenim predmetnim zemljištem.

d. Planska dokumentacija

Prema Prostornom planu grada Zavidovići-Općine Zavidovići , lokacija je šumsko i poljoprivredno zemljište. Na predmetnoj lokaciji je dozvoljeno građenje prema planu parcelacije u granicama naseljenih mjesta.

e. Zaštita čovjekove okoline i zaštita kulturno istorijskog naslijeđa
Procjenjena imovina nije potencijalni zagačivać čovjekotve okoline, služi za šumu i pašnjake. Parcela nije na zagađenom zemljištu. Zemljište nije povezano sa kulturno istorijskim naslijeđem.

3.2 Tehničke informacije

	ZEMLJIŠTE
Tip imovine	Šumsko zemljište – dijelom izgrađeno cestom
Izgrađenost	Na parceli postoji ukopan kabal optike, ne postoje infrastrukturni objekti vodovoda i NNM e. Ali postoji izgrađen pojas ceste sa asfaltiranim kolovozom .
Priključci na Elektro sistem, Vodovod i kanalizacija,	Postoji mogućnost priključka struje i mjesnog vodovoda.Ne postoji mogućnos priključka kanalizacije.
Prilazi	Zemljište je dio saobraćajnice, bez rješenih imovinskih odnosa uz prešutnu saglasnost. Nema posebno izgrađen prilaz sa postojeće dvije ceste, za preostali dio parcele.
Opšte stanje	*f=fair,* 3 = Fer, Zemljište je stabilan teren.
Orjentacija / Osunčanost	Dobra, južna orjentacije. Zemljište ima osunčanost tokom cijelog dana.

4 Procjena

4.1 Procjena tržišne vrijednosti

a. METODOLIGIJA KOJA JE KORIŠTENA ZA PROCJENU

Za procjenu su korištene metode :

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje u zoni, itd.

ZEMLJIŠTE-LOKACIJA :

Za našu analizu istražili smo ove slične nekretnine:

	naziv/lokacija	Cijena (KM)	prodano/ ponuđeno	period	m2	cijena KM/m2
1	Kuljani	2.500,0	prodano	2022	1.000,0	2,50
2	Delići	10.485,0	prodano	2022	3.495,0	3,00
3	Livade	6.608,0	prodano	2022	3.304,0	2,00
4	Hajderovići	3.000,0	prodano	2022	1.000,0	3,00

USPOREDBA 1.
Uspoređivana nekretnina se nalazi na sličnoj lokaciji u naselju Kuljani. Nekretninu – zemljište je kupio Kadrić Asim od Muratović Hajre. Realizirana cijena je korigirana prvenstveno zbog znatnog poskupljenja nekretnina i skoro svih proizvoda i usluga, iako su činjenice da je uspoređivana nekretnina na sličnoj lokaciji i slične atraktivnosti bez infrastrukturnh priključaka. Ukupna površina zemljišta iznosi 1.000,0 m2, prodaja je realizirana po cijeni od 2.500,00 KM , odnosno 2,50 KM/m2.

USPOREDBA 2.
Uspoređivana nekretnina se nalazi na sličnoj lokaciji u naselju Delići. Nekretninu –zemljište je kupio Osmanović Mustafa od Osmanović Ajke. Realizirana cijena je korigirana prvenstveno zbog znatnog poskupljenja nekretnina i skoro svih proizvoda i usluga, iako su činjenice da je uspoređivana nekretnina na sličnoj lokaciji i slične atraktivnosti bez infrastrukturnh priključaka sa pristupnim putem. Ukupna površina zemljišta iznosi 3.495,00 m2, prodaja je realizirana po cijeni od 10.485,00 KM , odnosno 3,00 KM/m2.

USPOREDBA 3.
Uspoređivana nekretnina se nalazi na sličnoj lokaciji u naselju Livade. Nekretninu –zemljište je kupio Mujić Brišo od Bektić Tenzile i drugih. Realizirana cijena je korigirana prvenstveno zbog znatnog poskupljenja nekretnina i skoro svih proizvoda i usluga, iako su činjenice da je uspoređivana nekretnina na lošijoj lokaciji i lošije atraktivnosti bez infrastrukturnh priključaka. Ukupna površina zemljišta iznosi 3.304,0 m2, prodaja je realizirana po cijeni od 6.608,00 KM , odnosno 2,00 KM/m2.

USPOREDBA 4.
Uspoređivana nekretnina se nalazi na sličnoj lokaciji u Hajderovićima. Nekretninu –zemljište je kupio Mujkić Rasim od Mujkić Ibrahima. Realizirana cijena je korigirana prvenstveno zbog znatnog poskupljenja nekretnina i skoro svih proizvoda i usluga, iako su činjenice da je uspoređivana nekretnina na sličnoj lokaciji i slične atraktivnosti bez infrastrukturnh priključaka. Ukupna površina zemljišta iznosi 1.000,0 m2, prodaja je realizirana po cijeni od 3.000,00 KM , odnosno 3,00 KM/m2.

Na osnovu istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine – parcela k.č. 443/2 k.o. Hajderovići , prema metodi usporednih transakcija, iznosi iznosi 2,63 KM/m2, ali se usvaja **3,33 KM/m2 zbog poskupljenja.**

b. PRETPOSTAVKE KOJE SU KORIŠTENE ZA PROCJENU

Dio predmetnog zemljišta je trenutno lokalna saobraćajnica sa asfaltiranim kolovozom te rigolom sa ivičnjacima. Preostali dio parcele je mlađa šuma. Na preostalom dijelu nema izgrađen prilaz. Preko gornjeg dijela parcele postoji urađena optika. Dio katastarski neuplanjene ceste se počeo graditi još iz ratnog perioda, zatim je vremenom izvršeno većim dijelog ugradnja a.betonskog kolovoza, da bi se prije 4 godine izvršilo asfaltiranje. Dio radova je izvodio Turski bataljon kao donaciju, uz sufinanciranje Općine Zavidovići. Pošto već godinama nisu riješeni imovinski odnosi za izgradnju ceste, zbog čega je odlučio zatražiti zamjenu parcele zbog nadoknade izgubljene površine zemljišta. Navedeno je najvjerovatnije bio propust MZ Pašin Konak i Općine Zavidovići, jer kod iskolčenja pojasa ceste prethodno su se trebali riješiti imovinski odnosi. Na parceli k.č.3851/3 k.o.Hajderovići vlasništvo Grada Zavidovići, nije se godinama koristila za prvobitni nekategorisani put, tako da godinama parcelu koristi imenovani sa braćom kao livadu i pašnjak. Imajući u vidu navedeno postoji obostrani interes za zamjenom parcele. U suprotnom bi Grad Zavidovići trebao predmetnu parcelu dovesti u prvobitno stanje, a Muharemović Rifet i braća prestati koristiti parcelu što nije u interesu ni jedne strane.

MILI VELIĆ
ZAVIDOVIĆI

c. UKUPNA VRIJEDNOST PROCJENE
Vrijednost izražena u KM **1.864,80 KM** (hiljaduosamstotinašesdesetčetiri KM i 80/100 KM)

e. Utrživost procjenjene imovine	
Procjena	*3 = Fer* *f=fair*
Minimalni period od preuzimanja imovine, oglašavanja o prodaj i realizacija prodaje preuzete imovine (procjena)	Nekretnina se trenutno može zamjeniti sa nekretninom Grada Zavidovići u roku 3 mjeseca.

4.1.1 ŠUMA I DIJELOM GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Procjena zemljišta je baziratana na metodi Procjene vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama.

Zemljište je površine 560,00 m2.

560,00 m2 x 3,33 KM/m2 = 1.864,80 KM

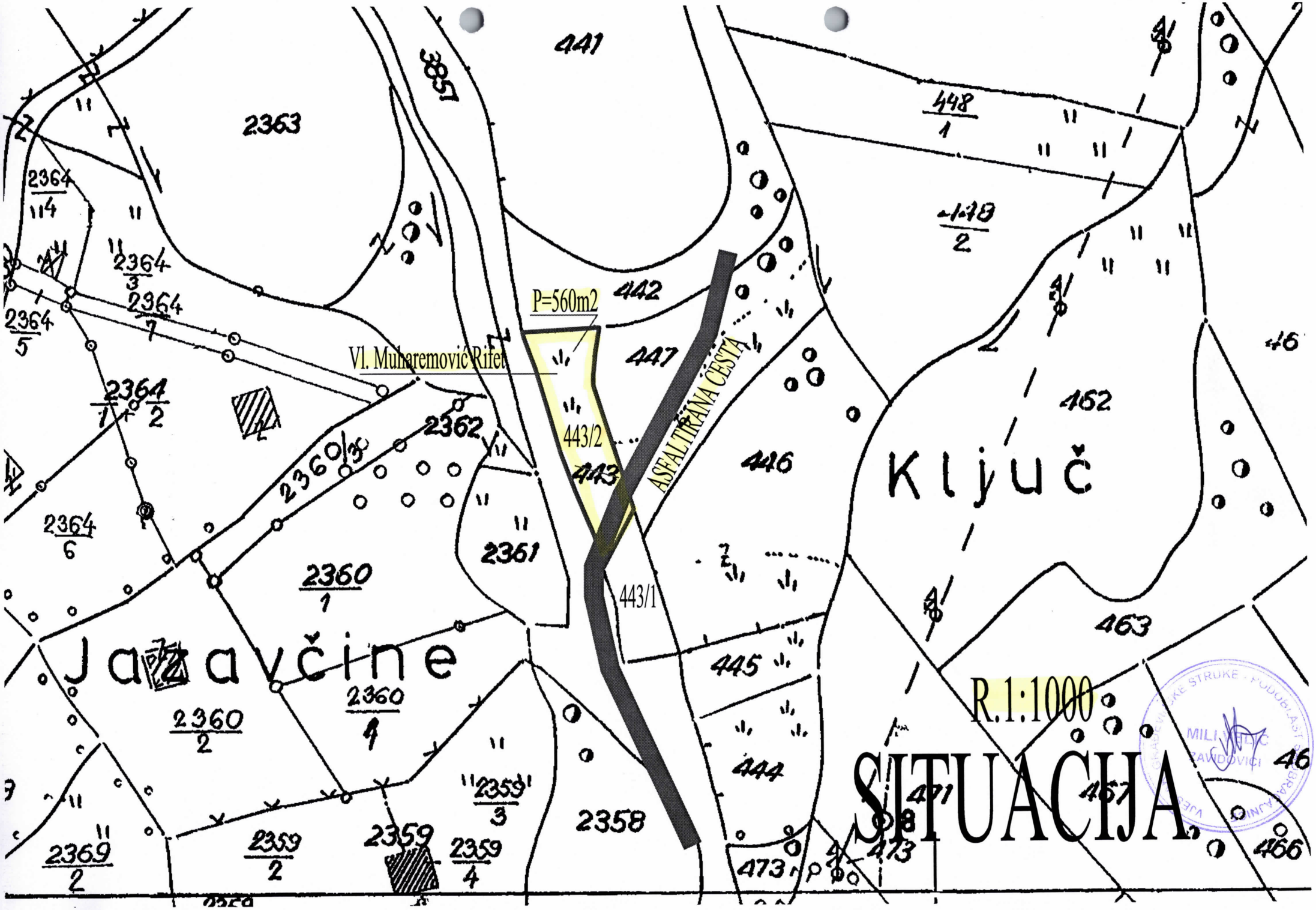
UKUPNO = **1.864,80 KM**

5 Prilozi

- Situacija lokacije R.1:1000 ,geoportal
- Skica katastarskog plana
- Vlasnička dokumentacija – izvad iz posjedovnog lista,
- Fotografije imovine
- Zaključak o određivanju vještaka br. 06-27-2505/22-AP-3 od 13.10.2022 god.
- valifikacija vještaka-Rješenje

Datum Procjene: 29.10.2022 god.	Protokol: M/03-32-216/22
STALNI SUDSKI VJEŠTAK	
VEIĆ MILI dipl.ing.građ.	

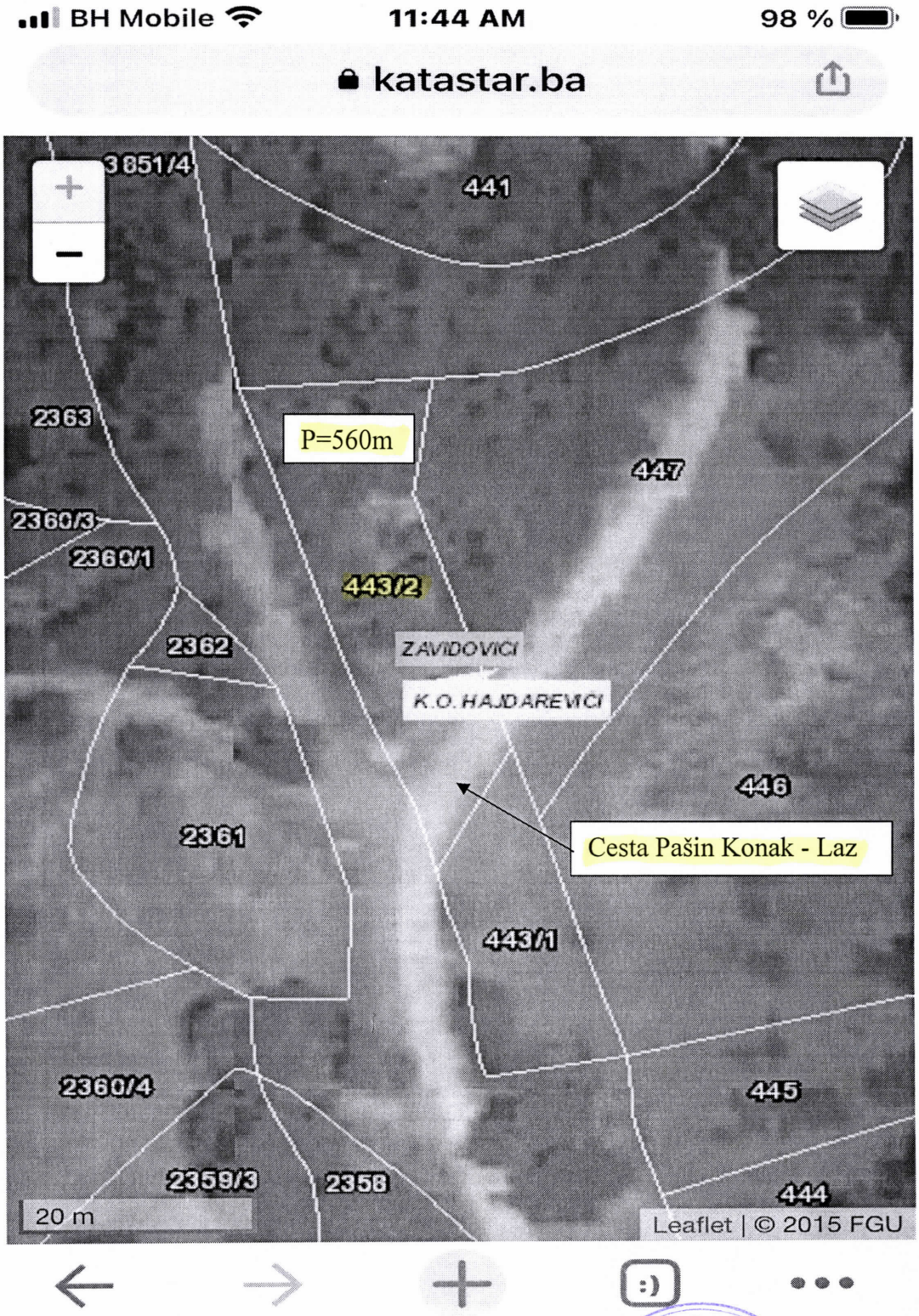
MILI VELIĆ
ZAVIDOVICI



R.1:1000

SITUACIJA

Parcela-zemljište u mjestu Hajdrovići, k.č. 443/2 k.o. Hajderovići, Zavidovići , u vlasništvu Muharemović Rifeta sa dijelom 1/1,



Stalni Sudski Vještak

Mili Veilć dipl.ing.građ.

29.10.2022 god.

Katastarska općina **Hajderovići**
Općinska geodetska uprava **Zavidovići**

SKICA LOKACIJE

Približna razmjera 1: 2000

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06/6-30-4750/22-2
Datum: 29.09.2022

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 826

Katastarska općina: HAJDAREVIĆI

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
17382	MUHAREMOVIĆ BEGIN RIFET	72225 HAJDEROVIĆI, HASANOVIĆI	1/1	Posjednik	

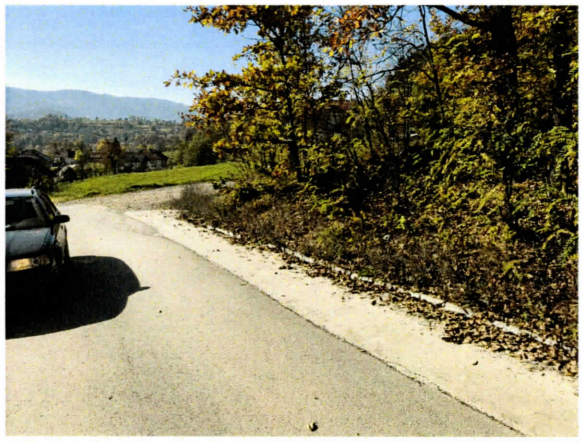
Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m²)	Promjena
443/2	00	PODPOLJE	560	Pašnjak 4. klase	VFIPL		1,29	560	33/2021
UKUPNO:							1,29	560	

Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

Naknada u iznosu od 8 KM naplaćena je na osnovu Tarifnog broja 8.1.1., Odluke o naknadama za korištenje podataka premjera i katastra (Službene novine FBiH 49/15).

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA:
PM
Renzo Sinanović, dipl. pravnik

Parcela-zemljište u mjestu Hajdrovići, k.č. 443/2 k.o. Hajderovići, Zavidovići , u vlasništvu Muharemović Rifeta sa dijelom 1/1,



Jugozapadna vizura

Zapadna vizura

Južna vizura i raskrsnica cesta

Asfaltirana cesta kroz parcelu

Parcela između djije ceste

gornja ograda i kanal optike

Stalni Sudski Vještak

28.10.2022 god.

Mili Veić dipl.ing.građ.

MUHAREMOVIĆ RIFET
061-136 750

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma
Broj: 06-27-2505/22-AP-3
Datum: 13.10.2022. godine

Služba za upravu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma, Općine Zavidovići, po službenoj dužnosti, a na osnovu člana 183. Zakona o upravnom postupku ("Službene novine Federacije BiH", broj 2/98 i 48/99), d o n o s i

Z A K L J U Č A K

1. U postupku pokrenutom po zahtjevu Muharemović Rifeta sin Bege iz Zavidovići za zamjenu zemljišta označenog sa k.č. 443/2 k.o. Hajderovići vlasništvo Muharemović Rifeta za zemljište vlasništvo Grada Zavidovići označeno sa k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići određuje se vještak građevinske struke Velić Mili,dipl. ing. građ.

2.Zadatak vještaka je da izvrši procjenu tržišne vrijednosti zemljišta označenog sa k.č. 443/2 i k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići, te da o istoj sačini nalaz i stručno mišljenje.

3.Stranci će biti omogućeno da se na usmenoj raspravi, izjasni o ličnosti vještaka i o drugim pitanjima u vezi sa vještačenjem, ako za to postoje razlozi.

4.O troškovima vještačenja donijet će se poseban zaključak.

O b r a z l o ž e n j e

Muharemović Rifet sin Bege iz Zavidovića, Hasanovići bb, obratio se Općinskom vijeću sa zahtjevom za zamjenu zemljišta označenog sa k.č. 443/2 k.o. Hajderovići vlasništvo Muharemović Rifeta za zemljište vlasništvo Grada Zavidovići označeno sa k.č. 3851/3 k.o. Hajderovići . Navedeni je zahtjev dostavljen u rad ovoj službi kao obrađivaču materijala dana 20.09.2022. godine.

U postupku pripreme prijedloga Odluke o zamjeni nekretnina za Gradsko vijeće Zavidovići ukazala se potreba za utvrđivanjem tržišne cijene predmetnog zemljišta i to izvođenjem dokaza putem vještačenja vještaka građevinske struke, pa je u navedenom postupku po službenoj dužnosti određen za vještaka lice imenovano u dispozitivu ovog zaključka.

Na osnovu navedenog,a u smislu člana 183. Zakona o upravnom postupku, odlučeno je kao u dispozitivu zaključka.

Protiv ovog zaključka nije dopuštena posebna žalba.

POMOĆNIK GRADONAČELNIKA

Remzo Sinanović dipl.pravnik

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
S A R A J E V O

Broj: 01-06-3-19-177/15-1/21
Sarajevo, 22.02.2021. 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

R J E Š E NJ E

MILIJU VELIĆU diplomirani inženjer građevine, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz **građevinske struke**, **podoblast saobraćajnice** za šest godina, počev od 13.03.2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Miliju Veliću iz Zavidovića je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-19-177/15 od 16.02.2015. godine produžen mandat za stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast saobraćajnice, na period od šest godina.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 04.02.2021. godine zahtjev za ponovno produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 13.03.2021.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

PO OVLAŠTENJU MINISTRA
SEKRETAR MINISTARSTVA

Ajša Softić

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Velić Mili, dipl.ing.građ.
Ovlaštenje broj:01-06-3-19-177/15-1/21
Broj: M/03-32-217/22
Dana: 31.10.2022. godine.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravu geodetskih,imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

RAČUN

Za izvršenu uslugu , procjene tržišne vrijednosti nekretnine : K.Č. 443/2 k.o.Hajderovići, vlasništvo Muharemović Rifeta i nekretnine k.č. 3851/3 k.o.Hajderovići vlasništvo Grada Zavidovići , u svrhu prijedloga Odluke o eventualnoj zamjeni zemljišta neposrednom pogodbom za Gradsko vijeće Zavidovići, a prema Vašem Zaključku o određivanju vještaka br. 06-27-2505/22-AP-3 od 13.10.2022 godine, o čemu ste dobili odvojene procjene po tri primjerka broj: M/03-32-216/22 od 29.10.2022 godine i broj : M/03-32-217/22 od 29.10.2022 godine, dužimo Vas , shodno cjenovniku , za iznos od : 2 x 150,0 = 300,00 KM

300,00 KM
(tristotine KM)

Uplatu navedenog iznosa izvršiti na ime Velić Mili, broj računa : 079327-21-117974, transakcijski račun :1340300109551716 kod ASA BANKA DD Sarajevo – Expozitura Zavidovići.

PLAĆENO
Stranka Muharemović Rifet platio troškove vještačenja od 300,00 KM

PODNOSILAC RAČUNA:

Velić Mili, dipl.ing.građ.

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODUČJE GRAĐEVINARSTVA MILI VELIĆ ZAVIDOVIĆI