

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:	19-03-2025		
Org. jed.	Kl. ozn.	Rad. broj	Dr. prijava
01	19	594/25	

Broj: 02-19-558/25-AP-5
Datum: 19.03.2025. godine

GRADSKO VIJEĆE ZAVIDOVIĆI
n/r PREDSEDavajuća GRADSKOG VIJEĆA
Hadžić dr Amira, spec. radiolog

PREDMET: Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između
Grada Zavidovići i Avdušinović Eseda, dostavlja se

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

Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Avdušinović Eseda sa obrazloženjem gradonačelnice, dostavljam Gradskom vijeću Zavidovići radi uvrštavanja u dnevni red sjednice Gradskog vijeća.

S poštovanjem

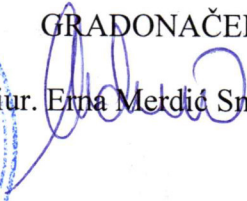
Dostavljeno:

1. Naslovu,
2. U spis.

Akt pripremio: 
(Nermin Čahtarević)



GRADONAČELNICA


mr. iur. Erma Merdić Smailhodžić

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



Broj: 02-19-558/25-AP-4
Datum: 19.03.2025. godine

PRIJEDLOG

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

Primljeno:	19-03-2025		
Org. jed.	KL. ozn.	Red. broj	Br. priloga
01	13	594/25	

Na osnovu člana 363. stav (4) Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH 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 __. __. 2025. godine, donijelo je

ODLUKU

o neposrednoj zamjeni nekretnina između
Grada Zavidovići i Avdušinović Eseda sin Semiza

Član 1.

Odobrava se neposredna zamjena nekretnina u vlasništvu Grada Zavidovići, označena sa k.č. 1491 zv. „Iza groblja“, šuma 4. klase pov. 2494 m², upisana u P.L. 232 k.o. Zavidovići, odnosno upisana u Zemljišnoknjižni uložak, broj: 473 k.o. Zavidovići za nekretnine u vlasništvu Avdušinović Eseda sin Semiza iz Zavidovića, „Zlatnih ljiljana“ bb., označene sa k.č. 39/13 zv. „Hrid“, pašnjak 3. klase pov. 640 m² i k.č. 39/22 zv. „Hrid“, šuma 4. klase pov. 1040 m², upisane u P.L. 691, k.o. Potkleče, odnosno upisane u Zemljišnoknjižni uložak, broj: 591 k.o. Potkleče.

Član 2.

Prema procjeni tržišne vrijednosti nekretnina stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke Parlić Nedima, broj: SV-01/2025 od 07.03.2025. godine nekretnina označena sa k.č. 1491 k.o. Zavidovići, procijenjena je na iznos od 155.730,35 KM, a tržišna vrijednost nekretnina k.č. 39/13 k.o. Potkleče procijenjena je na iznos od 52.102,92 KM, a k.č. 39/22 k.o. Potkleče, procijenjena je na iznos od 74.936,16 KM odnosno ukupna tržišna vrijednost za k.č. 39/13 i k.č. 39/22 k.o. Potkleče iznosi 127.039,08 KM.

Avdušinović Esed sin Semiza dužan je na ime razlike u vrijednosti nekretnina Gradu Zavidovići isplatiti iznos od 28.691,27 KM.

Član 3.

O zamjeni nekretnina iz člana 1. ove Odluke sačinjit će se Ugovor, a sve troškove koji nastanu u postupku zamjene nekretnina (notorska obrada, takse, porezi i sl.) snosit će Avdušinović Esed sin Semiza.

Član 4.

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

Član 5.

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

PREDSJEDAVAJUĆA
GRADSKOG VIJEĆA

Hadžić dr Amira, spec. radiolog

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“.

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) 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 donosi 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

Dana 26.02.2025. godine Gradu Zavidovići obratio se Avdušinović Esed sa inicijativom za zamjenu zemljišta u kojoj je istakao da je vlasnik i posjednik zemljišta označenog sa k.č. 39/13 i k.č. 39/22 k.o. Potkleče ukupne pov. 1680 m² koje graniče sa zemljištem u vlasništvu Grada Zavidovići zv. „Flos“, na kome je gradsko groblje, te da je općepoznato da je isto groblje skoro potpuno popunjeno i da postoji potreba za njegovim proširenjem, a da je to proširenje moguće na parcele koje su u vlasništvu podnosioca inicijative.

Navedenom inicijativom u zamjenu za svoje parcele traži parcelu u vlasništvu i posjedu Grada Zavidovići označena sa k.č. 1491 k.o. Zavidovići pov. 2494 m², a koja parcela graniči sa njegovom parcelom označenom sa k.č. 1493/1 k.o. Zavidovići na kojoj ima izgrađen poslovni objekat koji još nije stavljen u funkciju.

Navedeni objekat namjerava staviti u funkciju nakon realizacije zamjene parcela, a koja mu je neophodna u svrhu izgradnje parkinga, te uređenja u smislu izgradnje određenih sadržaja urbane opreme (mobilijara) koji bi se uklopio u ambijent njegovog poslovnog objekta.

Nadalje je istakao da je parcela koju traži u zamjenu za svoje parcele loše konfiguracije i jako zapuštena, te da sama po sebi ne može smatrati građevinskom parcelom u smislu izgradnje neke građevine stambeno-poslovnog ili poslovnog tipa.

Smatra da su njegove parcele i parcela Grada Zavidovići približno iste vrijednosti, te da je spreman platiti razliku cijena kao i snositi sve troškove prepisa .

Postupajući po navedenom zahtjevu pribavljeno je mišljenje Službe za upravu geodetskih, imovinskopравnih poslova i urbanizma, izvršen je uvid u katastarski operat, pribavljena procjena tržišne vrijednosti nekretnina, te je utvrđeno sljedeće:

- da je parcela označena sa k.č. 1491 zv. „Iza groblja“, šuma 4. klase pov. 2494 m², upisana u P.L. 232 k.o. Zavidovići odnosno upisana u Zemljišnoknjižni uložak broj: 473 k.o. Zavidovići, posjed i vlasništvo Grada Zavidovići, sa dijelom 1/1.

- da su parcele označene sa k.č. 39/13 zv. „Hrid“, pašnjak 3. klase pov. 640 m² i k.č. 39/22 zv. „Hrid“, šuma 4. klase pov. 1040 m², upisane u P.L. 691, k.o. Potkleče, odnosno upisane u Zemljišnoknjižni uložak broj: 591 k.o. posjed i vlasništvo Avdušinović Eseda sin Semiza, sa dijelom 1/1.

Iz mišljenja Službe za upravu geodetskih, imovinskopравnih poslova i urbanizma broj: 06-45-19/25-AP-25 od 10.03.2025. godine proizilazi da predmetno zemljište sa aspekta raspoložive prostorno-planske dokumentacije predstavlja gradsko građevinsko zemljište u okviru obuhvata „urbana - primarni centar“ koje je obuhvaćeno Prostornim planom općine Zavidovići 2016-2036. („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 1/2028) i („Službene novine Ze-do kantona“, broj: 13/2018), te da se parcele koje su u vlasništvu podnosioca zahtjeva nalaze uz kompleks gradskog groblja „Flos“ i graniče sa već iskorištenim gradskim zemljištem za potrebe groblja odnosno ukopa umrlih.

Nadalje iz mišljenja proizilazi da se k.č. 1491 k.o. Zavidovići, k.č. 39/13 i k.č. 39/22 k.o. Potkleče nalaze unutar obuhvata Urbanistučkog plana i da predstavljaju zemljište koje treba da bude u funkciji proširenja postojećeg načina korištenja zemljišta, a također i sadržaja infrastrukture uz izgrađeni objekat vlasništvo podnosioca zahtjeva i da na taj način zadovoljava ciljeve planskog korištenja zemljišta.

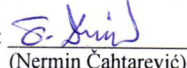
Na osnovu procjene tržišne vrijednosti nekretnina stalnog sudskog vještaka arhitektonske struke Parlić Nedima, broj: SV-01/2025 od 07.03.2025. godine utvrđeno je da tržišna vrijednost nekretnine označene sa k.č. 1491 k.o. Zavidovići, iznosi 155.730,35 KM, a tržišna vrijednost nekretnina za k.č. 39/13 k.o. Potkleče iznosi 52.102,92 KM, a za k.č. 39/22 k.o. Potkleče iznosi 74.936,16 KM odnosno ukupno za k.č. 39/13 i k.č. 39/22 k.o. Potkleče iznosi 127.039,08 KM.

Dakle, prema naprijed navedenoj procjeni stalnog sudskog vještaka predmetne nekretnine su približne vrijednosti, s tim da je obaveza podnosioca zahtjeva da razliku vrijednosti nekretnina u iznosu od 28.691,27 KM, isplati Gradu Zavidovići.

Kako je naprijed utvrđeno da predmetno zemljište predstavlja gradsko građevinsko zemljište, pa bez obzira što je u katastru i zemljišnoj knjizi upisano po kulturi „šuma“, isto nije pod zabranom raspolaganja u smislu člana 1. Zakona o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom Bosne i Hercegovine („Službene glasnik BiH“, broj: 18/05, 29/06, 85/06, 32/07, 41/07, 74/07, 99/07, 58/08 i 22/22), jer se ne radi o imovini koja pripada državi BiH.

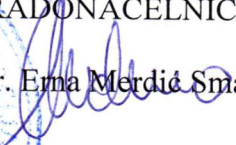
Imajući u vidu naprijed navedeno, te činjenicu da bi se realizacijom zamjene predmetnih nekretnina stvorile mogućnosti proširenja postojećeg groblja „Flos“, te da su predmetne nekretnine približne vrijednosti, a da je odredbom člana 363. stav (4) Zakona o stvarnim pravima dozvoljena neposredna zamjena 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.

Akt pripremio: 
(Remzo Sinanović)

Akt pregledao: 
(Nermin Čahtarević)



GRADONAČELNICA

mr. iur. Erna Merdić Smailhodžić 

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



Broj: M-16/25

Dana: 11.3.2025. godine

Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko – pravnih poslova i urbanizma
- o v d j e -

Veza: Vaš akt broj: 06-19-538/25-UP-1-3 od 10.3.2025. godine

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

M I Š L J E N J E

Nakon razmatranja „Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Avdušinović (Semiz) Eseda i to nekretnine u vlasništvu Grada Zavidovići, označena sa k.č. 1491 zvana „Iza groblja“, šuma 4 klase, površine 2494 m², upisana u P.L. 232 k.o. Zavidovići, odnosno upisana u zemljišno knjižni uložak Općinskog suda u Zavidovićima broj: 473 k.o. Zavidovići za nekretnine vlasništvo Avdušinović Eseda iz Zavidovića ul. Zlatnih Ljiljana bb, označene sa k.č. 39/13 zvana „Hrid“, pašnjak 3 klase, površine 640 m² i k.č. 39/22, zvana „Hrid“, šuma 4 klase, površine 1040 m², upisane u P.L. 691 k.o. Potkleče, odnosno upisane u zemljišno knjižni uložak Općinskog suda u Zavidovićima broj: 591 k.o. Potkleče.

Smatram da je predmetna odluka sačinjena shodno odredbi člana 363. stav 4. Zakona o stvarnim pravima („Sl. novine F BiH“ broj: 66/13 i 100/13), člana 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 („Sl. glasnik općine Zavidovići“ broj: 4/22).

Prilikom analize predmetne odluke radi davanja mišljenja uzeto je u obzir i mišljenje Službe za upravljanje geodetskih imovinsko pravnih poslova i urbanizma broj: 06-45-19/25 od 10.3.2025. godine iz kojeg proizilazi da predmetno zemljište sa aspekta raspoložive prostorno planske dokumentacije predstavlja gradsko građevinsko zemljište u okviru obuhvata „urbani – primarni centar“ koje je obuhvaćeno prostornim planom Općine Zavidovići 2016 – 2036 („Sl. glasnik općine Zavidovići“, broj: 1/28) i („Sl. novine ZE-DO kantona“, broj: 13/2028), te da se parcele koje su u vlasništvu podnosioca zahtjeva nalaze uz kompleksu gradskog groblja „Flos“ i graniče sa već iskorištenim gradskim zemljištem za potrebe groblja, odnosno ukopa umrlih.

Napomena: Nakon potpisivanja navedenog Ugovora u obavezi ste da primjerak istog dostavite Pravobranilaštvu radi kompletiranja spisa, a shodno članu 13. stav 4. Zakona o pravobranilaštvu.

S poštovanjem!



GRADSKI PRAVOBRANILAC

Nijaz Karahasanović

Grad Zavidovići, Ulica Mehmed paše-Sokolovića broj 9, 72220 Zavidovići
Telefon: 032/206-780 info, fax: 032/206-706, www.zavidovici.ba, opzdgic@bih.net.ba, opcina.zavidovici@zavidovici.ba



Avdušinović (Semiz) Esed
„Zlatnih Ljiljana“ b.b.
Zavidovići
062/305-415

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

Primijeno 26-02-2025			
Org. jed.	Kl. broj	Red. broj	Pr. prijava
06	19	538/25	

GRAD ZAVIDOVIĆI
GRADSKO VIJEĆE

PREDMET: Inicijativa za zamjenu zemljišta

Vlasnik sam i posjednik zemljišta oznčenog sa k.č. 39/13 i k.č. 39/22, k.o. Potkleče, ukupne površine 1680 m². Predmetne parcele graniče sa zemljištem koje je u vlasništvu Grada Zavidovići, zvano „Flos“ na kome je gradsko groblje. Općepoznato je da je ovo groblje skoro potpuno popunjeno i da postoji potreba za njegovim proširenjem, a to je moguće na parcele koje su u mom vlasništvu. Razgovarao sam i sa Glavnim imamom Medžlisa IZ-e Zavidovići, koji je objeručke podržao moju inicijativu.

Ovom inicijativom, u zamjenu za svoje pacele, tražim parcelu u vlasništvu i posjedu Grada Zavidovići, označenu sa k.č. 1491, k.o. Zavidovići površine 2494 m² a koja graniči sa parcelom u mom vlasništvu i posjedu, označenu sa k.č.1493/1, k.o. Zavidovići na kojoj imam izgrađen poslovni objekat, koji još nije stavljen u funkciju. Navedeni objekat namjeravam staviti u funkciju nakon realizacije ove zamjene. Ova parcela mi je neophodna u svrhu izgradnje parkinga te uređenja iste u smislu izgradnje određenih sadržaja urbane opreme (mobilijara) kako bi se uklopila u ambijent mog poslovnog objekta, koji je estetski i funkcionalno na zavidnom nivou. Parcela koju tražim u zamjenu za svoje parcele je loše konfiguracije i jako zapuštena, te sama po sebi se ne može smatrati građevinskom parcelom u smislu izgradnje neke građevine stambeno-poslovnog ili poslovnog tipa. Prema mojim saznanjima u planovima Grada Zavidovići predviđena je mogućnost proširenja Gradskog groblja „Flos“ između ostalog i na moje parcele.

Mislim da su parcele u mom vlasništvu i parcela u vlasništvu Grada Zavidovići približno iste vrijednosti, a ja sam spreman da platim eventualnu razliku u cijeni te da snosim sve troškove prepisa.

Realizacijom ove inicijative bi se za duži vremenski period riješio veliki problem nedostatka grobnih mjesta na groblju „Flos“, a s druge strane bi bio riješen moj problem i u praksi dala podrška gradskih vlasti u realizaciji poslovnih projekata. Osim navedenog, uljepšala bi se i slika ovog lokaliteta koji se nalazi uz magistralni put.

Nadam se da će te mojoj inicijativi udovoljiti radi obostrane koristi.

PRILOG:

-p.l. i zemljišnoknjižni izvadak od k.č. 39/13 i 39/22, k.o. Potkleče

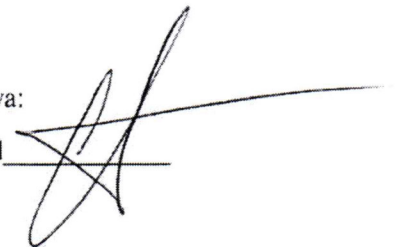
-p.l. za k.č. 1491 i k.č. 1493/1, k.o. Zavidovići.

S poštovanjem!

Zavidovići 26.02.2025. god.

Podnosilac zahtjeva:

Avdušinović Esed



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



Broj: 06-45-19/25-AP-25
Datum: 10.3.2025. godine

Odsjek za imovinsko pravne poslove i urbanizam
-ovdje-

Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma nadležna na osnovu člana 346. stav 2. Zakona o stvarnim pravima ("Sl. Novine F BiH", broj 66/13) i člana 202. Zakona o upravnom postupku ("Sl. novine F BiH", broj 2/98), rješavajući po zahtjevu za izradu Stručnog mišljenja traženog od strane odsjeka za imovinsko-pravne poslove i urbanizam, d a j e :

MIŠLJENJE

Izvršen je uvid u prostorno-plansku i katastarsku dokumentaciju vezano za parcele označene sa k.č.1491 k.o. Zavidovići, k.č.39/13 k.o. Potkleče i k.č.39/22 k.o. Potkleče.

-Lokacija 1:

Katastarska čestica obilježena sa k.č.1491, zvana "IZA GROBLJA", ukupne površine 2494m², po katastarskoj kulturi „šuma 4 kl.“, upisana u posjedovni list broj 232 kao posjed GRAD ZAVIDOVIĆI sa dijelom 1/1 i upisana u ZK ulošku broj 473, ko. Zavidovići, kao vlasništvo GRAD ZAVIDOVIĆI sa dijelom 1/1.

Ustanovljeno je da gore navedeno predmetno zemljište za koje se traži mišljenje sa aspekta raspoložive prostorno-planske dokumentacije predstavlja gradsko građevinsko zemljište u okviru obuhvata "urbana-primarni centar" koje je obuhvaćeno "Prostornim planom općine Zavidovići 2016-2036" ("Sl. glasnik općine Zavidovići", broj: 1/2018 i Sl.novine ZE-DO kantona broj: 13/2018).

Prostornim planom je definisana granica novog Urbanističkog plana Grada Zavidovići. Na osnovu dostupne dokumentacije ustanovljeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu novog Urbanističkog plana grada Zavidovići. Odlukom Gradskog vijeća stari Urbanistički plan Grada Zavidovići je stavljen van snage nakon što mu je protekao zakonom propisan rok važenja i time se prestaje primjenjivati. Odlukom o stavljanju van snage Urbanističkog plana Grada Zavidovići (Sl. glasnik Općine Zavidovići br.2/22) je određeno da će se korištenje i namjena prostora koji je u granicama obuhvata Urbanističkog plana Općine Zavidovići, vršiti u skladu sa važećim Prostornim planom Općine Zavidovići 2016-2036.

Dakle, Grad Zavidovići trenutno nema važeći urbanistički plan, a predmetna parcela se nalazi u okviru obuhvata novog urbanističkog plana, i također možemo konstatovati da predmetno zemljište nije u obuhvatu važećih regulacionih planova i nikad nije bilo u obuhvatu nekog regulacionog plana.

Pošto prostorno-planskom dokumentacijom nije detaljno definisana namjena predmetne parcele, a pogotovo nije definisana eventualna gradnja objekata, navedenu lokaciju možemo posmatrati sa aspekta funkcionalnosti u smislu korištenja za infrastrukturu uz postojeću namjenu prostora. Grad Zavidovići nema plan gradnje i dogradnje u okviru predmetne lokacije što nikako ne predstavlja prepreku za planiranje u cilju poboljšanja funkcionalnosti i boljeg iskorištenja prostora.

-Lokacija 2:

Katastarska čestica obilježena sa k.č.39/13, zvana "HRID", ukupne površine 640m2, po katastarskoj kulturi „pašnjak 3 kl.“, upisana u posjedovni list broj 691 kao posjed Avdušinović(Semiz)Esed sa dijelom 1/1 i upisana u ZK ulošku broj 591, ko. Zavidovići, kao vlasništvo Avdušinović(Semiz)Esed sa dijelom 1/1.

Katastarska čestica obilježena sa k.č.39/22, zvana "HRID", ukupne površine 640m2, po katastarskoj kulturi „pašnjak 3 kl.“, upisana u posjedovni list broj 691 kao posjed Avdušinović(Semiz)Esed sa dijelom 1/1 i upisana u ZK ulošku broj 591, ko. Zavidovići, kao vlasništvo Avdušinović(Semiz)Esed sa dijelom 1/1.

Obe navedene katastarske čestice odnosno navedeno predmetno zemljište za koje se traži mišljenje sa aspekta raspoložive prostorno-planske dokumentacije također predstavlja gradsko građevinsko zemljište u okviru obuhvata "urbana-primarni centar" koje je obuhvaćeno "Prostornim planom općine Zavidovići 2016-2036" ("Sl. glasnik općine Zavidovići", broj: 1/2018 i Sl.novine ZE-DO kantona broj: 13/2018).

Kao i za prvu parcelu Prostornim planom je definisana granica novog Urbanističkog plana Grada Zavidovići i ustanovljeno je da se predmetne parcele nalaze u obuhvatu novog Urbanističkog plana grada Zavidovići. Odlukom Gradskog vijeća stari Urbanistički plan Grada Zavidovići je stavljen van snage nakon što mu je protekao zakonom propisan rok važenja i time se prestaje primjenjivati, tako da Grad Zavidovići trenutno nema važeći urbanistički plan.

Važno je napomenuti da je u toku izrada novog Urbanističkog plana Grada Zavidovići čiji završetak smo planirali do sredine 2026.godine. Obe parcele su u obuhvatu novog Urbanističkog plana Grada Zavidovići, a ni jedna nije u obuhvatu važećih regulacionih planova i nikad nisu bile u obuhvatu nekog regulacionog plana.

Ove parcele se nalaze uz kompleks gradskog groblja „Flos“ i graniče sa već iskorištenim gradskim zemljištem za potrebe groblja odnosno ukopa umrlih. Parcela obilježena sa k.č.39/13 k.o. Potkleče sa dvije strane (sjever i istok) graniči sa gradskim parcelama, a sa jedne strane (jug) graniči sa ucrtanim putem koji nije u funkciji i sa jedne strane (zapad) graniči sa privatnom parcelom. Parcela obilježena sa k.č.39/22 sa dvije strane (istok i zapad) graniči sa privatnim parcelama, a sa dvije strane (sjever i jug) graniči sa putevima i sa parcelom(na sjeveru) koja je oblika puta i koja je upisana kao DRSV F BiH Bosna i Hercegovina sa dijelom 1/1 koja se već koristi kao dio groblja.

Obzirom da prostorno-planskom dokumentacijom nije detaljno definisana namjena predmetnih parcela, navedenu lokaciju možemo posmatrati sa aspekta funkcionalnosti u smislu dosadašnje namjene prostora za gradsko groblje kao idelane parcele za proširenje kapaciteta gradskog grobla „Flos“, a sve u cilju poboljšanja funkcionalnosti i boljeg iskorištenja prostora. Navedene parcele kao i širi lokalitet navedenog prostora će biti svakako uvrštene kao proširenje gradskog groblja u okviru izrade novog Urbanističkog plana Grada Zavidovići.

Sagledavanjem izvedenog stanja i vašeg zahtjeva, **mišljenja** smo da se obe opisane lokacije (lokacija 1-parcela označena sa k.č.1491, k.o. Zavidovići i lokacija 2- parcele označene sa k.č.39/13, k.o. Potkleče i k.č.39/22, k.o. Potkleče) nalaze unutar obuhvata novog urbanističkog plana i da predstavljaju zemljište koje treba da bude u funkciji proširenja postojećeg načina korištenja zemljišta, a također i sadržaja infrastrukture uz izgrađeni objekat i da na taj način zadovolje ciljeve planskog korištenja gradskog zemljišta.

DOSTAVLJENO :

1. Odsjek za imovinsko-pravne poslove
2. Arhiva

Obradio:

(Nermin Džaferović, dipl.ing.geod.)



POMOĆNIK GRADONAČELNICE
Remzo Sinanović dipl. pravnik

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

Broj: 06/6-30-685/25-2

Datum: 25.02.2025

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 232

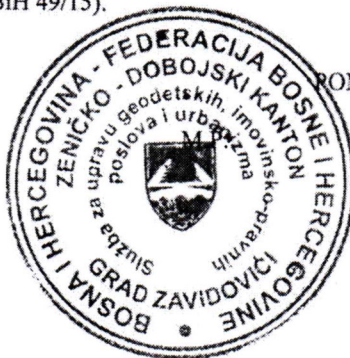
Katastarska općina: ZAVIDOVIĆI

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
2467	GRAD ZAVIDOVIĆI	ZAVIDOVIĆI, SAFVETBEGA BAŠAGIĆA,BB	1/1	Posjednik	16/2023

Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m ²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m ²)	Promjena
1491	1644	IZA GROBLJA	2494	Šuma 4. klase	DS		19,45	2494	
UKUPNO:							19,45	2494	

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:

Remzo Sinanović, dipl. pravnik

Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Datum: 12.02.2025

Katastarska općina: POTKLEČE

UKUPNO:	10,03	1680
---------	-------	------

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).

IZJAVLJENJE O POSREDOVANJU U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVNIK GRADONAČELNIKA:
Zvezdan Smailović, dipl. pravnik

Katastarska općina: POTKLEČE

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

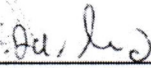
R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	39/22	HRID; Suma 4.klase 0000 10 40	0000	10	40	
2.	39/13	HRID; Pasnjak 3.klase 0000 06 40	0000	06	40	Vidi A2 rbr. 2

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
2.	Udio: 1/1 Avdušinović(Semiz) Esed JMB: 1510964193829 Pr. 11.02.2025 042-0-DN-25-000 190 Na osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnina obrađenog od notara Hasanić Senada pod brojem OPU-IP: 107/2025 od 31.01.2025. godine, uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnini A lista.	

C Teretni list

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

Potpis zemljišnoknjižnog referenta: 



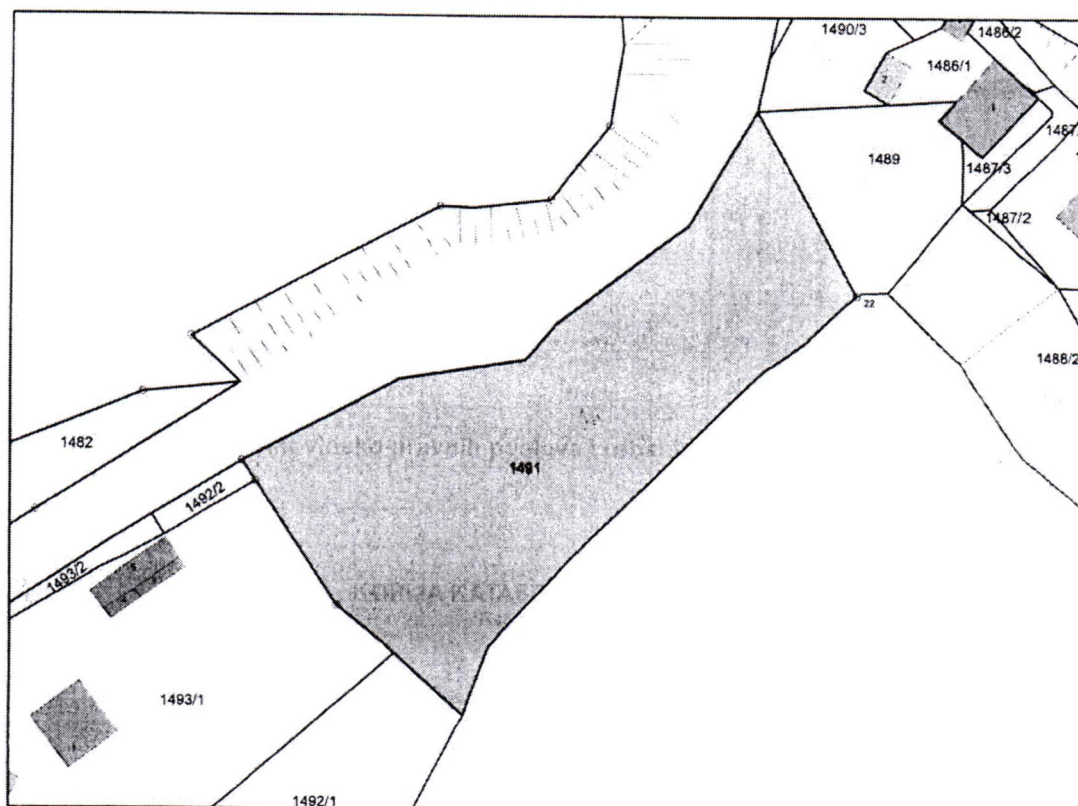
BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI

Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Katastarska općina: ZAVIDOVIĆI
Broj plana: 16
Nomenklatura lista: 6G20-Fa-10_G_Zavidovici-grač
Razmjera plana 1:1000

UR BROJ: 06/6-30-7/2025-12
DATUM: 08.01.2025

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
Razmjera 1:1000



Naknada za korištenje podataka izmjere i katastra (Službene novine Federacije BiH, broj 30/2022), po tarifnom broju 8.2.1 u iznosu od 11.00 KM

Podaci o nosiocima prava				
PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
232	GRAD ZAVIDOVIĆI	ZAVIDOVIĆI, SAFVETBEGA BAŠAGIĆA,BB	Posjednik	1/1

Podaci o parceli				
PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
232	1491	Šuma 4. klase	IZA GROBLJA	2494



Izradio
Nermir Zilkić

ŠEF ODSJEKA ZA GEODETSKE POSLOVE:
Nermir Zafirović dipl.ing. geod.

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

Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06/6-30-6/25-48

Datum: 08.01.2025

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 232

Katastarska općina: ZAVIDOVIĆI

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
2467	GRAD ZAVIDOVIĆI	ZAVIDOVIĆI, SAFVETBEGA BAŠAGIĆA,BB	1/1	Posjednik	16/2023

Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m²)	Promjena
1491	1644	IZA GROBLJA	2494	Šuma 4. klase	DS		19,45	2494	
UKUPNO:							19,45	2494	

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).



Z. POMOĆNIK GRADONAČELNIKA:

Remzo Sinanović, dipl. pravnik

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

Služba za upravu geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Broj: 06/6-30-6/25-50

Datum: 08.01.2025

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 736

Katastarska općina: ZAVIDOVIĆI

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
37041	AVDUŠINOVIĆ SEMIZOV ESED	ZAVIDOVIĆI, ZLATNIH LJILJANA BB	1/1	Posjednik	

Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m ²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m ²)	Promjena
1492/1	1644	GRAD	1170	Voćnjak 3. klase	VFIPL		37,63	1120	123/2023
				Šuma 3. klase	VFIPL		0,47	50	123/2023
1493/1	160	GRAD	1985	Kuća i zgrada (1)	VFIPL		0,00	80	123/2023
				Kuća i zgrada (5)	VFIPL		0,00	46	123/2023
				Kuća i zgrada (2)	VFIPL		0,00	19	123/2023
				Kuća i zgrada (3)	VFIPL		0,00	12	123/2023
				Kuća i zgrada (4)	VFIPL		0,00	8	123/2023
				Dvorište	VFIPL		0,00	1820	123/2023
UKUPNO:							38,10	3155	

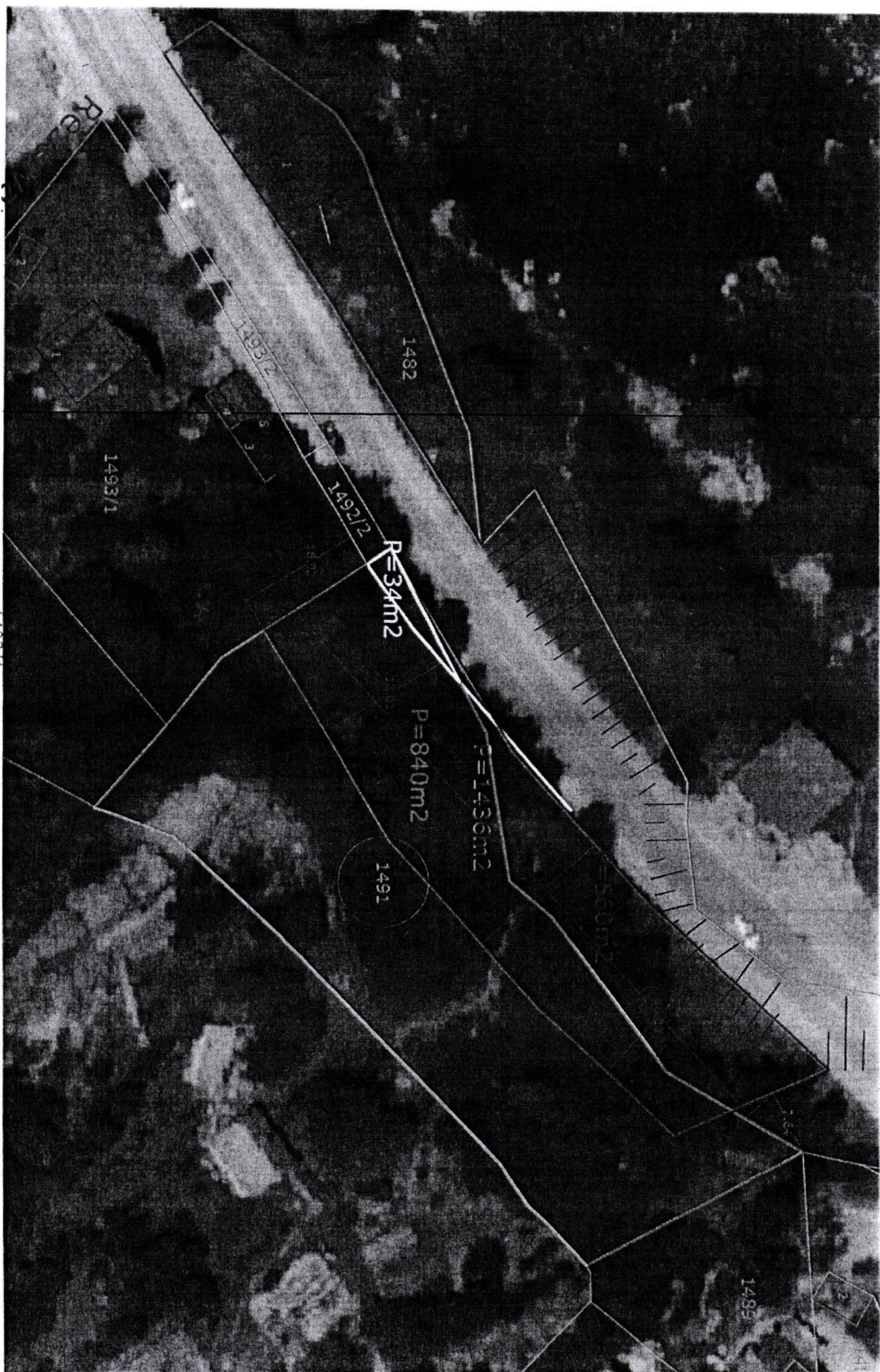
Ostale parcele na zahtjev stranke izostavljene kao NEPOTREBNE.

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:

Remzo Sinanović, dipl. pravnik



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Općinski sud Zavidovići, Safvet bega Bašagića bb
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
04.03.2025 13:13

Katastarska općina: ZAVIDOVIĆI

BROJ: 042-0-NAR-25-000 615
Zemljišnoknjižni uložak broj: 473

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

Ostali upisi u ovom listu su ispušteni.

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
508.	1491*	IZA GROBLJA; Suma 4.klase 0000 24 94	0000	24	94	

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
1.	Udio:1/1 GRAD ZAVIDOVIĆI ID: 4218234570005 Pr. 26.05.2016.godine 042-0-DN-16-003 442 Na osnovu člana 69. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH ("Službene novine FBiH" br. 19/03 i 54/04) uknjiženo je pravo vlasništva na nekretninama A lista. Tip: Vlasništvo Adresa: Zavidovići, ul Mehmed-paše Sokolovića 9	Dana 12.09.2019. godine uspostavljen zk ul. 473 u KO Zavidovići.

C Teretni list

R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Pr. 26.05.2016.godine 042-0-DN-16-003 442 Na osnovu Rješenja Službe za upavu geodetskih, imovinsko pravnih poslova i urbanizma Općine Zavidovići broj 06-31-1554/10 od 12.05.2014.godine, uknjiženo je pravo stvarne služnosti pristupnog puta, na poslužnom dobru nekretnini označenoj kao k.č. broj 1211, upisana u A list ovog zk.uloška, a u korist povlasne nekretnine 1213 upisana u zk.ul. 104 KO Zavidovići, suvlasništvo Sinanović Hase sin Bege i Sinanović Amine kći Ramiza sa djelom od po 1/2, a koje pravo služnosti je ustanovljeno na dijelu nekretnine k.č.br.1211, u površini od 86,35 m2.		
2.	Pr. 26.05.2016.godine 042-0-DN-16-003 442 Na osnovu Sporazuma zaključenog na zapisnik Službe za upavu geodetskih, imovinsko – pravnih poslova i urbanizam općine Zavidovići broj 06/31-531/99 od 10.03.2000.godine, upisuje se zabilježba, i to zabilježba zaključenog Sporazuma kojim se Općina Zavidovići obavezala po službenoj dužnosti utvrditi pravo stvarne služnosti prilaznog kolskog puta u širini 3 m, u korist povlasnog dobra, nekretnine označene kao k.č. broj 1081/2 upisana u A listu zk.uloška 337 KO Zavidovići, a na poslužnom dobru nekretnini, označenoj kao k.č. broj 711/1 upisana u A list ovog zk.ul.		

Potpis zemljišnoknjižnog referenta:

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



Broj: 02-19-558/25-AP-2
Datum: 14.03.2025. godine

Na osnovu člana 11. Poslovnika o radu Kolegija Općinskog načelnika („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 1/2017), Kolegij Gradonačelnice Zavidovići na 7. sjednici održanoj 14.03.2025. godine razmatrao je Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Avdušinović Eseda, te nakon rasprave Gradonačelnica donosi

ZAKLJUČAK

1. Vraća se na doradu Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Avdušinović Eseda, koji je pripremila Služba za upravu geodetskih, imovinskopravnih poslova i urbanizam.
2. Prijedlog Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Avdušinović Eseda je potrebno doraditi na način da seu obrazloženju Prijedloga odluke daju pojašnjenja primjene člana 1. Zakona o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom („Službeni glasnik BiH“, broj: 18/05, 29/06, 85/06, 32/07, 41/07, 74/07, 99/07, 58/08 i 22/22) na zemljišnu parcelu označenu sa k.č. broj 1491 k.o. Zavidovići koja je po kulturi šuma. U konkretnom slučaju pojašnjenja trebaju dati jasno i preciznu konstataciju da li se privremena zabrana raspolaganja Visokog predstavnika odnosi na predmetnu parcelu i da li se ista smatra državnom šumom.
3. O realizaciji ovog Zaključka starat će se Služba za upravu geodetskih, imovinskopravnih poslova i urbanizam.

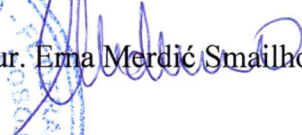
Dostavljeno:

1. Služba za upravu geodetskih, imovinskopravnih poslova i urbanizam
2. U spis.

Akt pripremio: 
(Nermin Čahtarević)



GRADONAČELNICA

mr. iur. Erna Merdić Smailhodžić 

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



Broj: M-16/25

Dana: 11.3.2025. godine

Služba za upravu geodetskih, imovinsko – pravnih poslova i urbanizma
- o v d j e -

Veza: Vaš akt broj: 06-19-538/25-UP-1-3 od 10.3.2025. godine

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

M I Š L J E N J E

Nakon razmatranja „Odluke o neposrednoj zamjeni nekretnina između Grada Zavidovići i Avdušinović (Semiz) Eseda i to nekretnine u vlasništvu Grada Zavidovići, označena sa k.č. 1491 zvana „Iza groblja“, šuma 4 klase, površine 2494 m², upisana u P.L. 232 k.o. Zavidovići, odnosno upisana u zemljišno knjižni uložak Općinskog suda u Zavidovićima broj: 473 k.o. Zavidovići za nekretnine vlasništvo Avdušinović Eseda iz Zavidovića ul. Zlatnih Ljiljana bb, označene sa k.č. 39/13 zvana „Hrid“, pašnjak 3 klase, površine 640 m² i k.č. 39/22, zvana „Hrid“, šuma 4 klase, površine 1040 m², upisane u P.L. 691 k.o. Potkleče, odnosno upisane u zemljišno knjižni uložak Općinskog suda u Zavidovićima broj: 591 k.o. Potkleče.

Smatram da je predmetna odluka sačinjena shodno odredbi člana 363. stav 4. Zakona o stvarnim pravima („Sl. novine F BiH“ broj:66/13 i 100/13), člana 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 („Sl. glasnik općine Zavidovići“ broj: 4/22).

Zakonom o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom Bosne i Hercegovine („Sl. glasnik BiH“, broj: 18/2025, 29/2026, 85/2026, 41/2027, 74/2027, 99/2027, 58/2008 i 22/2022), u članu 1.stav 1.propisano je da je zabranjeno raspolaganje državnom imovinom. Međutim u tački 4. istog Zakona propisano je „Rijeke, šume i šumsko zemljište, za koje je ustavni sud Bosne i Hercegovine utvrdio da predstavljaju državnu imovinu u svojim odlukama u predmetima broj: U-9/19 i U-4/21.

Između ostalog u odluci Ustavnog suda Bosne i Hercegovine broj: U-4/21 navedeno je da iz prakse Ustavnog suda proizilazi da se šume kao javna dobra smatraju državnom imovinom. Ustavni sud je i ranije u odluci broj: U-1/11 zauzeo stav da šume ulaze u okvir državne imovine. Ustavni sud u konkretnom slučaju smatra da su „šume i šumsko zemljište“ u svojini Republike.

Kako iz naprijed opisanog posjedovnog i zemljišno knjižnog stanja predmetnog zemljišta proizilazi da je isto u vlasništvu Grada Zavidovići, smatram da nema pravnih zapreka za njegovo prometovanje pored i drugih navedenih razloga.

Takođe smatram da je procijenjena vrijednost nekretnina koje su predmetom zamjene adekvatna nalazu vještaka odnosno nekretnine su približno iste vrijednosti.

Prilikom analize predmetne odluke radi davanja mišljenja uzeto je u obzir i mišljenje Službe za upravu geodetskih imovinsko pravnih poslova i urbanizma broj: 06-45-19/25 od 10.3.2025. godine iz kojeg proizilazi da predmetno zemljište sa aspekta raspoložive prostorno planske dokumentacije predstavlja gradsko građevinsko zemljište u okviru obuhvata „urbani – primarni centar“ koje je obuhvaćeno prostornim planom Općine Zavidovići 2016 – 2036 („Sl glasnik općine Zavidovići“, broj:1/28) i („Sl. novine ZE-DO kantona“, broj:13/2028), te da se parcele koje su u vlasništvu podnosioca zahtjeva nalaze uz kompleksu gradskog groblja „Flos“ i graniče sa već iskorištenim gradskim zemljištem za potrebe groblja, odnosno ukopa umrlih.

Napomena: Nakon potpisivanja navedenog Ugovora u obavezi ste da primjerak istog dostavite Pravobranilaštvu radi kompletiranja spisa, a shodno članu 13. stav 4. Zakona o pravobranilaštvu.

S poštovanjem!

GRADSKI PRAVOBRANILAC

Nijaz Karahasanović

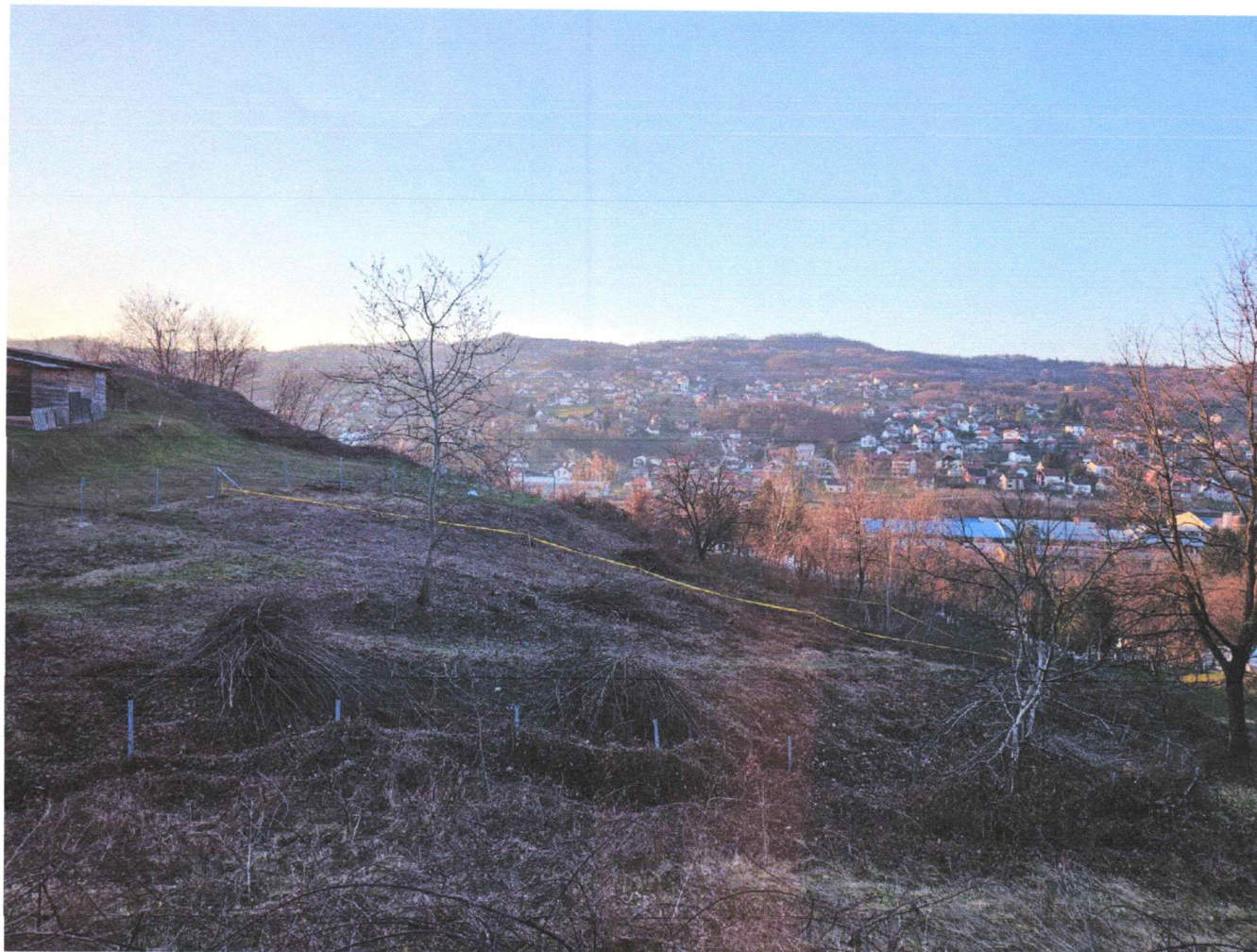
Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ARHITEKTONSKE STRUKE, PODOBLAST ARHITEKTONSKO-
GRAĐEVINSKI RADOVI

Rješenje br. 01-06-3-408-117/18-1/24 mob:061 414 250

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA –SV-03/2025

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU AVDUSINOVIC
ESED OZNAČENOG SA: K.Č. 39/13 k.o. Potkleče-Zavidovići



VLASNIK NEKRETNINE: AVDUSINOVIC ESED

LOKACIJA: K.Č. 39/13 k.o. Potkleče-Zavidovići

KARAKTERISTIKE: PARCELA: K.Č. 39/13 k.o. Potkleče-Zavidovići

POVRSINA: 640,00 m²

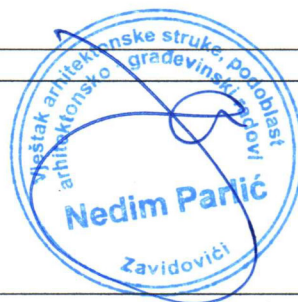
VLASNIK: AVDUSINOVIC ESED

TR.VRIJEDNOST: 52.102,92 KM

Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak arhitektonske struke

Zavidovići 07.03.2025



SADRŽAJ ELABORATA:

- 1.NASLOVNA STRANA
- 2.SADRŽAJ
- 3.RJEŠENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA
- 4.STRUČNI ISPIT VJEŠTAKA
- 5.IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 691
- 6.KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
- 7.ZEMLJIŠNO KNJIŽNI IZVADAK
- 8.NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA SV-03/2025
- 9.FOTOGRAFIJE POSTOJEĆEG STANJA



RJEŠENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA-fotokopija

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-03/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 39/13 k.o. Potkleče u vlasnistvu Avdusinovic Esed



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

Broj: 01-06-3-408-117/18-1/24
Sarajevo, 14.05.2024. godine

Temeljem članka 56. stavak 2. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 35/05) i čl. 10. i 18. Zakona o vještacima („Službene novine Federacije BiH“ br. 49/05 i 38/08), federalni ministar pravde donosi

RJEŠENJE

NEDIMU PARLIĆU, diplomirani inženjer arhitekture, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz **arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi** za šest godina, počev od **11.06.2024. godine**.

Obrazloženje

Nedimu Parliću iz Zavidovića je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-408-117/18 od 07.06.2018. godine produžen mandat za stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi na period od šest godina.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 30.04.2024. godine zahtjev za ponovno produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 11.06.2024. 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



STRUČNI ISPIT SUDSKOG VJEŠTAKA-fotokopija

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-03/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 39/13 k.o. Potkleče u vlasnistvu Avdusinovic Esed



Broj: 05-34-8-1375/10
Sarajevo, 09.02.2011. godine

Na osnovi člana 25. Pravilnika o stručnim ispitima iz oblasti arhitekture, građevinarstva, elektrotehnike, mašinstva i saobraćaja ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj 09/2006, 06/2008 i 04/2010) Federalno ministarstvo prostornog uređenja i z d a j e

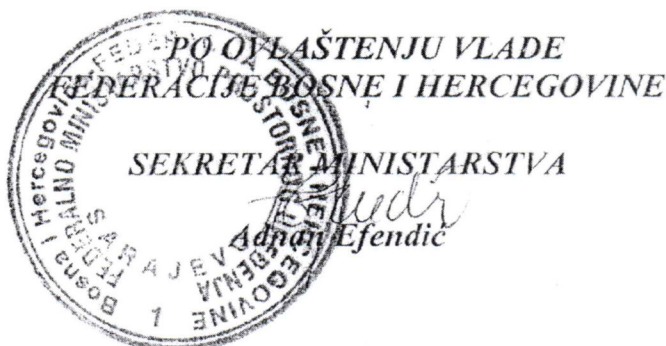
U V J E R E N J E

O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU

PARLIĆ NEDIM, diplomirani inženjer arhitekture, rođen 09.08.1984. godine u mjestu Zavidovići, Općina Zavidovići, Bosna i Hercegovina, polagao je stručni ispit iz oblasti **arhitekture**, smjer **arhitektonsko-projektantski**, po programu koji je propisan Pravilnikom o stručnim ispitima iz oblasti arhitekture, građevinarstva, elektrotehnike, mašinstva i saobraćaja, dana **02.02.2011.** godine pred Komisijom za polaganje stručnih ispita i prema ocjeni Komisije kandidat je

POLOŽIO STRUČNI ISPIT

Uvjerenje se izdaje uz naplatu takse u iznosu od 10 KM, u skladu sa Tar.br.55. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o federalnim upravnim taksama i tarifi federalnih upravnih taksi ("Službene novine Federacije BiH", broj 8/2000).



IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-03/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 39/13 k.o. Potkleče u vlasnistvu Avdusinovic Esed



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

Broj: 06/6-30-464/25-2

Datum: 12.02.2025

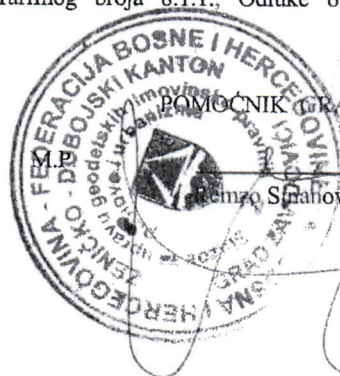
POSJEDOVNI LIST BROJ 691

Katastarska općina: POTKLEČE

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
37041	AVDUŠINOVIĆ SEMIZOV ESED	ZAVIDOVIĆI, ZLATNIH LJILJANA BB	1/1	Posjednik	14/2025

Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m²)	Promjena
39/13	20	HRID	640	Pašnjak 3. klase	VFIPL	681	1,92	640	21/2020
39/22	20	HRID	1040	Šuma 4. klase	VFIPL	667	8,11	1040	15/2025
UKUPNO:							10,03	1680	

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:

Nedim Parlić, dipl. pravnik



ZEMLJISNO KNJIZNI IZVADAK



Katastarska općina: POTKLEČE

BROJ: 042-0-NAR-25-000 521
Zemljišnoknjižni uložak broj: 591

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

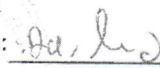
R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	39/22	HRID; Suma 4.klase 0000 10 40	0000	10	40	
2.	39/13	HRID; Pasnjak 3.klase 0000 06 40	0000	06	40	Vidi A2 rbr. 2

B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
2.	Udio: 1/1 Avdušinović(Semiz) Esed JMB: 1510964193829 Pr. 11.02.2025 042-0-DN-25-000 190 Na osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnina obrađenog od notara Hasanić Senada pod brojem OPU-IP: 107/2025 od 31.01.2025. godine, uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnini A lista. Tip: Vlasništvo Adresa: Zavidovići, Zlatnih lilijana bb	

C Teretni list

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

Potpis zemljišnoknjižnog referenta: 

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



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



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

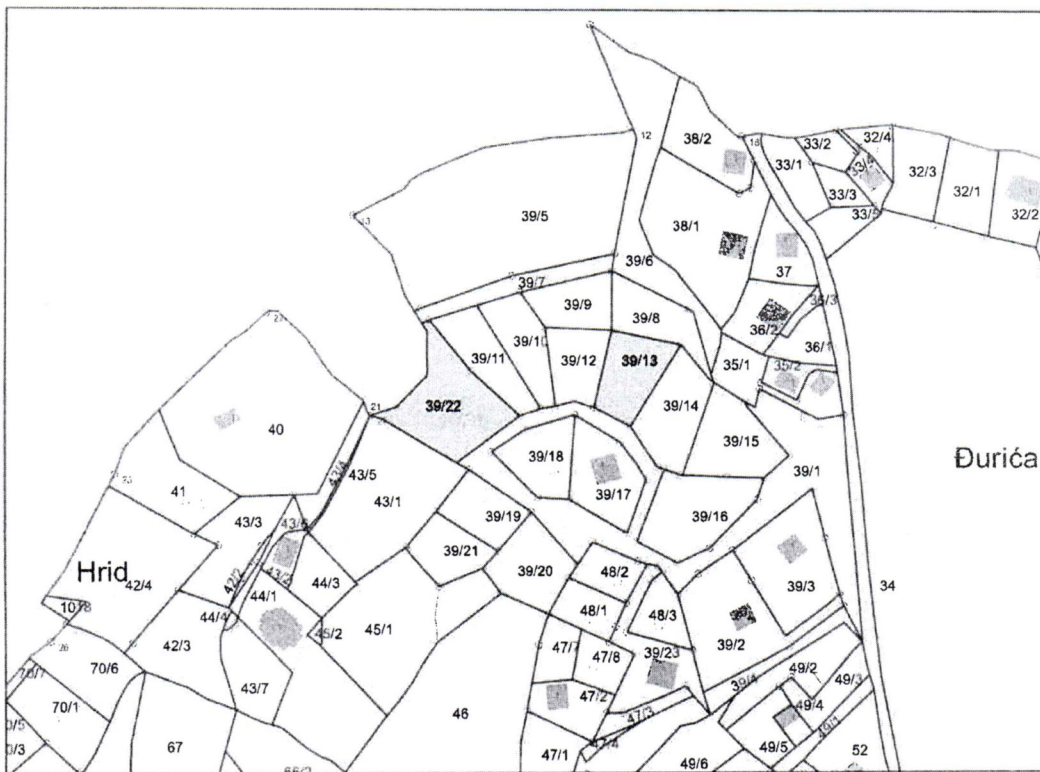
Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Katastarska općina: POTKLEČE
Broj plana: 2
Nomenklatura lista: 6G20-96
Razmjera plana 1:2500

UR BROJ: 06/6-30-546/2025-9
DATUM: 07.03.2025

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
691	AVDUŠINOVIĆ SEMIZOV ESED	ZAVIDOVIĆI, ZLATNIH LJILJANA BB	Posjednik	1/1

		Podaci o parceli		
PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
691	39/13	Pašnjak 3. klase	HRID	640
691	39/22	Šuma 4. klase	HRID	1040

Izradio
Nermin Zilkić



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



NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA



Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

Stalni sudski vještak arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi

Broj:SV-03/2025

Kao odgovorna osoba sa položenim državnim ispitom iz oblasti arhitekture, rješenje broj 05-34-8-1375/10 izdato u Sarajevu dana 09.02.2011. godine od strane Federalnog ministarstva prostornog uređenja i kao stalni sudski vještak arhitektonske struke podoblast arhitektonsko-građevinski radovi Rješenje broj 01-06-3-408-117/18-1/24 izdato u Sarajevu dana 14.05.2024. godine od strane Federalnog ministarstva pravde FBiH a na osnovu ZAKLJUČKA o imenovanju za sudskog vještaka od strane Grada Zavidovići izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti zemljišta označenog sa: K.Č. 39/13 k.o. Zavidovići u vlasništvu Grada Zavidovići.

i o tome podnosim:

IZVJEŠTAJ – ELABORAT PROCJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

a sve prema uvidu na licu mjesta, prezentovanoj dokumentaciji, zakonskim propisima i usporedbi sa stvarnim tržišnim cijenama.

Izvještaj se izdaje zbog pripreme postupka prodaje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Avdusinovic Esed označenog kao k.č. 39/13 k.o. Potkleče-Zavidovići te se u druge svrhe se ne može koristiti.

-OPĆI PODACI:

-Predmetno zemljišta se nalazi u prigradskom naselju na samoj gradnici gradskog mezarja Flos. Parcela ima ukupno 640,00 m² i po kulturi je Pašnjak 3. klase. Na osnovu dobijene dokumentacije od strane Uprave Grada Zavidovići, vještak je imao na uvidu potpunu dokumentaciju za predmetnu parcelu.

Vještak je dana 06.03.2025. izvršio uvid na parcelu te istu fotodokumentovao i priložio fotografije te opis parcele u nastavku elaborata.

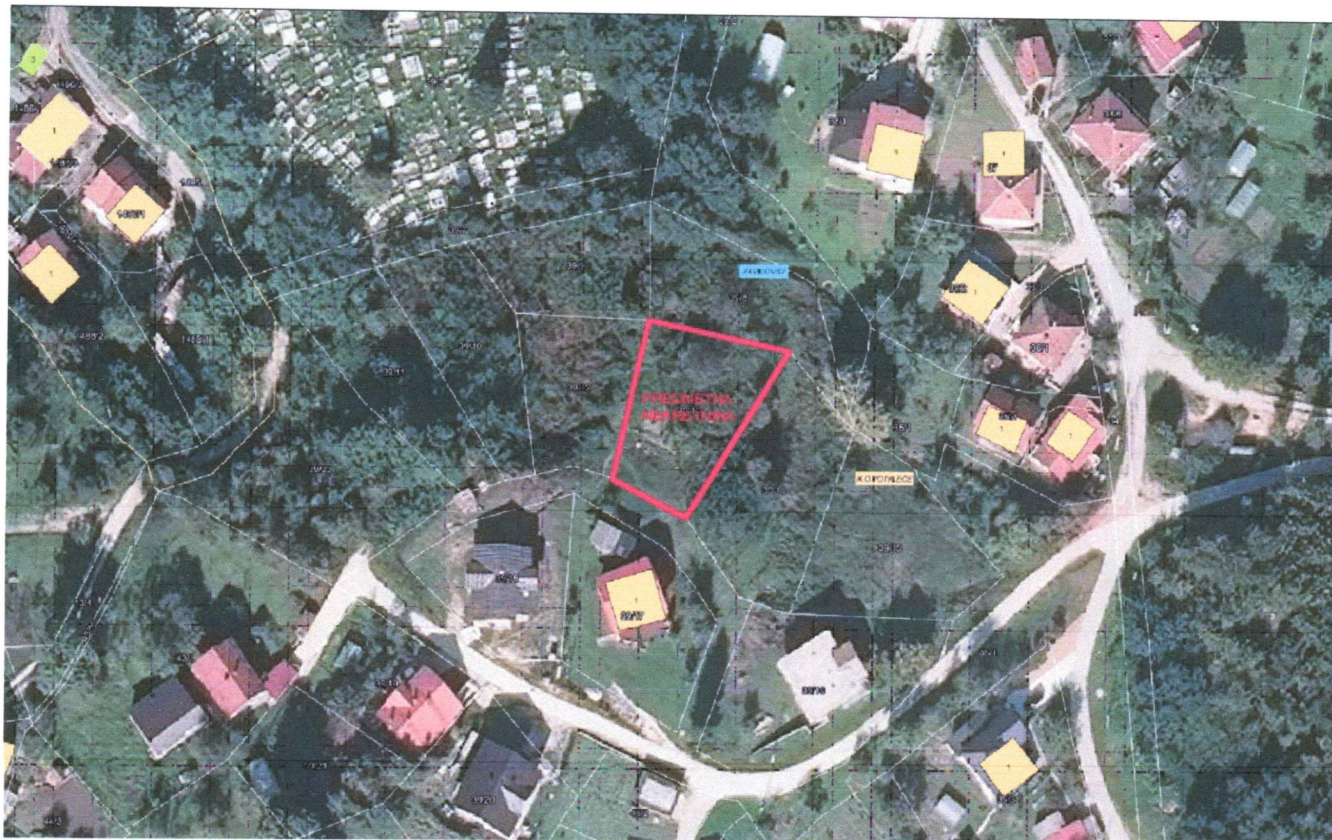
Parcela svojim karakteristikama čini parcelu koja bi mogla biti u funkciji buduće građevinske parcele na kojoj bi se mogao graditi objekat. Također obzirom da predmetna parcela granici sa postojećim gradskim mezarjem od velikog značaja bi bilo da ista ima buduću funkciju gradskog mezarja.

Parcela trenutno nema izrađen pristupni put ali je isti planski riješen te ucrtan na skici. Konfiguracija terena je takva da je parcela pod blagim nagibom.

Na parceli nisu uočena vrijedna rastinja. Sve komunalije su došle do same parcele tako da pristupi na iste neće biti otežani. Predmetna nekretnina se nalazi na veoma zavidnom položaju te je geografski blizu gradske jezgre. Osuncanost dobra također.



-LOKACIJA PARCELE:



1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OZNAČENOG KAO K.Č. 39/13 k.o. Zavidovići

-FAKTORI-BODOVI KOJI SE ODOSE NA ZEMLJIŠTE:

GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE:

1. Oblik parcele

- 18 iznimno nepravilan tlocrtni oblik (trokutast, „L“ oblik i sl.)
- 19 manji dio parcele je relativno pravilnog tlocrtnog oblika
- 20 uobičajen oblik parcele, nepravilni mnogokut sa relativno pravilnim granicama
- 21 veći dio parcele je pravilnog pravokutnog oblika
- 22 idealan blago pravokutni ili kvadratni tlocrtni oblik čitave parcele

2. Tlocrtne dimenzije i površina

- 8 površina parcele je manja i min. dopuštene PP
- 9 parcela preizduženog ili klinastog oblika
- 10 parcela do 1000 m², kvadratnog oblika
- 11 parcela odnosa širine/dužine oko 1:1
- 12 površina parcele idealno velika za smještaj građevine, a ovisno o zoni izgradnje

3. Pravac pružanja

- 13 izrazito nepovoljan
- 14 povoljan samo sa stajališta osunčanosti
- 15 povoljan sa stajališta pristupne ceste
- 16 povoljan sa stajališta pristupne ceste i osunčanosti
- 17 povoljan sa stajališta pristupne ceste, osunčanosti i smještaja objekta

MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE:

4. Sastav tla

- 8 močvarno tlo
- 9 pjeskovito, slabo nosivo
- 10 pretežno zemljano
- 11 stjenovito, V i VI ktg
- 12 kamenito, dobre nosivosti
- 13 stjenoviti II-IV ktg

5. Nagib terena

- 3 izrazito strm
- 4 strm
- 5 terasast
- 6 blagog nagiba
- 7 idealno ravan

URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE:

6. Stanje prostorne dokumentacije

- 20 buduće građevinsko zemljište (u dogledno vrijeme postat će iskoristiva za građevinske namjene)
- 25 neuređeno građevinsko zemljište (donesen plan, ali nije komunalno opremljeno)
- 30 uređeno građevinsko zemljište (donesen plan i osiguran priključak na javnu infrastrukturu)



7. Namjena/način korištenja

- 3 poljoprivredno/šumsko zemljište
- 4 građevinsko zemljište za posebne namjene
- 5 građevinsko zemljište gospodarske namjene
- 6 građevinsko zemljište mješovite namjene
- 7 turističko zemljište

8. Izgradivost/iskoristivost čestice

- 8 kizg < 0,3
- 9 kizg = 0,3, kisk < 1
- 10 kisk = 1
- 11 kisk = 3-6
- 12 kisk > 6

Ovom metodom parcela dobija 105 bodova, odnosno primjenom koeficijenta 1,05

KZ = 1,05

Vrijednost zemljišta se po pravilu procjenjuje primjenom **postupka usporednih vrijednosti**.

Kod usporedne metode cijena se određuje usporedbom sa cijenama ekvivalentnih nekretnina u bliskom vremenskom periodu.

Prilikom izrade usporedne metode, korišteni su podaci iz arhive vjestaka iz starih procjena i Odluka o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina i Kupoprodajni ugovori preuzeti u Općini Zavidovići – o sličnim nekretninama.

1. NEKRETNINE – k.č. broj 1220, k.č. broj 1221/1, k.č. broj 1221/3, k.č. broj 1221/6 k.o. Zavidovići BOJIĆ SRETO, BOJIĆ DUJKO I BOJIĆ PERSA - PRODALI – MAHOVAC ADISI

Preuzeta kopija Kupoprodajnog ugovora iz Grada Zavidovići

Parcele imaju ukupno 1717,00 m² a prodane su po cijeni od 105.000,00 KM

Nekretnine prodane 2021 godine

Cijena po metru kvadratnom je 61,15 KM

2. NEKRETNINE – k.č. 1259/1 i k.č. 1260 k.o. ZAVIDOVIĆI POLIĆ (Ibrahimov) OMER – PRODAO - "ENIGMA INVEST" D.O.O. Zavidovići

Preuzeta kopija Kupoprodajnog ugovora iz Grada Zavidovići

Nekretnina k.č. 1259/1 k.o. Zavidovići = 282,00 m²

Nekretnina k.č. 1260 k.o. Zavidovići = 315,00 m²

Parcele ukupno imaju 597,00 m² a prodane su po cijeni od 35.000,00 KM

Nekretnine prodane 2022 godine

Cijena po metru kvadratnom je 58,62 KM



**3. EKSPROPRIACIJA – RAKSRSNICA – UL. DR. PINKASA BANDTA
OPĆINA ZAVIDOVIĆI IZVRŠILA EKSPROPRIACIJU OD HAJDEROVAC NAZA I
BEGANOVIĆ EMINA**

Preuzeta kopija zapisnika iz Općine Zavdovići, o raspravi za sporazumno određivanje naknade za eksproprijaciju predmetne nekretnine

Nekretnina označena kao k.č. 734/4 k.o. Zavidovići

Parcela ima 4,00 m² a izvršena je eksproprijacija po cijeni od 400,00 KM

Nekretnina označena kao k.č. 734/5 k.o. Zavidovići

Parcela ima 1,00 m² a izvršena je eksproprijacija po cijeni od 100,00 KM

Nekretnine eksproprijirane 2018 godine

Cijena po metru kvadratnom je 100,00 KM

**4. NEKRETNINA – K.Č. 1075/2 K.O. ZAVIDOVIĆI
GRAD ZAVIDOVIĆI – PRODAO - "LAIBACH" D.O.O. Zavidovići**

Arhiv sudskog vještaka

Nekretnina k.č. 1075/2 k.o. Zavidovići

Parcela ima 2250,00 m² a prodana je po cijeni od 264.105,00 KM

Nekretnina prodana 2021 godine

Cijena po metru kvadratnom je 117,38 KM

USVOJENA PROSJEČNA CIJENA IZNOSI 84,28 KM/m²

-Umnoškom odabrane cijene koju smo dobili uspoređivanjem tržišta i dobivenog koeficijenta, izračunata je dobivena vrijednost po 1m² zemljišta i ista iznosi:

$Tvz/m^2 = Oc \times Kz$

Tvz/m^2 = tržišna vrijednost zemljišta po 1m²

Oc = odabrana cijena uspoređivanjem tržišta

Kz = dobiveni koeficijent predmetnog zemljišta

$Tvz/m^2 = 84,28 \text{ KM/m}^2 \times 1,05$

$Tvz/m^2 = 88,49 \text{ KM/m}^2$

Pomnožimo li izračunatu dobivenu tržišnu vrijednost po 1 m² zemljišta sa NKP (neto korisnom površinom zemljišta) dobili smo tržišnu vrijednost zemljišta usporednom metodom.

$Tvz/1m^2 \times NKP$

Tvz = tržišna vrijednost predmetnog zemljišta

$Tvz/1m^2$ = dobivena vrijednost zemljišta po 1m²

NKP = neto korisna površina predmetnog zemljišta



Tvz=88,49 KM/m² x 640,00 m² (39/13 k.o. Potkleče-Zavidovići)

Tvz= 56.633,60 KM

Na osnovu izvršene analize od strane vještaka, simljenog stanja parcele sa svim njenim karaktristikama, stanje, konfiguracija terena, pristupačnost, opremljenost.... vještak konstatuje da se gore dobijena vrijednost parcele može umanjiti za dodatnih 0,08 % za približnu vrijednost neophodnu za dovođenje parcele u stanje upotrebljivosti.

Koeficijent umanjenosti (0,08%): 56.633,60 x 0,08 = 4.530,68 KM

Vrijednost parcele: 56.633,60 - 4.530,68 = 52.102,92 KM

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi: 52.102,92 KM

ZAKLJUČAK

Procijenjena vrijednost predmetnog zemljišta označenog sa k.č. br: 39/13 k.o. Potkleče - Zavidovići iznosi:

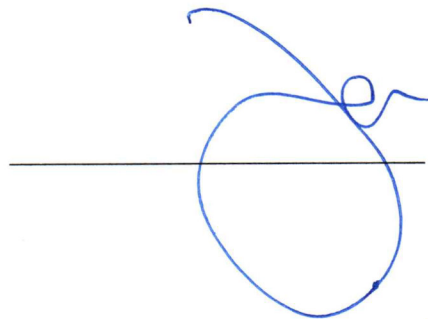
52.102,92 KM

Dostavljeno:

- imenovanom 3x
- arhiva sudskog vještaka

Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak arhitektonske struke

Zavidovići 07.03.2025



FOTOGRAFIJE POSTOJEĆEG STANJA

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-03/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 39/13 k.o. Potkleče u vlasnistvu Avdusinovic Esed





Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ARHITEKTONSKE STRUKE, PODOBLAST ARHITEKTONSKO-
GRAĐEVINSKI RADOVI

Rješenje br. 01-06-3-408-117/18-1/24 mob:061 414 250

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA -SV-01/2025

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA ZAVIDOVIĆI
OZNAČENOG SA: K.Č. 1491 k.o. Zavidovići-Zavidovići



VLASNIK NEKRETNINE: GRAD ZAVIDOVIĆI

LOKACIJA: K.Č. 1491 k.o. Zavidovići-Zavidovići

KARAKTERISTIKE: PARCELA: K.Č. 1491 k.o. Zavidovići-Zavidovići
POVRšina: 2494,00 m²
VLASNIK: Grad Zavidovići
TR.VRIJEDNOST: 155.730,35 KM

Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak arhitektonske struke

Zavidovići 07.03.2025



SADRŽAJ ELABORATA:

1. NASLOVNA STRANA
2. SADRŽAJ
3. RJEŠENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA
4. STRUČNI ISPIT VJEŠTAKA
5. IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 232
6. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
7. ZEMLJIŠNO KNJIŽNI IZVADAK
8. NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA SV-01/2025
9. FOTOGRAFIJE POSTOJEĆEG STANJA



RJEŠENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA-fotokopija

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-01/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 1491 k.o. Zavidovići u vlasništvu Grada Zavidovići



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

Broj: 01-06-3-408-117/18-1/24
Sarajevo, 14.05.2024. godine

Temeljem članka 56. stavak 2. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 35/05) i čl. 10. i 18. Zakona o vještacima („Službene novine Federacije BiH“ br. 49/05 i 38/08), federalni ministar pravde donosi

RJEŠENJE

NEDIMU PARLIĆU, diplomirani inženjer arhitekture, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi za šest godina, počev od 11.06.2024. godine.

Obrazloženje

Nedimu Parliću iz Zavidovića je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-408-117/18 od 07.06.2018. godine produžen mandat za stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi na period od šest godina.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 30.04.2024. godine zahtjev za ponovno produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 11.06.2024. 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



STRUČNI ISPIT SUDSKOG VJEŠTAKA-fotokopija



Broj: 05-34-8-1375/10
Sarajevo, 09.02.2011. godine

Na osnovi člana 25. Pravilnika o stručnim ispitima iz oblasti arhitekture, građevinarstva, elektrotehnike, mašinstva i saobraćaja ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj 09/2006, 06/2008 i 04/2010) Federalno ministarstvo prostornog uređenja i z d a j e

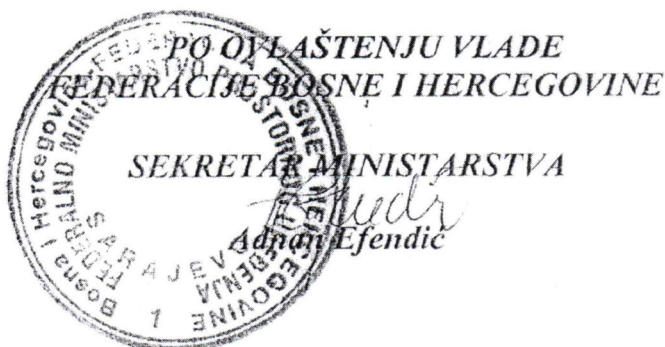
U V J E R E N J E

O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU

PARLIĆ NEDIM, diplomirani inženjer arhitekture, rođen 09.08.1984. godine u mjestu Zavidovići, Općina Zavidovići, Bosna i Hercegovina, polagao je stručni ispit iz oblasti **arhitekture**, smjer **arhitektonsko-projektantski**, po programu koji je propisan Pravilnikom o stručnim ispitima iz oblasti arhitekture, građevinarstva, elektrotehnike, mašinstva i saobraćaja, dana **02.02.2011.** godine pred Komisijom za polaganje stručnih ispita i prema ocjeni Komisije kandidat je

POLOŽIO STRUČNI ISPIT

Uvjerenje se izdaje uz naplatu takse u iznosu od 10 KM, u skladu sa Tar.br.55. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o federalnim upravnim taksama i tarifi federalnih upravnih taksi ("Službene novine Federacije BiH", broj 8/2000).



IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-01/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 1491 k.o. Zavidovići u vlasnistvu Grada Zavidovići



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

Broj: 06/6-30-685/25-2

Datum: 25.02.2025

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 232

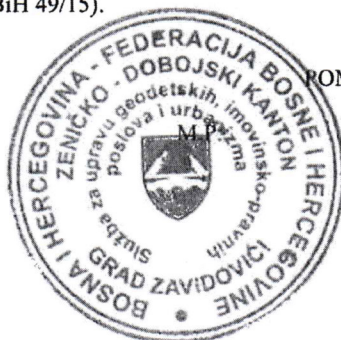
Katastarska općina: ZAVIDOVIĆI

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
2467	GRAD ZAVIDOVIĆI	ZAVIDOVIĆI, SAFVETBEGA BAŠAGIĆA,BB	1/1	Posjednik	16/2023

Parcela	PL.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m ²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m ²)	Promjena
1491	1644	IZA GROBLJA	2494	Šuma 4. klase	DS		19,45	2494	
UKUPNO:							19,45	2494	

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:

Remzo Sinanović, dipl. pravnik



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

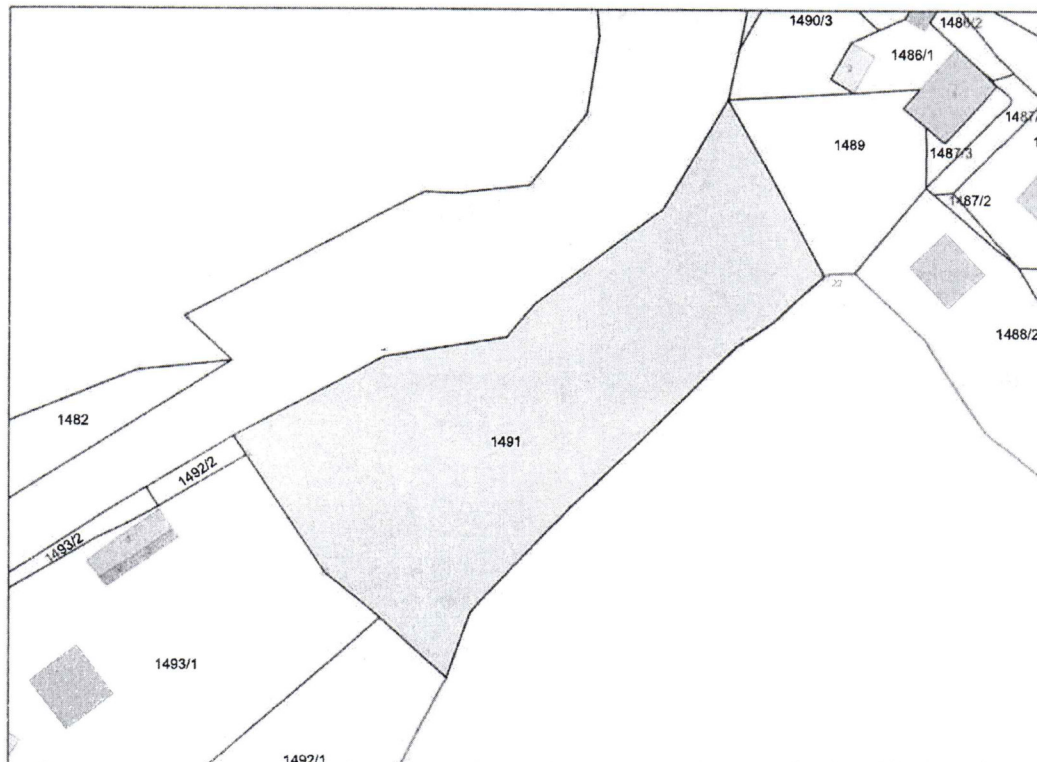


BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZAVIDOVIĆI
Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Katastarska općina: ZAVIDOVIĆI
Broj plana: 16
Nomenklatura lista: 6G20-Fa-10_G_Zavidovici-grad
Razmjera plana 1:1000

UR BROJ: 06/6-30-686/2025-1
DATUM: 25.02.2025

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
Razmjera 1:1000



Naknada za korištenje podataka izmjere i katastra (Službene novine Federacije BiH, broj 30/2022), po tarifnom broju 8.2.1 u iznosu od 11.00 KM

Podaci o nosiocima prava				
PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
232	GRAD ZAVIDOVIĆI	ZAVIDOVIĆI, SAFVETBEGA BAŠAGIĆA,BB	Posjednik	1/1

Podaci o parceli				
PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m2]
232	1491	Šuma 4. klase	IZA GROBLJA	2494

Izradio
Mustafa Hrić



Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ARHITEKTONSKE STRUKE, PODOBLAST ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKI RADOVI

NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-01/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 1491 k.o. Zavidovići u vlasnistvu Grada Zavidovići



Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

Stalni sudski vještak arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi

Broj:SV-01/2025

Kao odgovorna osoba sa položenim državnim ispitom iz oblasti arhitekture, rješenje broj 05-34-8-1375/10 izdato u Sarajevu dana 09.02.2011. godine od strane Federalnog ministarstva prostornog uređenja i kao stalni sudski vještak arhitektonske struke podoblast arhitektonsko-građevinski radovi Rješenje broj 01-06-3-408-117/18-1/24 izdato u Sarajevu dana 14.05.2024.godine od strane Federalnog ministarstva pravde FBiH a na osnovu ZAKLJUČKA o imenovanju za sudskog vještaka od strane Grada Zavidovići, izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti zemljišta označenog sa:K.Č. 1491 k.o. Zavidovići u vlasništvu Grada Zavidovići.

i o tome podnosim:

IZVJEŠTAJ – ELABORAT PROCJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

a sve prema uvidu na licu mjesta, prezentovanoj dokumentaciji, zakonskim propisima i usporedbi sa stvarnim tržišnim cijenama.

Izveštaj se izdaje zbog pripreme postupka prodaje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Zavidovići označenog kao k.č. 1491 k.o. Zavidovići-Zavidovići te se u druge svrhe se ne može koristiti.

-OPĆI PODACI:

-Predmetno zemljišta se nalazi u Zlatnih Ljiljana granici uz glavni put. Parcela ima ukupno 2494,00 m² i po kulturi je Šuma 4.klase.Na osnovu dobijene dokumentacije od strane Uprave Grada Zavidovići, vještak je imao na uvidu potpunu dokumentaciju za predmetnu parcelu.

Vještak je dana 06.03.2025. izvršio uvid na parcelu te istu fotodokumentovao i priložio fotografije te opis parcele u nastavku elaborata.

Parcela je svojom konfiguracijom vrlo specifična.Naime pozicija i lokacija iste je vrlo zanimljiva obzirom da je smjestena neposredno pored glavnom puta, međutim svojom konfiguracijom nije pogodna za gradnju, jer je pod veoma strmim nagibom sto u konačnici ograničava mogućnosti iste.Bilo kakvi građevinski zahvati na istoj bi bili veoma skupocjeni.Kao sto je vec navedeno parcela se nalazi pored glavnog puta ali pristup istoj nije moguć sa glavnog puta zbog nagiba terena parcele.Na parceli je vdino sitno nekontrolisano rastinje, bez značajnih stabala.

Sve komunalije su došle do same parcele tako da pristupi na iste neće biti otežani.Predmetna nekretnina se nalazi na veoma zavidnom položaju te je geografski blizu gradske jezgre.Osuncanost dobra također.



-LOKACIJA PARCELE:



1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OZNAČENOG KAO K.Č. 1491 k.o. Zavidovići

-FAKTORI-BODOVI KOJI SE ODOSE NA ZEMLJIŠTE:

GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE:

1. Oblik parcele

- 18** iznimno nepravilan tlocrtni oblik (trokutast, „L“ oblik i sl.)
- 19 manji dio parcele je relativno pravilnog tlocrtnog oblika
- 20 uobičajen oblik parcele, nepravilni mnogokut sa relativno pravilnim granicama
- 21 veći dio parcele je pravilnog pravokutnog oblika
- 22 idealan blago pravokutni ili kvadratni tlocrtni oblik čitave parcele

2. Tlocrtne dimenzije i površina

- 8 površina parcele je manja i min. dopuštene PP
- 9** parcela preizduženog ili klinastog oblika
- 10 parcela do 1000 m², kvadratnog oblika
- 11 parcela odnosa širine/dužine oko 1:1
- 12 površina parcele idealno velika za smještaj građevine, a ovisno o zoni izgradnje

3. Pravac pružanja

- 13** izrazito nepovoljan
- 14 povoljan samo sa stajališta osunčanosti
- 15 povoljan sa stajališta pristupne ceste
- 16 povoljan sa stajališta pristupne ceste i osunčanosti
- 17 povoljan sa stajališta pristupne ceste, osunčanosti i smještaja objekta

MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE:

4. Sastav tla

- 8 močvarno tlo
- 9 pjeskovito, slabo nosivo
- 10 pretežno zemljano
- 11** stjenovito, V i VI ktg
- 12 kamenito, dobre nosivosti
- 13 stjenoviti II-IV ktg

5. Nagib terena

- 3** izrazito strm
- 4 strm
- 5 terasast
- 6 blagog nagiba
- 7 idealno ravan

URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE:

6. Stanje prostorne dokumentacije

- 20** buduće građevinsko zemljište (u dogledno vrijeme postat će iskoristiva za građevinske namjene)
- 25 neuređeno građevinsko zemljište (donesen plan, ali nije komunalno opremljeno)
- 30 uređeno građevinsko zemljište (donesen plan i osiguran priključak na javnu infrastrukturu)

7. Namjena/način korištenja

- 3 poljoprivredno/šumsko zemljište
- 4 građevinsko zemljište za posebne namjene
- 5 građevinsko zemljište gospodarske namjene
- 6 građevinsko zemljište mješovite namjene
- 7 turističko zemljište

8. Izgradivost/iskoristivost čestice

- 8 kizg < 0,3
- 9 kizg = 0,3, kisk < 1
- 10 kisk = 1
- 11 kisk = 3-6
- 12 kisk > 6

Ovom metodom parcela dobija 85 bodova, odnosno primjenom koeficijenta 0,85

KZ = 0,85

Vrijednost zemljišta se po pravilu procjenjuje primjenom **postupka usporednih vrijednosti**.

Kod usporedne metode cijena se određuje usporedbom sa cijenama ekvivalentnih nekretnina u bliskom vremenskom periodu.

Prilikom izrade usporedne metode, korišteni su podaci iz arhive vjestaka iz starih procjena i Odluka o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina i Kupoprodajni ugovori preuzeti u Općini Zavidovići – o sličnim nekretninama.

1. NEKRETNINA – K.Č. 1262/2 K.O. ZAVIDOVIĆI GRAD ZAVIDOVIĆI – PRODAO - "DRVO STILS" D.O.O. Zavidovići

Preuzeta kopija Kupoprodajnog ugovora iz Grada Zavidovići

Nekretnina k.č. 1262/2 k.o. Zavidovići

Parcela ima 268,00 m² a prodana je po cijeni od 13.440,00 KM

Nekretnina prodana 2021 godine

Cijena po metru kvadratnom je 50,53 KM

2. NEKRETNINE – K.Č. 1259/1 i K.Č. 1260 K.O. ZAVIDOVIĆI POLIĆ (Ibrahimov) OMER – PRODAO - "ENIGMA INVEST" D.O.O. Zavidovići

Preuzeta kopija Kupoprodajnog ugovora iz Grada Zavidovići

Nekretnina k.č. 1259/1 k.o. Zavidovići = 282,00 m²

Nekretnina k.č. 1260 k.o. Zavidovići = 315,00 m²

Parcele ukupno imaju 597,00 m² a prodane su po cijeni od 35.000,00 KM

Nekretnine prodane 2022 godine

Cijena po metru kvadratnom je 58,62 KM



**3. EKSPROPRIACIJA – RAKSRSNICA – UL. DR. PINKASA BANDTA
OPĆINA ZAVIDOVIĆI IZVRŠILA EKSPROPRIACIJU OD HAJDEROVAC NAZA I
BEGANOVIĆ EMINA**

Preuzeta kopija zapisnika iz Općine Zavdovići, o raspravi za sporazumno određivanje naknade za eksproprijaciju predmetne nekretnine

Nekretnina označena kao k.č. 734/4 k.o. Zavidovići

Parcela ima 4,00 m² a izvršena je eksproprijacija po cijeni od 400,00 KM

Nekretnina označena kao k.č. 734/5 k.o. Zavidovići

Parcela ima 1,00 m² a izvršena je eksproprijacija po cijeni od 100,00 KM

Nekretnine eksproprijirane 2018. godine

Cijena po metru kvadratnom je 100,00 KM

**4. NEKRETNINA – K.Č. 1075/2 K.O. ZAVIDOVIĆI
GRAD ZAVIDOVIĆI – PRODAO – "LAIBACH" D.O.O. Zavidovići**

Arhiv sudskog vještaka

Nekretnina k.č. 1075/2 k.o. Zavidovići

Parcela ima 2250,00 m² a prodana je po cijeni od 264.105,00 KM

Nekretnina prodana 2021. godine

Cijena po metru kvadratnom je 117,38 KM

USVOJENA PROSJEČNA CIJENA IZNOSI 81,63 KM/m²

-Umnoškom odabrane cijene koju smo dobili uspoređivanjem tržišta i dobivenog koeficijenta, izračunata je dobivena vrijednost po 1 m² zemljišta i ista iznosi:

$T_{vz}/m^2 = O_c \times K_z$

T_{vz}/m^2 = tržišna vrijednost zemljišta po 1 m²

O_c = odabrana cijena uspoređivanjem tržišta

K_z = dobiveni koeficijent predmetnog zemljišta

$T_{vz}/m^2 = 81,63 \text{ KM}/m^2 \times 0,85$

$T_{vz}/m^2 = 69,38 \text{ KM}/m^2$

Pomnožimo li izračunatu dobivenu tržišnu vrijednost po 1 m² zemljišta sa NKP (neto korisnom površinom zemljišta) dobili smo tržišnu vrijednost zemljišta usporednom metodom.

$T_{vz}/1m^2 \times NKP$

T_{vz} = tržišna vrijednost predmetnog zemljišta

$T_{vz}/1m^2$ = dobivena vrijednost zemljišta po 1 m²

NKP = neto korisna površina predmetnog zemljišta

Tvz=69,38 KM/m² x 2494,00 m² (1491 k.o. Zavidovići-Zavidovići)

Tvz= 173.033,72 KM

Na osnovu izvršene analize od strane vještaka, simljenog stanja parcele sa svim njenim karaktristikama, stanje, konfiguracija terena, pristupačnost, opremljenost.... vještak konstatuje da se gore dobijena vrijednost parcele može umanjiti za dodatnih 0,10 % za približnu vrijednost neophodnu za dovođenje parcele u stanje upotrebljivosti.

Koeficijent umanjenosti (0,10%): $173.033,72 \times 0,10 = 17.303,37 \text{ KM}$

Vrijednost parcele: $173.033,72 - 17.303,37 = 155.730,35 \text{ KM}$

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi: 155.730,35 KM

ZAKLJUČAK

Procijenjena vrijednost predmetnog zemljišta označenog sa k.č. br: 1491 k.o. Zavidovići - Zavidovići usporednom metodom iznosi:

155.730,35 KM

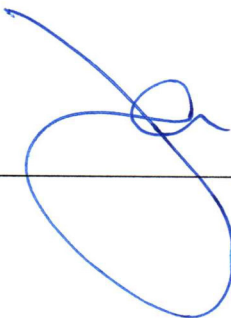
Dostavljeno:

- imenovanom 3x
- arhiva sudskog vještaka

Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak arhitektonske struke

Zavidovići 07.03.2025

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-01/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 1491 k.o. Zavidovići u vlasništvu Grada Zavidovići



FOTOGRAFIJE POSTOJEĆEG STANJA









Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ARHITEKTONSKE STRUKE, PODOBLAST ARHITEKTONSKO-
GRAĐEVINSKI RADOVI

Rješenje br. 01-06-3-408-117/18-1/24 mob:061 414 250

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA –SV-02/2025

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU AVDUSINOVIC
ESED OZNAČENOG SA: K.Č. 39/22 k.o. Potkleče-Zavidovići



VLASNIK NEKRETNINE: AVDUSINOVIC ESED

LOKACIJA: K.Č. 39/22 k.o. Potkleče-Zavidovići

KARAKTERISTIKE: PARCELA: K.Č. 39/22 k.o. Potkleče-Zavidovići

POVRSINA: 1040,00 m²

VLASNIK: AVDUSINOVIC ESED

TR.VRIJEDNOST: 74.936,16 KM

Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak arhitektonske struke

Zavidovići 07.03.2025



SADRŽAJ ELABORATA:

- 1.NASLOVNA STRANA
- 2.SADRŽAJ
- 3.RJEŠENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA
- 4.STRUČNI ISPIT VJEŠTAKA
- 5.IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 667
- 6.KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
- 7.ZEMLJIŠNO KNJIŽNI IZVADAK
- 8.NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA SV-02/2025
- 9.FOTOGRAFIJE POSTOJEĆEG STANJA



RJEŠENJE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA-fotokopija

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-02/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 39/22 k.o. Potkleče u vlasnistvu Avdusinovic Esed



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

Broj: 01-06-3-408-117/18-1/24
Sarajevo, 14.05.2024. godine

Temeljem članka 56. stavak 2. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 35/05) i čl. 10. i 18. Zakona o vještacima („Službene novine Federacije BiH“ br. 49/05 i 38/08), federalni ministar pravde donosi

RJEŠENJE

NEDIMU PARLIĆU, diplomirani inženjer arhitekture, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz **arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi** za šest godina, počev od **11.06.2024. godine**.

Obrazloženje

Nedimu Parliću iz Zavidovića je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-408-117/18 od 07.06.2018. godine produžen mandat za stalnog sudskog vještaka iz arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi na period od šest godina.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 30.04.2024. godine zahtjev za ponovno produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 11.06.2024. 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



STRUČNI ISPIT SUDSKOG VJEŠTAKA-fotokopija

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-02/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 39/22 k.o. Potkleče u vlasnistvu Avdusinovic Esed



Broj: 05-34-8-1375/10
Sarajevo, 09.02.2011. godine

Na osnovi člana 25. Pravilnika o stručnim ispitima iz oblasti arhitekture, građevinarstva, elektrotehnike, mašinstva i saobraćaja ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj 09/2006, 06/2008 i 04/2010) Federalno ministarstvo prostornog uređenja i z d a j e

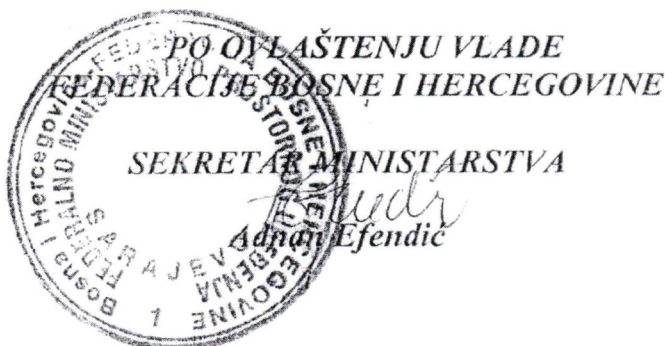
U V J E R E N J E

O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU

PARLIĆ NEDIM, diplomirani inženjer arhitekture, rođen 09.08.1984. godine u mjestu Zavidovići, Općina Zavidovići, Bosna i Hercegovina, polagao je stručni ispit iz oblasti **arhitekture**, smjer **arhitektonsko-projektantski**, po programu koji je propisan Pravilnikom o stručnim ispitima iz oblasti arhitekture, građevinarstva, elektrotehnike, mašinstva i saobraćaja, dana **02.02.2011.** godine pred Komisijom za polaganje stručnih ispita i prema ocjeni Komisije kandidat je

POLOŽIO STRUČNI ISPIT

Uvjerenje se izdaje uz naplatu takse u iznosu od 10 KM, u skladu sa Tar.br.55. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o federalnim upravnim taksama i tarifi federalnih upravnih taksi ("Službene novine Federacije BiH", broj 8/2000).



IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-02/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 39/22 k.o. Potkleče u vlasnistvu Avdusinovic Esed



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

Broj: 06/6-30-464/25-2

Datum: 12.02.2025

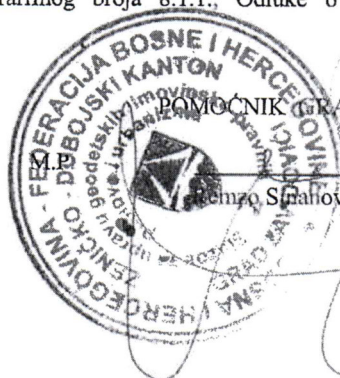
POSJEDOVNI LIST BROJ 691

Katastarska općina: POTKLEČE

Kat.broj	Nositelj prava	Adresa	Udio	Pravo	Promjena
37041	AVDUŠINOVIĆ SEMIZOV ESED	ZAVIDOVIĆI, ZLATNIH LJILJANA BB	1/1	Posjednik	14/2025

Parcela	Pl.Sk.	Naziv parcele	Pov.(m²)	Način korištenja	Svojina	Pripis	Prihod	Pov.(m²)	Promjena
39/13	20	HRID	640	Pašnjak 3. klase	VFIPL	681	1,92	640	21/2020
39/22	20	HRID	1040	Šuma 4. klase	VFIPL	667	8,11	1040	15/2025
UKUPNO:							10,03	1680	

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:

Emir Smailović, dipl. pravnik



ZEMLJISNO KNJIZNI IZVADAK



Katastarska općina: POTKLEČE

BROJ: 042-0-NAR-25-000 521
Zemljišnoknjižni uložak broj: 591

Zemljišnoknjižni izvadak

A Popisni list

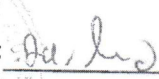
R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	39/22	HRID; Suma 4.klase 0000 10 40	0000	10	40	
2.	39/13	HRID; Pasnjak 3.klase 0000 06 40	0000	06	40	Vidi A2 rbr. 2

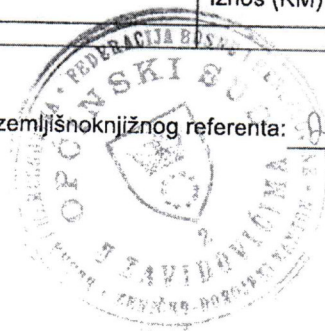
B Vlasnički list

R.br.	UPISI	Primjedba
2.	Udio: 1/1 Avdušinović(Semiz) Esed JMB: 1510964193829 Pr. 11.02.2025 042-0-DN-25-000 190 Na osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnina obrađenog od notara Hasanić Senada pod brojem OPU-IP: 107/2025 od 31.01.2025. godine, uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnini A lista. Tip: Vlasništvo Adresa: Zavidovići, Zlatnih ljiljana bb	

C Teretni list

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

Potpis zemljišnoknjižnog referenta: 



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



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



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

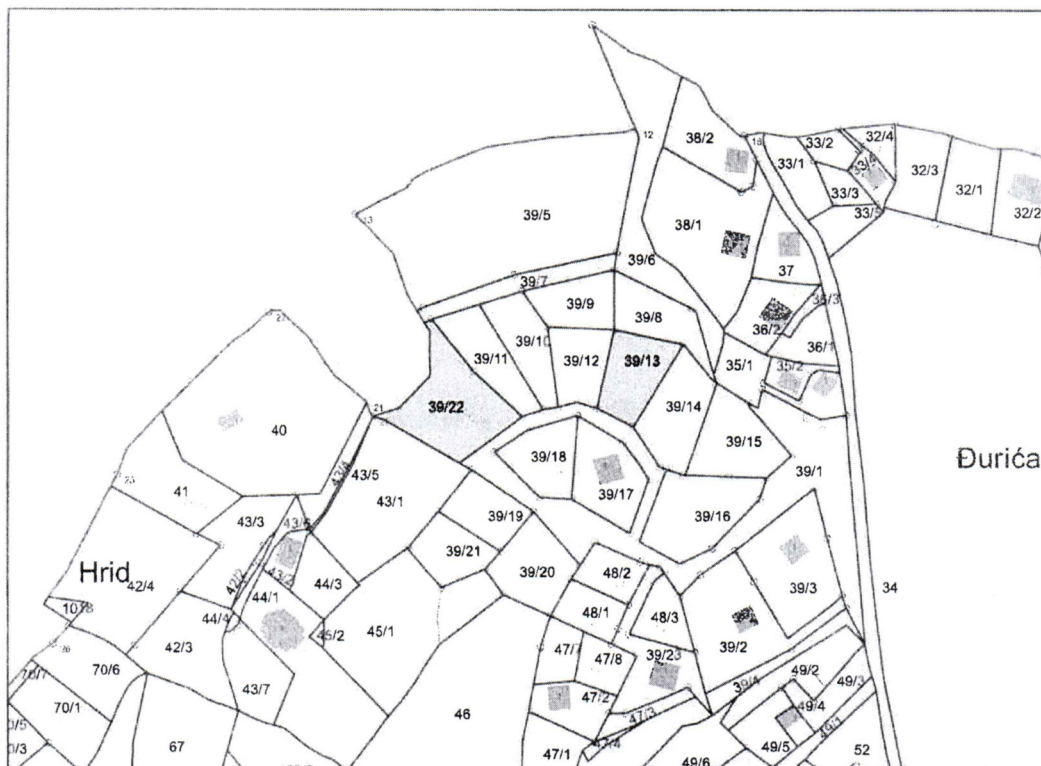
Služba za upravljanje geodetskih, imovinsko-pravnih poslova i urbanizma

Katastarska općina: POTKLEČE
Broj plana: 2
Nomenklatura lista: 6G20-96
Razmjera plana 1:2500

UR BROJ: 06/6-30-546/2025-9
DATUM: 07.03.2025

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
691	AVDUŠINOVIĆ SEMIZOV ESED	ZAVIDOVIĆI, ZLATNIH LJILJANA BB	Posjednik	1/1

Podaci o parceli				
PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina (m2)
691	39/13	Pašnjak 3. klase	HRID	640
691	39/22	Šuma 4. klase	HRID	1040

Izradio
Nermin Zilkić



ŠEF ODSJEKA ZA GEODETSKE POSLOVE
Nermin Džalilović dipl.ing.geod.



NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA



Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh

Stalni sudski vještak arhitektonske struke, podoblast arhitektonsko-građevinski radovi

Broj: SV-02/2025

Kao odgovorna osoba sa položenim državnim ispitom iz oblasti arhitekture, rješenje broj 05-34-8-1375/10 izdato u Sarajevu dana 09.02.2011. godine od strane Federalnog ministarstva prostornog uređenja i kao stalni sudski vještak arhitektonske struke podoblast arhitektonsko-građevinski radovi Rješenje broj 01-06-3-408-117/18-1/24 izdato u Sarajevu dana 14.05.2024. godine od strane Federalnog ministarstva pravde FBiH a na osnovu ZAKLJUČKA o imenovanju za sudskog vještaka od strane Grada Zavidovići izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti zemljišta označenog sa: K.Č. 39/22 k.o. Zavidovići u vlasništvu Grada Zavidovići.

i o tome podnosim:

IZVJEŠTAJ – ELABORAT PROCJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

a sve prema uvidu na licu mjesta, prezentovanoj dokumentaciji, zakonskim propisima i uporedbi sa stvarnim tržišnim cijenama.

Izveštaj se izdaje zbog pripreme postupka prodaje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u vlasništvu Avdusinović Esed označenog kao k.č. 39/22 k.o. Zavidovići. Zavidovići te se u druge svrhe se ne može koristiti.

-OPĆI PODACI:

-Predmetno zemljišta se nalazi u prigradskom naselju na samoj gradnici gradskog mezarja Flos. Parcela ima ukupno 1040,00 m² i po kulturi je Šuma 4.klase. Na osnovu dobijene dokumentacije od strane Uprave Grada Zavidovići, vještak je imao na uvidu potpunu dokumentaciju za predmetnu parcelu.

Vještak je dana 06.03.2025. izvršio uvid na parcelu te istu fotodokumentovao i priložio fotografije te opis parcele u nastavku elaborata.

Parcela svojim karakteristikama cini parcelu koja bi mogla biti u funkciji buduće građevinske parcele na kojoj bi se mogao graditi objekat. Također obzirom da predmetna parcela granici sa postojećim gradskim mezarjem od velikog značaja bi bilo da ista ima buduću funkciju gradskog mezarja.

Parceli se trenutno pristupa preko lokanog betonskog puta koji je kao takav u uplanjen. Konfiguracija terena je takva da je parcela pod strmijim nagibom te je vidno nekontrolisano rastinje bez značajnih stabala.

Sve komunalije su došle do same parcele tako da pristupi na iste neće biti otežani. Predmetna nekretnina se nalazi na veoma zavidnom položaju te je geografski blizu gradske jezgre. Osuncanost dobra također.



-LOKACIJA PARCELE:



1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OZNAČENOG KAO K.Č. 39/22 k.o. Zavidovići

-FAKTORI-BODOVI KOJI SE ODOSE NA ZEMLJIŠTE:

GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE:

1. Oblik parcele

18 iznimno nepravilan tlocrtni oblik (trokutast, „L“ oblik i sl.)

19 manji dio parcele je relativno pravilnog tlocrtnog oblika

20 uobičajen oblik parcele, nepravilni mnogokut sa relativno pravilnim granicama

21 veći dio parcele je pravilnog pravokutnog oblika

22 idealan blago pravokutni ili kvadratni tlocrtni oblik čitave parcele

2. Tlocrtne dimenzije i površina

8 površina parcele je manja i min. dopuštene PP

9 parcela preizduženog ili klinastog oblika

10 parcela do 1000 m², kvadratnog oblika

11 parcela odnosa širine/dužine oko 1:1

12 površina parcele idealno velika za smještaj građevine, a ovisno o zoni izgradnje

3. Pravac pružanja

13 izrazito nepovoljan

14 povoljan samo sa stajališta osunčanosti

15 povoljan sa stajališta pristupne ceste

16 povoljan sa stajališta pristupne ceste i osunčanosti

17 povoljan sa stajališta pristupne ceste, osunčanosti i smještaja objekta

MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE:

4. Sastav tla

8 močvarno tlo

9 pjeskovito, slabo nosivo

10 pretežno zemljano

11 stjenovito, V i VI ktg

12 kamenito, dobre nosivosti

13 stjenoviti II-IV ktg

5. Nagib terena

3 izrazito strm

4 strm

5 terasast

6 blagog nagiba

7 idealno ravan

URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE:

6. Stanje prostorne dokumentacije

20 buduće građevinsko zemljište (u dogledno vrijeme postat će iskoristiva za građevinske namjene)

25 neuređeno građevinsko zemljište (donesen plan, ali nije komunalno opremljeno)

30 uređeno građevinsko zemljište (donesen plan i osiguran priključak na javnu infrastrukturu)



7. Namjena/način korištenja

- 3 poljoprivredno/šumsko zemljište
- 4 građevinsko zemljište za posebne namjene
- 5 građevinsko zemljište gospodarske namjene
- 6 građevinsko zemljište mješovite namjene
- 7 turističko zemljište

8. Izgradivost/iskoristivost čestice

- 8 kizg < 0,3
- 9 kizg = 0,3, kisk < 1
- 10 kisk = 1
- 11 kisk = 3-6
- 12 kisk > 6

Ovom metodom parcela dobija 95 bodova, odnosno primjenom koeficijenta 0,95

KZ = 0,95

Vrijednost zemljišta se po pravilu procjenjuje primjenom **postupka usporednih vrijednosti**.

Kod usporedne metode cijena se određuje usporedbom sa cijenama ekvivalentnih nekretnina u bliskom vremenskom periodu.

Prilikom izrade usporedne metode, korišteni su podaci iz arhive vjestaka iz starih procjena i Odluka o načinu i uslovima javne prodaje nekretnina i Kupoprodajni ugovori preuzeti u Općini Zavidovići – o sličnim nekretninama.

1. NEKRETNINE – k.č. broj 1220, k.č. broj 1221/1, k.č. broj 1221/3, k.č. broj 1221/6 k.o. Zavidovići BOJIĆ SRETO, BOJIĆ DUJKO I BOJIĆ PERSA - PRODALI – MAHOVAC ADISI

Preuzeta kopija Kupoprodajnog ugovora iz Grada Zavidovići

Parcele imaju ukupno 1717,00 m² a prodane su po cijeni od 105.000,00 KM

Nekretnine prodane 2021 godine

Cijena po metru kvadratnom je 61,15 KM

2. NEKRETNINE – K.Č. 1259/1 i K.Č. 1260 K.O. ZAVIDOVIĆI POLIĆ (Ibrahimov) OMER – PRODAO - "ENIGMA INVEST" D.O.O. Zavidovići

Preuzeta kopija Kupoprodajnog ugovora iz Grada Zavidovići

Nekretnina k.č. 1259/1 k.o. Zavidovići = 282,00 m²

Nekretnina k.č. 1260 k.o. Zavidovići = 315,00 m²

Parcele ukupno imaju 597,00 m² a prodane su po cijeni od 35.000,00 KM

Nekretnine prodane 2022 godine

Cijena po metru kvadratnom je 58,62 KM



**3. EKSPROPRIACIJA – RAKSRSNICA – UL. DR. PINKASA BANDTA
OPĆINA ZAVIDOVIĆI IZVRŠILA EKSPROPRIACIJU OD HAJDEROVAC NAZA I
BEGANOVIĆ EMINA**

Preuzeta kopija zapisnika iz Općine Zavdovići, o raspravi za sporazumno određivanje naknade za eksproprijaciju predmetne nekretnine

Nekretnina označena kao k.č. 734/4 k.o. Zavidovići

Parcela ima 4,00 m² a izvršena je eksproprijacija po cijeni od 400,00 KM

Nekretnina označena kao k.č. 734/5 k.o. Zavidovići

Parcela ima 1,00 m² a izvršena je eksproprijacija po cijeni od 100,00 KM

Nekretnine eksproprijirane 2018. godine

Cijena po metru kvadratnom je 100,00 KM

**4. NEKRETNINA – K.Č. 1075/2 K.O. ZAVIDOVIĆI
GRAD ZAVIDOVIĆI – PRODAO - "LAIBACH" D.O.O. Zavidovići**

Arhiv sudskog vještaka

Nekretnina k.č. 1075/2 k.o. Zavidovići

Parcela ima 2250,00 m² a prodana je po cijeni od 264.105,00 KM

Nekretnina prodana 2021. godine

Cijena po metru kvadratnom je 117,38 KM

USVOJENA PROSJEČNA CIJENA IZNOSI 84,28 KM/m²

-Umnoškom odabrane cijene koju smo dobili uspoređivanjem tržišta i dobivenog koeficijenta, izračunata je dobivena vrijednost po 1m² zemljišta i ista iznosi:

$T_{vz}/m^2 = O_c \times K_z$

T_{vz}/m^2 = tržišna vrijednost zemljišta po 1m²

O_c = odabrana cijena uspoređivanjem tržišta

K_z = dobiveni koeficijent predmetnog zemljišta

$T_{vz}/m^2 = 84,28 \text{ KM}/m^2 \times 0,95$

$T_{vz}/m^2 = 80,06 \text{ KM}/m^2$

Pomnožimo li izračunatu dobivenu tržišnu vrijednost po 1 m² zemljišta sa NKP (neto korisnom površinom zemljišta) dobili smo tržišnu vrijednost zemljišta usporednom metodom.

$T_{vz}/1m^2 \times NKP$

T_{vz} = tržišna vrijednost predmetnog zemljišta

$T_{vz}/1m^2$ = dobivena vrijednost zemljišta po 1m²

NKP = neto korisna površina predmetnog zemljišta



Tvz=80,06 KM/m² x 1040,00 m² (39/22 k.o. Potkleče-Zavidovići)

Tvz= 83.262,40 KM

Na osnovu izvršene analize od strane vještaka, simljenog stanja parcele sa svim njenim karaktristikama, stanje, konfiguracija terena, pristupačnost, opremljenost.... vještak konstatuje da se gore dobijena vrijednost parcele može umanjiti za dodatnih 0,10 % za približnu vrijednost neophodnu za dovođenje parcele u stanje upotrebljivosti.

Koeficijent umanjenosti (0,10%): $83.262,40 \times 0,10 = 8.326,24 \text{ KM}$

Vrijednost parcele: $83.262,40 - 8.326,24 = 74.936,16 \text{ KM}$

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi: 74.936,16 KM

ZAKLJUČAK

Procijenjena vrijednost predmetnog zemljišta označenog sa k.č. br: 39/22 k.o. Potkleče - Zavidovići iznosi:

74.936,16 KM

Dostavljeno:

- imenovanom 3x
- arhiva sudskog vještaka

Parlić Nedim mr.dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak arhitektonske struke

Zavidovići 07.03.2025

ELABORAT SUDSKOG VJEŠTAKA SV-02/2025 - Procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao:
K.Č. 39/22 k.o. Potkleče u vlasništvu Avdusinović Esed



FOTOGRAFIJE POSTOJEĆEG STANJA





