



Broj: _____
Ilidža, _____ . godine

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 28. Statuta Općine Ilidža – Prečišćeni tekst («Sl.novine Kantona Sarajevo» broj: 33/10 i 18/16), i člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine (“Službene novine Federacije BiH”, broj. 49/06 i 51/09) i Odluke Općinskog vijeća Ilidža o pristupanju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na objektu zgrade Stare željezničke stanice Ilidža u Sarajevu s ciljem realizacije projekta obnove i rehabilitacije historijske građevine - zgrade Stare željezničke stanice Ilidža u Sarajevu kao nacionalnog spomenika broj: 01-02-7738/22-9 od 18.11.2022.godine, („Sl.novine Kantona Sarajevo broj: 48/22), Općinsko vijeće Ilidža na ___ redovnoj sjednici održanoj dana _____. godine, donosi:

O D L U K U

O DAVANJU SAGLASNOSTI OPĆINSKOM NAČELNIKU ZA ZAKLJUČENJE UGOVORA O KUPOVINI NEKRETNINE U SVRHU OBNOVE I REHABILITACIJE HISTORIJSKE GRAĐEVINE - ZGRADE STARE ŽELJEZNIČKE STANICE ILIDŽA U SARAJEVU KAO NACIONALNOG SPOMENIKA

Član 1. (Predmet Odluke)

Općinsko vijeće Ilidža daje saglasnost Općinskom načelniku Općine Ilidža, da u ime i za račun Općine Ilidža, kao Kupca, u formi notarski obrađene isprave, sa vlasnikom nekretnine, zaključi Ugovor o kupovini nekretnine, kao posebne etažne jedinice koja se nalaze u Zgradi Stare željezničke stanice Ilidža u Sarajevu, koja je sagrađena na zemljištu označenom kao k.č. broj 3144/3 upisanom u zemljišnoknjižni uložak Općinskog suda Sarajevo, zk. uložak br. 2975 KO Hrasnica (stari premjer) odnosno k.č. broj 721/1 KO Ilidža (novi premjer), na teritoriji Općine Ilidža, Federacije Bosne i Hercegovine, Bosna i Hercegovina i to označene kao:

- k.č. br. 96/1 Nekretnina, Jednosoban stan nalazi se u Sarajevu, ulica Emira Bogunića - Čarlija broj 36, sprat prizemlje, a sastoji se od 1 sobe, kuhinje i pomoćnih prostorija ukupne površine 45 m², zajedno sa dijelom zajedničkih prostorija i uređaja koji pripadaju stanu i zgradi kao cjelini i zemljištu ispod zgrade, upisane u knjigu položenih ugovora Općinskog suda Sarajevo, KPU poduložak broj: 96 KPU_Ilidža.

Član 2. (Cijena)

Ovlašćuje se Općinski načelnik Općine Ilidža da za nekretninu označenu u članu 1. ove Odluke, na ime kupoprodajne cijene, isplati iznos od 145.000,00 KM (slovima: stotinučetdesetpethiljada i 00/100 KM) a sve prema Mišljenju Komisije za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari Općinskog načelnika broj: 06-12-7426/23 od 18.10.2023.godine i Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine sačinjene od strane Đozić Armina, MRISC, stalnog sudskog vještaka građevinske struke od 01.07.2024. godine.

Član 3. (Zaduženje)

Zadužuje se Općinski načelnik Općine Ilidža da o poduzetim aktivnostima dostavi izvještaj Općinskom vijeću.

Član 4. (Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana donošenja i objavit će se u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

PREDSJEDAVAJUĆI OPĆINSKOG VIJEĆA

Tarik Stambolić, magistar poslovnog prava

DOSTAVLJENO:

- 1 x Pravobranilaštvo Općine Ilidža
- 1 x Služba za komunalne poslove i infrastrukturu Općine Ilidža
- 1 x Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove, katastar nekretnina i upravljanje imovinom Općine Ilidža
- 1 x Služba za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Općine Ilidža
- 1 x Služba za finansije Općine Ilidža
- 1 x Komisija/ Povjerenstvo za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine
- 1 x Vlasnik nekretnine
- 1 x Općinsko Vijeće Ilidža
- 1 x „Službene novine Kantona Sarajevo“
- 1 x Evidencija
- 1 x a/a



O b r a z l o ž e n j e

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke sadržan je u članu 13. Zakon o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj 49/06 i 51/09), članu 28. Statuta Općine Ilidža – Prečišćeni tekst («Sl. novine Kantona Sarajevo» broj: 33/10 i 18/16) kojim je propisana nadležnost Općinskog Vijeća Ilidža, a u vezi sa članovima 3., 22., 23. i 53. Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj 66/13 i 100/13), kojim je propisano da Općina kao pravna osoba javnog prava može biti nosilac prava vlasništva i drugih stvarnih prava, odnosno da ima jednak položaj kao i drugi vlasnici, zatim načini sticanja prava vlasništva i uknjižba u zemljišnim knjigama pred nadležnim zemljišno-knjižnim uredom Općinskog suda u Sarajevu, kao i Odluci Općinskog vijeća Ilidža o pristupanju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na objektu zgrade Stare željezničke stanice Ilidža u Sarajevu s ciljem realizacije projekta obnove i rehabilitacije historijske građevine - zgrade Stare željezničke stanice Ilidža u Sarajevu kao nacionalnog spomenika broj: 01-02-7738/22-9 od 18.11.2022.godine ("Sl. novine Kantona Sarajevo broj: 48/22)

II RAZLOZI DONOŠENJA

U sarajevskom naselju Ilidža nalazi se historijska zgrada nekadašnje željezničke stanice Ilidža izgrađena još davne 1892. godine. Zgrada bivše željezničke stanice Ilidža, koja je 2007. godine proglašena nacionalnim spomenikom, danas propada i trenutno je građevinski u izuzetno jako lošem stanju. Trenutno, objekat se danas koristi kao stambeni prostor i za smještaj radionice.

Kako je navedeni objekat u izuzetno lošem stanju i isti predstavlja neposrednu opasnost po život i zdravlje ljudi, kao i druga materijalna dobra, neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose na istoj kako bi se pristupilo obnovi i rehabilitaciji historijske građevine - zgrade Stare željezničke stanice Ilidža u Sarajevu kao nacionalnog spomenika.

Realizacijom projekta obnove i rehabilitacije historijske građevine - zgrade Stare željezničke stanice Ilidža u Sarajevu kao nacionalnog spomenika sasvim je izvjesno da će naša lokalna zajednica dobiti jedan istikski građevinski drgulj, a čija će namjena biti isključivo u cilju promocije naše općine i njenih vrijednosti. Također, pored navedenog, rehabilitacijom i obnovom stvorili bi se uslovi za dalji razvoj i urbanizaciju predmetne mikrolokacije, onosno realizacije detaljne planske dokumentacije za koju smo sigurni da će privući i dodatne investicije u tom pravcu, čime će napokon ovaj decenijski problem biti okončan na zadovoljstvo svih građana naše lokalne zajednice.

Radi utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, dana 18.10.2023. godine pribavljeno je Mišljenje Komisije za utvrđivanje vrijednosti nekretnina i pokretnih stvari Općinskog načelnika broj: 06-12-7426/23 od 18.10.2023.godine u kojem stoji da lokalitet na kojem se nalazi predmetna nekretnina ima vrijednost od 3.000,00 KM i 3.500,00 KM, te je izvršena i procjena od strane Đozić Armina, MRICS, stalnog sudskog vještaka građevinske struke, u kojoj Procjeni je imenovani vještak utvrdio da nekretnina-stan označen kao k.č. br. 96/1, upisan u knjigu položenih ugovora Općinskog suda Sarajevo, KPU poduložak broj: 96 KPU Ilidža procijenjen na iznos od 3.220,00 KM/1m², što za 45 m², zaokruženo iznosi 145.000,00 KM (slovima: stotinučetdesetpetiljada i 00/100 KM).



III FINANSIJSKA SREDSTVA ZA REALIZACIJU ODLUKE

Finansijska sredstva za realizaciju ove Odluke će se obezbijediti u Budžetu Općine Ilidža.

Na nacrt ove Odluke Pravobranilaštvo Općine Ilidža aktom broj: U-92/21 od dana 12.07.2024. godine, dalo je mišljenje, te se predlaže Općinskom vijeću da predmetnu Odluku o davanju saglasnosti općinskom načelniku za zaključenje ugovora o kupovini nekretnine u svrhu obnove i rehabilitacije historijske građevine - zgrade Stare željezničke stanice Ilidža u Sarajevu kao nacionalnog spomenika, usvoji u predloženom tekstu.

Na osnovu navedenog odlučeno je kao u dispozitivu ove odluke.

Izradila: Hadžiahmetović Ajla, dipl.pravnik

Kontrolisao: Jasmin Voloder, Mr. iur.





Broj: U-92/21

Ilidža, 12.07.2024. godine.

**Služba za imovinsko-pravne, stambene,
geodetske poslove i katastar nekretnina**

Predmet: Nacrt Odluke o davanju saglasnosti Općinskom načelniku za zaključenje ugovora o kupovini nekretnina u svrhu obnove i rehabilitacije historijske građevine Zgrada Stare željezničke stanice Ilidža kao nacionalnog spomenika.

Veza: Vaš akt, broj: 04-27-interno/24 H.A. od 08.07.2024. godine.

Aktom broj: 04-27-interno/24 H.A. od 08.07.2024. godine Pravobranilaštvu Općine Ilidža dostavljen je na mišljenje Nacrt Odluke o davanju saglasnosti Općinskom načelniku za zaključenje ugovora o kupovini nekretnina u svrhu obnove i rehabilitacije historijske građevine Zgrada Stare željezničke stanice Ilidža kao nacionalnog spomenika.

Postupajući po članu 15. Zakona o Pravobranilaštvu-prečišćeni tekst («Sl. novine Kantona Sarajevo», broj: 33/08,7/12, 44/16 i 45/21) i člana 14. Odluke o Pravobranilaštvu Općine Ilidža-prečišćeni tekst («Sl. novine Kantona Sarajevo», broj: 37/19), a nakon razmatranja Nacrta Odluke, Pravobranilaštvo je mišljenja da je ista u skladu sa članom 13. Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH („Službene novine FBiH“, broj: 49/06 i 51/09), kojim su propisane nadležnosti Općinskog vijeća, kao i članom 28. Statuta Općine Ilidža („Sl. novine Kantona Sarajevo“, broj: 33/10 – prečišćeni tekst 18/16), kao i u skladu sa Odlukom Općinskog vijeća, broj: 01-02-7738/22-9 od 18.11.2022. godine.

PRAVOBRANILAC OPĆINE ILIDŽA
Marko Jašar

Armin Đozić, MRICS

Stalni sudski vještak građevinske struke,

Ul. Pehlivanuša br.28 • Sarajevo 71000 • mob: +387 61 156 733 • email: armindjozic@gmail.com**Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**

Podnosilac zahtjeva:	<i>Općina Ilidža Služba za imovinsko-pravne, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnina</i>
Broj predmeta:	
Vrsta nekretnine:	<i>Stambeno – poslovni objekt</i>
Adresa nekretnine:	<i>Emira Bogunića Čarlija br.36</i>
Pravna stvar:	<i>Procjena vrijednosti nekretnine – Jednosoban stan – prizemlje</i>



ZK izvadak:
Katastarska općina:
Broj parcele :

96
KPU_ILIDŽA
96/1

Sarajevo, 01.07.2024.

Armin Đozić
Stalni sudski vještak građevinske struke
Broj: 01-06-3-187-441/15-1/22

SADRŽAJ

1. OPĆTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI.....	3
2. IZJAVA I POTVRDA VJEŠTAKA	6
3. INFORMACIJA O NEKRETNINI	7
4. OBILAZAK NEKRETNINE	7
4.1. POVRŠINE	7
5. LOKACIJA NEKRETNINE	8
6. OPIS IMOVINE	10
6.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE NA TERENU.....	10
6.2. INFORMACIJE O PRILAZU NEKRETNINI	11
6.3. OPŠTI PODACI.....	12
6.4. PROCJENA - UPOREDNA METODA IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	13

1. OPĆTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Ovaj elaborat urađen je pod slijedećim pretpostavkama:

- Vještak nije ispitivao dostavljene vlasničku dokumentaciju jer je pretpostavljao da su podaci, koji su mu dostavljeni, tačni i potpuni.
- Ukoliko su vještaku dostavljeni pravni dokumenti, biće uzeti u obzir, ali bez preuzimanja odgovornosti za pravno tumačenje istih. Vještak neće pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija bez prethodnog dogovora.
- Preporuka je da se vlasnički dokumenti prema potrebi pregledaju od strane pravnog eksperta.
- Ovaj elaborat je pripremljen na osnovu pretpostavke da predmetna nekretnina nema skrivenih pravnih smetnji.
- Nije sprovedena inspekcija metalnih/drvenih ili bilo kojih dijelova konstrukcije koji su pokriveni, ne izloženi ili ne pristupačni. Pri nedostatku drugačijih informacija, procjena će biti urađena pod pretpostavkom da nekretnina nema defekte.
- Na vrijednost može uticati trenutno stanje nekretnine koje je zapaženo prilikom inspekcije, ali bez davanja garancije na stanje strukture, temelja, zemlje ili instalacija.
- Ukoliko nije posebno navedeno, vještak nije uradio mjerenje na licu ili mjerenje sistemom slučajnog uzorka.
- Informacije o površinama vještak je preuzeo iz dostavljene dokumentacije i pretpostavlja da su tačne i da su obračunate u skladu sa mjernom praksom:
- Procjena tržišne vrijednosti uzima u obzir mišljenje potencijalnih kupaca / najmoprimca, međutim vještak neće preduzimati nikakve detaljne istrage o finansijskim potencijalima kupac / najmoprimca.
- Izvještaj ne sadrži bilo kakve rezerve u mišljenju o vrijednosti, koje bi bile rezultat promjena u političkim, društvenim dešavanjima u Bosni i Hercegovini.

Izvori informacija

Procjena vrijednosti je bazirana na fizičkoj inspekciji, informacijama od strane lokalnih agencija za nekretnine, informacijama i vlasničkim dokumentima dostavljenim od strane naručioca procjene ili se nalaze u dostavljenom spisu, kao i na rezultatima sopstvenih istraživanja i drugim dostupnim informacijama iz medija i drugih izvora.

Osnov procjene

Procjena je pripremljena u skladu sa konceptima i principima zasnovanim na Međunarodnim standardima procjene (IVS), objavljenim od strane Komiteta za međunarodne standarde procjene (IVSC). Izvještaj o procjeni sadrži sažete podatke o lokaciji, opisu nekretnine, vlasništvu, zakupima, pravnom opisu, tržištu nekretnina, metodologiji procjene i planovima investiranja. Izvještaj uključuje i podatke o pretpostavkama koje je vještak napravio prilikom formiranja mišljenja o vrijednosti.

Opšte napomene

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene. Definicija tržišne vrijednosti zahtjeva od vještaka da dođe do tržišne vrijednosti na dan procjene, dok se u praksi smatra prihvatljivim da vještaci mogu svoje mišljenje izraziti i u okviru nekog ranga mogućih vrijednosti.

Armin Đozić, MRICS

Investitori moraju imati na umu da prihodi od nepokretnosti mogu varirati, i da cijene mogu značajno fluktuirati. Posljedično, investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu nepokretnost.

Takođe, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse.

Tržišna vrijednost

Međunarodni profesionalni standardi procjene (IVS) definišu Tržišnu vrijednost kao:

"Tržišna vrijednost" - procijenjeni iznos koji će se dobiti u zamjenu za imovinu na datum procjene u nepristranoj transakciji između kupca i prodavača, koji u transakciju ulaze svojom voljom, nakon primjerenog marketinga u kojem je svaka strana djelovala upućeno, razborito i bez prisile." [IVS 2017, International Valuation Standards]."

Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine.

Cilj procjenjivanja je da se definiše tržišna vrijednost predmetne nekretnine, odnosno cijena koja bi bila postignuta ukoliko je nekretnina prodana po principu fer poslovanja. Na ovaj način su uzeti u obzir svi trenutni pravni i ekonomski aspekti koji utiču na cijenu, dok se specijalne i lične okolnosti ne uzimaju u obzir.

Procjenjivanje predstavlja određivanje tržišne vrijednosti gdje se imovina sve ukupno evidentira, iz čega se izračunava tržišna vrijednost, odnosno očekivana vrijednost za projekte koji su još u fazi planiranja.

Cijene su izražene u KM (konvertibilnim markama) i mogu u odnosu na računovodstveni tretman da uključuju PDV.

PODACI O CIJENAMA NEKRETNINA NA TRŽIŠTU

Uporedni podaci o tržišnim vrijednostima nekretnina u skladu sa osobnim iskustvima i dostupnim informacijama sa tržišta nekretnina.

Statistički podaci o trenutno postignutim cijenama od strane Zavoda za statistiku, privatnih izvora informacija, itd – sa navedenim referencama.

Lični sastanci sa agentima za nekretnine / prodajni predstavnici projekata u razvoju, itd. – sa kontakt podacima.

Telefonski razgovori sa agentima nekretnina / prodajnim predstavnicima projekata u razvoju, itd. – sa kontakt podacima.

Javni oglasi sa cijenama objavljenim na internet stranicama i novinama. Tako dobijene cijene mogu se koristiti samo kao prateći (dodatni) podaci. – sa navedenim referencama.

Lična baza podataka sa cijenama i dokazanim vrijednostima iz sopstvenog profesionalnog iskustva.

Povjerljivost

Ovaj izvještaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog naručioca. Informacije iz izvještaja su povjerljive i u službi su isključivo naručioca i njegovih profesionalnih savjetnika.

Vještak prihvata odgovornost prema naručiocu da izvještaj uradi profesionalno, sa pažnjom i marljivošću koja se očekuje od kompetentnog vještaka, ali ne prihvata odgovornost prema trećim licima. Niti kompletan niti bilo koji dio izvještaja ili bilo kakvo pozivanje na izvještaj ne može biti sastavni dio bilo kog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez pisane saglasnosti vještaka ili naručitelja, u vezi sa formom i sadržajem potencijalnog objavljivanja.

POSEBNE NAPOMENE:

Armin Đozić, MRICS

Procjena stručnjaka uključuje isključivo građevinu i dijelove građevine, kao i površine vanjskih objekata. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, a isto se odnosi i na uređenje prostora.

Tehnička oprema i namještaj se uzimaju u obzir samo ako se mogu svrstati u neposredne dijelove zgrade.

Provjeru dozvola nadležnih građevinskih službi i zakonitu upotrebu nije uradio nadležni Vještak, jer to nije predmet njegovog naloga.

Ukoliko se pojave novi nalazi koji utiču na vrijednost nekretnine, mora se uraditi ponovna procjena.

Umanjenje vrijednosti uzrokovano eventualnim postojanjem zagađenja, npr. kontaminacija tla ili druga stanja tla koja umanjuju vrijednost nekretnine, nisu poznati u momentu izdavanja procjene. Ispitivanja građevinske površine i druga konstruktivno-fizička ili hemijska ispitivanja nisu rađena.

Javne površine objekta su posjećene i pregledane.

Informacije od strane naručitelja su uzete u obzir u procjeni.

Konstrukcija i stanje objekta su navedeni i klasificirani kako su naručeni inspekcijom na licu mjesta u iznalaženju nalaza koje je uradio nadležni Vještak. Detaljna ispitivanja nisu predmet narudžbe i nisu urađena!

Troškovi za građevinske/konstruktivne nedostatke, obnovu i popravke su uzeti u obzir kao umanjena.

Korisna površina je uzeta iz dokumenata koje je obezbijedio naručitelj.

U slučaju da se pojave nove činjenice ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo da popravi ili nadopuni procjenu.

Postojeća procjena je zasnovana na navedenim dokumentima i informacijama. Prema tome obavezno je da se u slučaju saznanja o novim dokumentima ili informacijama procjena mora nadopuniti i ponovo izdati.

Pretpostavlja se da je objekat izgrađen u skladu sa važećim propisima i da je korišten u skladu sa odobrenjem nadležnih organa.

Procjena se odnosi na ključni datum.

Da bi mogli uključiti buduće nepredvidive važne razvoje događaja, posebno ekonomske situacije koji utiču direktno na transakcije i tržište nekretnina, u izvještaju procjene preporučuje se redovna reevalucija nekretnine.

Ističe se da je procjena isključivo validna kao cjelina, te da njeni pojedinačni izvodi nemaju vrijednost.

Procjena je urađena na osnovu dostavljene dokumentacije, te sudski vještak ne preuzima odgovornost za postojanje eventualnih dodatnih pravnih konflikta vezanih za predmetnu nekretninu. U slučaju postojanja dokaza za iste procjena je podložna izmjeni.

LITERATURA

RICS Valuation – Professional Standards January 2014

The International Valuation Standards (IVS) 2017

TEGoVA, European Valuation Standards, 2016. – The Blue Book 2016. 8.ed.

Građevinska regulativa i ostala pravila struke

Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine

Građevinska regulativa i ostala pravila struke

Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine

Zakon o građenju

2. IZJAVA I POTVRDA VJEŠTAKA

Potvrđujem slijedeće

- Analize, mišljenja i zaključci koji su dati u ovom Elaboratu sačinjeni su u skladu sa važećim propisima koji regulišu ovu oblast
- Nemam nikakvih trenutnih niti budućih interesa na imovini koja je predmet ovog Elaborata, te nemam nikakvih ličnih interesa u smislu uključenih stranaka
- Nemam nikakve pristrasnosti u smislu nekretnine koja je predmet ovog Elaborata niti u smislu stranaka koje su uključene u ovaj posao
- Dobivena naknada za obavljanje ovog posla ne zavisi od toga da li će se sačiniti izvještaj sa unaprijed utvrđenom vrijednošću ili određenom vrijednošću koja ide u korist Klijenta, od iznosa vrijednosti po mišljenju Vještaka, od postignutog predviđenog rezultata, ili od toga da li će se desiti neki naknadni događaj direktno povezan sa namjeravanom svrhom procjene
- U ovom dokumentu izneseni podaci predstavljaju stajalište Vještaka uvjetovano trenutnim okolnostima na tržištu nekretnina u Bosni i Hercegovini i kao takva vrijede za period od 6 mjeseci od dana predaje ovog Elaborata. Po isteku tog vremena, odnosno u slučaju većih poremećaja na tržištu i prije isteka tog vremena, Vještak pridržava pravo izmjene ovdje iznesenih stavova

VJEŠTAK

Ime i prezime:

Armin Đozić
Građevinski inženjer i diplomirani ekonomist

Rješenje:

Ovlašteni sudski vještak građevinske struke,
Podoblast konstrukterstvo i geotehnika
Broj: 01-06-3-187-441/15-1/22 od 18.07.2022.
Federalno ministarstvo pravde Sarajevo

Certifikat:

MRICS RV
6751452
Registered Valuer

Certifikat:

REV/RS/NAVS/2028/1

Adresa i broj:

Pehlivanuša 28.

Grad:

71 000 Sarajevo

Kanton / RS / Distrikt Brčko:

Kanton Sarajevo, Bosna i Hercegovina

Kontakt telefon:

+ 387 61 156 733

3. INFORMACIJA O NEKRETNINI

INFORMACIJA O NEKRETNINI	
Tip imovine:	<i>Stambeno – poslovni objekt</i>
Nekretnina se koristi kao.	<i>STAN</i>
Gradska infrastruktura - priključci:	<i>Procjenjuje se da stambeno – poslovni objekt ima infrastrukturne priključke za neovisno korištenje</i>
Priključci na Elektro sistem, Vodovod i kanalizacija, Gas, PTT.	<i>Na parceli na kojoj je izgrađen stambeno – poslovni objekt se nalaze svi infrastrukturni komunalni priključci</i>
Da li nekretnina predstavlja jedinstvenu cjelinu:	<i>Stambeno – poslovni objekt koje se procjenjuje je funkcionalna cjelina i kao takvo može biti predmetom prodaje/kupovine. Etažni dijelovi koji su sastavni dio stambeno – poslovnog objekta su u skladu sa zakonom funkcionalne cjeline i kao takve mogu biti predmetom prodaje/kupovine.</i>
Zemljišna parcela:	<i>Građevinsko zemljište na kojoj je izgrađen stambeno – poslovni objekt ima neometan pristup</i>
Pristup nekretnini:	<i>Direktan pristup sa saobraćajnice Emira Bogunića Čarlija</i>
Procjena prava nekretnine:	<i>Vještak procjenjuje stambeno poslovni objekt i etažne jedinice nezavisno od bilo kojih pravna ograničenja. Sva prava vlasnika i etažnih vlasnika će nadležna služna općine Ilidže adekvatno u skladu sa zakonom rješavati.</i>
Procjena vlasničkog udjela:	<i>Posebno se procjenjuju prava vlasnika a posebno prava etažnih vlasnika u skladu sa zakonom.</i>
Opšti dojam nakon izvršene inspekcije	<i>Stambeno poslovni objekt je devastiran i djelomično rekonstruisan. Pojedine prostorije se koriste a pojedine zbog devastacije nisu funkcionalne ili su opasne po čivot zbog urušavanja konstrukcije. <i>Predmetni stan je funkcionalan.</i></i>

4. OBILAZAK NEKRETNINE

Vještak je u prisustvu ovlaštene osobe općine Ilidža izvršio fizički pregled predmetne nekretnine **dana 01.02.2024.godine.**

4.1. Površine

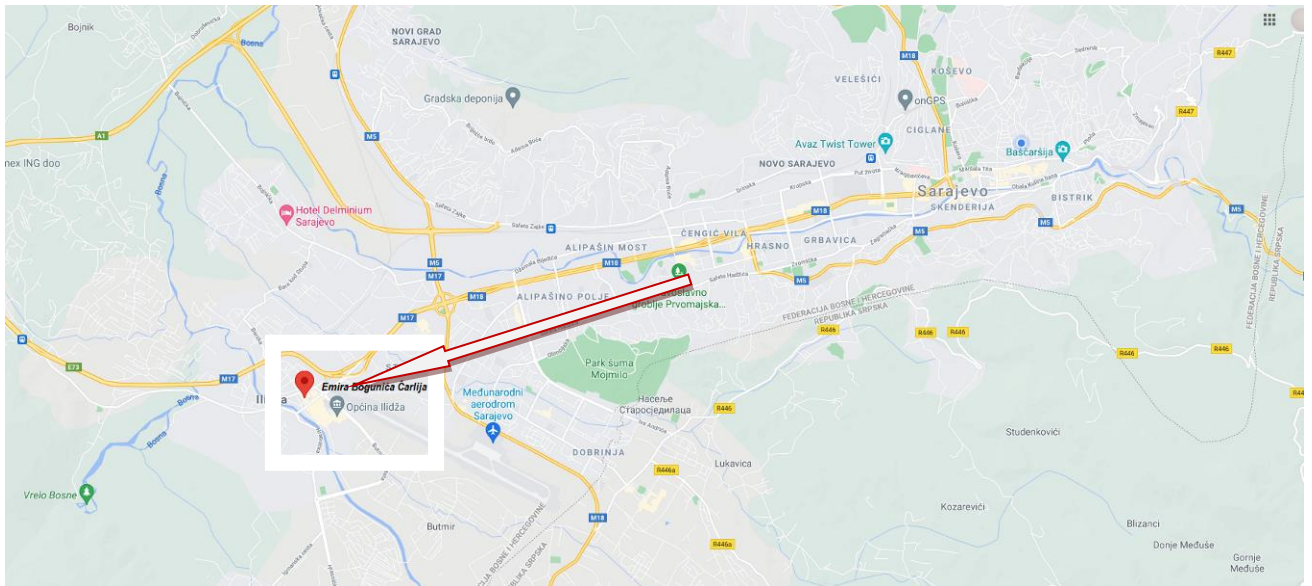
Korisna površina je uzeta iz:

ZK br. 96; KO: KPU_ILIDŽA; k.č. 96/1

Jednosoban stan, Prizemlje, površina: 45,00 m²

5. LOKACIJA NEKRETNINE

Makro lokacija: Predmetne nekretnine se nalaze na području kantona Sarajevo u općini Ilidža



Izvor: <https://www.google.com>

Kanton Sarajevo se sastoji od 9 općina :Centar (Sarajevo), Novi Grad (Sarajevo), Stari Grad (Sarajevo), Novo Sarajevo, Ilidža, Trnovo (FBiH), Ilijaš, Vogošća, Hadžići.

Prema popisu iz 2013. godine u Kantonu Sarajevo živi 438.443 stanovnika.

Mikrolokacija Lokacija nekretnine općina Ilidža, ulica Emira Bogunića Čarlija br.36



Izvor: <https://www.google.com/maps/place/>

Opština Ilidža je jedna od devet opština Kantona Sarajevo. Do 1995. godine Vogošća je bila gradska opština Sarajeva.

Armin Đozić, MRICS

Ilidža je općina koja se nalazi u Kantonu Sarajevo. Po popisu stanovništva 2013. godine općina Ilidža se sastoji od 12 naselja. Mjesne zajednice općine su: **Ilidža Centar (centralno naselje)**, Hrasnica, Sokolović Kolonija, Butmir, Otes, Stup, Stupsko Brdo, Vreoca, Blažuj, Rakovica, Lužani i Osijek. Naselje svoje začetke ima u neolitskom te nastavak u rimskom periodu dok je stvarna ekspanzija gradnje započela u prvim decenijama nakon II svjetskog rata. Zahvaljujući dobroj prometnoj infrastrukturi, tj. povezanosti s ostalim gradskim naseljima, stanovnici nemaju problema kad je riječ o prijevozu do radnih mjesta koja su uglavnom u drugim dijelovima grada a posebno sa glavnim turističkim atrakcijama makro-lokaliteta- Vrelo Bosne, planine Bjelašnica i Igman te zdravstveno-rekreativnih centara. Specifično za tržište nekretnina na datoj lokaciji, je velika i jasna diferencijacija primarnih i sekundarnih lokacija –kako u tržišnom aspektu tako i u kvalitativnom i koja je većinom bazirana na diferenciranju starogradnje i novogradnje. Općenito, naselje je u proteklom periodu imalo ekspanziju gradnje stambenog sadržaja na svojim centralnim zonama ali i enorman rast komercijalnog sadržaja u centralnim zonama općine.

Po službenom popisu stanovništva iz 1991. godine, opština **Ilidža** imala je 67.937 stanovnika, a prema popisu iz 2013.godine imala je 66.730 stanovnika.



Grb općine **Ilidža**

Parking:	Ograničen broj parking mjesta ispred stameno – poslovnog objekta. U neposrednoj okolini postoje više organizovanih javnih parking prostora manjeg ili većeg kapaciteta.
Gradski prevoz:	Naselje je povezano autobusnim i tramvajskim saobraćajem sa ostalim dijelovima grada. Autobuski i tramvajski terminal je udaljen cca 400 metara od nekretnine koja se procjenjuje.

6. OPIS IMOVINE

6.1. Identifikacija nekretnine na terenu

Sudski vještak je na terenu identifikovao predmetnu nekretninu:

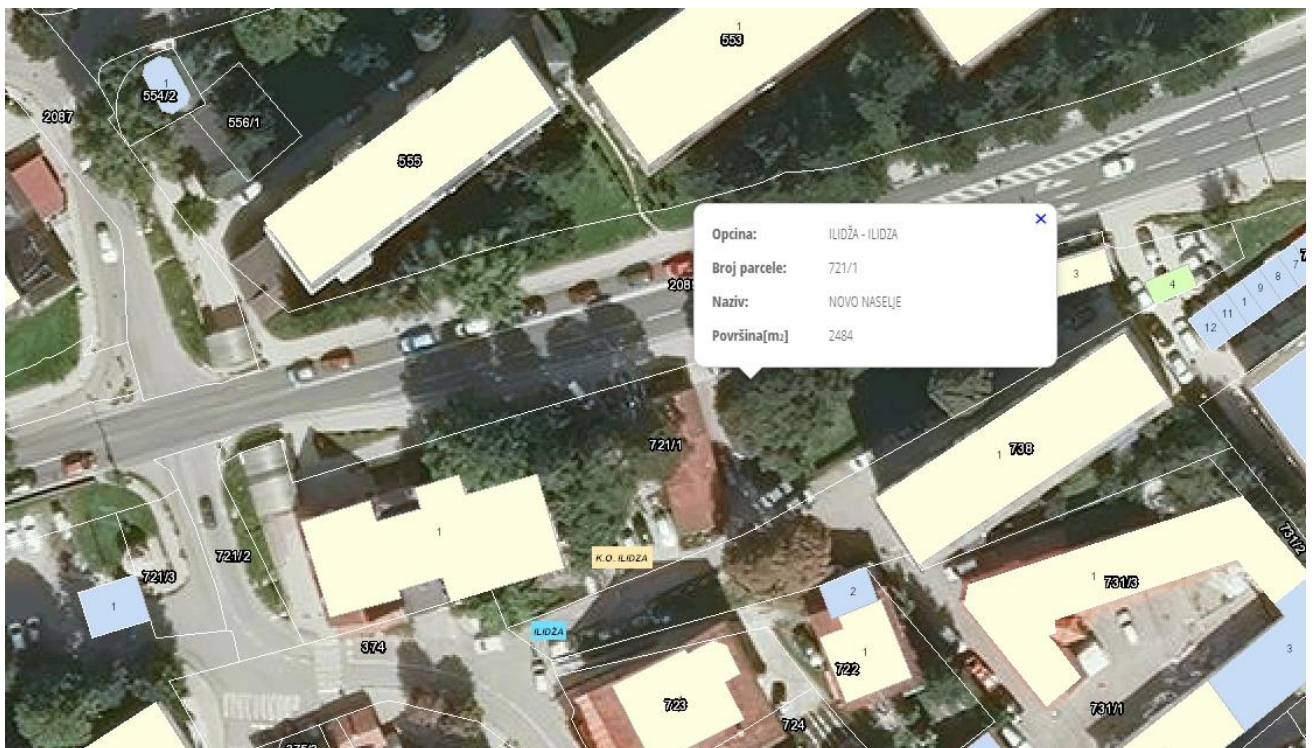
ZK br. 96; KO: KPU_ILIDŽA; k.č. 96/1

Podaci o ulošku					
Broj uloška:	96	KO:	KPU_ILIDŽA		
Broj parcela u ulošku:	1	Suma površina parcela:	0ha 0a 45m ²		
Status:	Aktivan				
Na izabranom ulošku nema tereta.					
Lista nađenih parcela					
Red. br. ↕	Broj parcele ↕	Oznaka nekretnine	Površina parcele	Plomba ↕	Primjedba
1	96/1	Nekretnina, Jednosoban stan nalazi se u Sarajevu, ulica Emira Bogunića - Čarlija broj 36, sprat prizemlje, a sastoji se od 1 sobe, kuhinje i pomoćnih prostorija ukupne površine 45 m ² .; 0000 00 45	45m ²	Ne	
2		Dio zajedničkih prostorija i uređaja koji pripadaju stanu i zgardi kao cjelini i zemljište ispod zgrade			
Lista nađenih vlasnika					
Red. br. ↕	Upisi				Primjedba
2	Udio: 1/1 Avdić (Hajdar) Omer Pr.17.01.2012. 065-0-DN-12-000 914 Na osnovu pravosnažnog rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Sarajevu od 10.01.2012. broj 65 0 O 205626 11 O upisuje se pravo vlasništva na nekretnine u A listu. Provedeno 18.01.2012.Zemljišnoknjižni referent Nicenko Željka				Tip: Vidi tekst upisa Adresa: Emira Bogunića Čarlija broj 36, Ilidža
3	Udio: 0/0 OPOZIV PUNOMOĆI pr. 29.09.2023. g 065-0-DN-23-032 666 Na osnovu notarski obrađenog i ovjerenog opoziva punomoći od strane notara Vesne Softić broj OPU-IP 924/2023 od 26.09.2023. godine, zabilježuje se da je Omer Avdić sin Hajdara iz Ilidže, opozvao punomoć kojom je opunomoćio Bogdana Jokovića, a koja punomoć je notarski obrađena od strane Vesne Softić OPU-IP 1069/2021 od 13.10.2021. godine.				Tip: Vidi tekst upisa Adresa:

Predmetna nekretnina upisana je u :

Općina ILIDŽA, Katastarska općina ILIDŽA, Parcela 721/1 Podaci ažurni sa: 17-02-2024 20:10:00					
Prikazani podaci su informativnog karaktera i ne mogu služiti kao javna isprava.					
"B LIST" - PREGLED POSJEDNIKA					
		Naziv	Adresa	Udio	
		"JAVNO PREDUZEĆE ŽELJEZNICE FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE D.O.O. SARAJEVO"	/	1/1	
"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Broj parcele	Naziv parcele	Površina parcele (m ²)	Način korištenja	Površina dijela parcele (m ²)
	721/1	NOVO NASELJE	2484	Željeznička zgrada	504
				Dvorište	1980
				Ukupna površina (m²)	2484

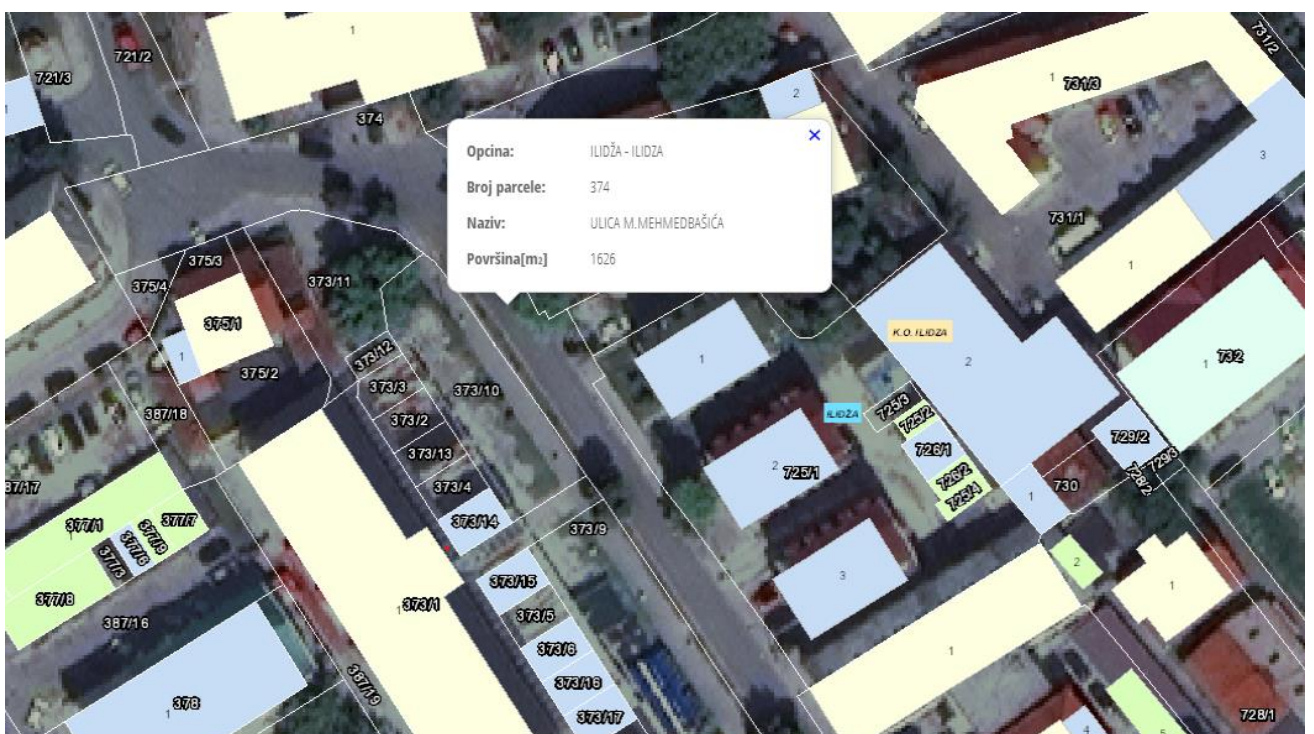
Izvor: <http://katastar.ba/pregled>



Izvor: <http://katastar.ba/pregled>

6.2. Informacije o prilazu nekretnini

Stambeni objekt ima omogućen pješački kao i automobilski prilaz sa asfaltirane saobraćajnice u naselju, koja u naravi predstavlja lokalnu saobraćajnicu **Emira Bogunića Čarlija**.



Izvor: <http://katastar.ba/pregled>

6.3. Opšti podaci

Osvrt na Regulacioni / Urbanistički plan

Pretpostavlja se da se stambeno-poslovni objekat gradi u skladu sa važećim propisima i da će biti korišten u skladu sa odobrenjem nadležnih organa.

Ekološki uticaj na okolinu:

Procjenitelj nije upoznat da nekretnina ima karakteristika koje negativno utiču na okolinu.

Kulturno historijsko naslijeđe:

Objavljeno u "Službenom glasniku BiH", broj 88/07.

Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika, na osnovu člana V stav 4 Aneksa 8. Opšteg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini i člana 39. stav 1. Poslovnika o radu Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika, na sjednici održanoj od 6. do 9. marta 2007. godine, je donijela

ODLUKU

Historijska građevina – Stara željeznička stanica Ilidža u Sarajevu proglašava se nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: nacionalni spomenik).

Nacionalni spomenik nalazi se na zemljištu označenom kao k.č. broj 3144/3 (stari premjer) što odgovara k.č. broj 721/1 (novi premjer), z.k. uložak br. 2975, k.o. Hrasnica, opština Ilidža, Federacija Bosne i Hercegovine, Bosna i Hercegovina.

Na nacionalni spomenik primjenjuju se mjere zaštite i rehabilitacije, utvrđene Zakonom o sprovođenju odluka Komisije za zaštitu nacionalnih spomenika, ustanovljene shodno Aneksu 8 Opšteg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini («Službene novine Federacije BiH», br. 2/02, 27/02 i 6/04).

6.4. Procjena - Uporedna metoda izračuna tržišne vrijednosti

Komparativ 1.

<https://olx.ba/artikal/61511192>

Stan Ilidža / CENTAR

210.000 KM

Dostupno odmah

Nekretnine > Stanovi i apartmani

Vidi konverzacije

Podijeli



Kvadrata
52

Opremljenost
Nenamješten

Sprat
2

Vrsta grijanja
Centralno (gradsko)

Stanje
Za renoviranje

Vrsta oglasa
Prodaja

Tip nekretnine
Stan

Broj soba
Dvosoban (2)



Armin Đozić, MRICS

Komparativ 2.

<https://olx.ba/artikal/55512715/dvosoban-stan%20ilidza%20%2059m2>

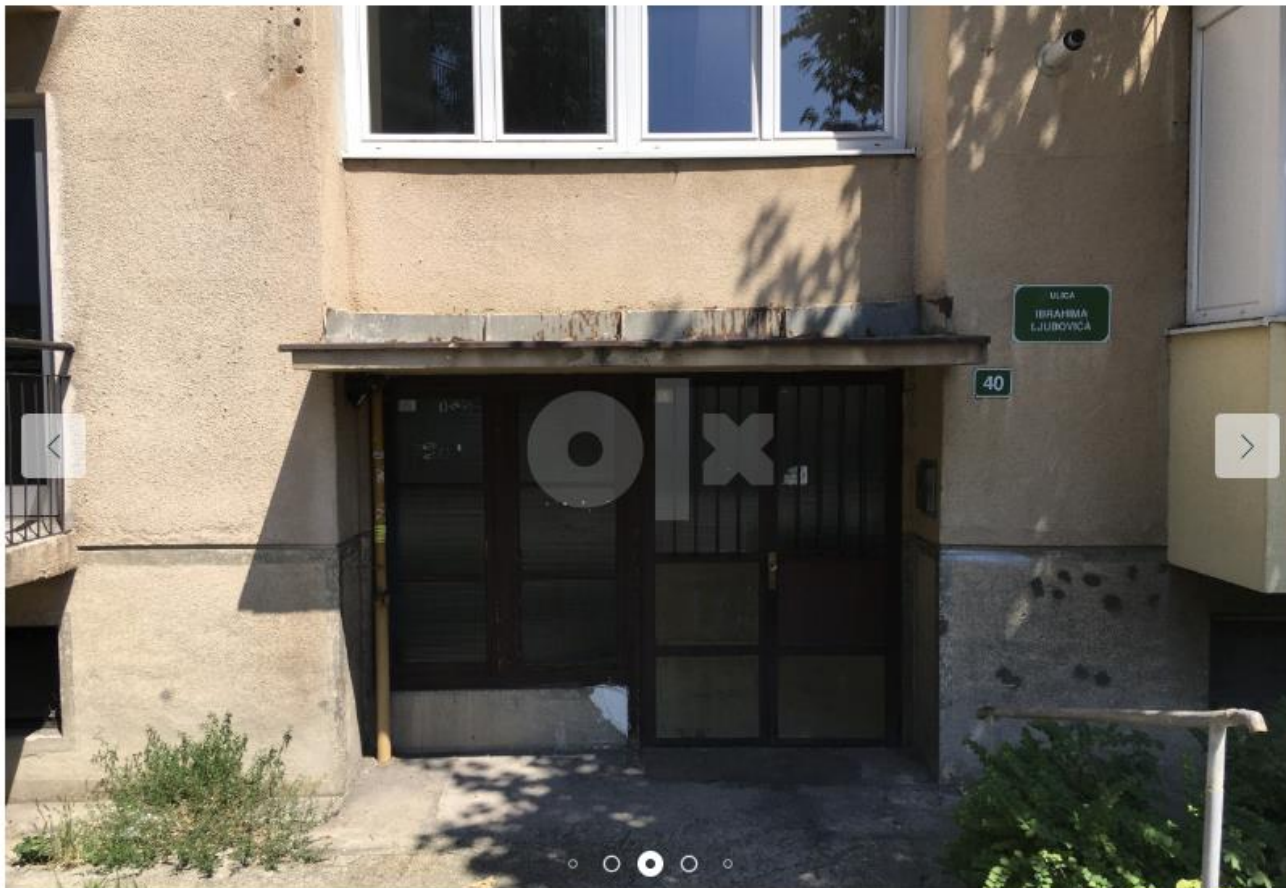
PRODAJEM STAN ILIDZA RENOVIRAN

250.000 KM

[Nekretnine](#) > [Stanovi i apartmani](#)

Vidi konverzacije

Podijeli



Stanje
Renoviran

Vrsta oglasa
Prodaja

Broj soba
Dvosoban (2)

Kvadrata
59

Opremljenost
Nenamješten

Sprat
2

Vrsta grijanja
Plin

Adresa Ibrahima ljubovica 40

Primarna orijentacija Jugoistok

Vrsta poda Laminat

Broj kupatila 1

Balkon ✓

Blindirana vrata ✓

Internet ✓

Kablovska TV ✓

Kanalizacija ✓

Klima ✓

Ostava/špajz ✓

Plin ✓

Podrum/Tavan ✓

Struja ✓

Telefonski priključak ✓

Uknjiženo / ZK ✓

Voda ✓

Godina izgradnje 1960 do 1969

Armin Đozić, MRICS

Komparativ 3.

<https://olx.ba/artikal/39318305/prodaja-stana%20u%20centru%20ilidze>

PRODAJA STANA U CENTRU ILIDZE


240.000 KM  Dostupno odmah


[Nekretnine](#) > [Stanovi](#)

 Podijeli




Stanje
Renoviran


 Vrsta oglasa
Prodaja

 Broj soba
Trosoban (3)

 Kvadrata
60

 Opremljenost
Namješten

 Sprat
3

 Vrsta grijanja
Struja

Parking	✓
Struja	✓
Uknjiženo / ZK	✓
Voda	✓
Kvadratura balkona	0
Broj kupatila	1
Kućni ljubimci	Ne
Kablovska TV	✓

Podrum/Tavan	✓
Telefonski priključak	✓
Blindirana vrata	✓
Adresa	RustemPasina 29
Godina izgradnje	2015+
Vrsta poda	Laminat
Internet	✓
Kanalizacija	✓

KOMPARATIVNA MATRICA (Prodaja)					
Uporedba	Primama nekretnina	Poređenje C1	Poređenje C2	Poređenje C3	
Uporedna cijena		210.000,00	250.000,00	240.000,00	
Površina	45,00	52,00	59,00	60,00	
Cijena Km/m ²		4.038,46	4.237,29	4.000,00	4.091,92
Izvor informacije		Oglas	Oglas	Oglas	
Umanjenje - oglas		5%	5%	5%	
Cijena Km/m ² nakon umanjena		3.836,54	4.025,42	3.800,00	3.887,32
Lokacija	20%	20%	20%	20%	
Ukupna površina	20%	20%	20%	25%	
Spratnost	10%	5%	5%	5%	
Starost	10%	5%	5%	5%	
Kvaliteta	30%	25%	20%	20%	
Dodatne karakteristike	10%	9%	10%	10%	
Poređenje u procentima	100%	84,00%	80,00%	85,00%	
Ponderirana jedinična cijena najma		3.222,69	3.220,34	3.230,00	3.220,00
Uporedna metoda					
Napomena za poređenja:	Ista	Zadržana originalna vrijednost težine procenta			
Napomena za poređenja:	Lošija	Uvećana originalna vrijednost težine procenta			
Napomena za poređenja:	Bolja	Umanjena originalna vrijednost težine procenta			
Kalkulacija metodom kapitalizacije - Tržišna vrijednost					
Ukupna tržišna vrijednost		144.900,00		KM	
Ukupna tržišna vrijednost - zaokruženo		145.000,00		KM	

NAPOMENA:

Uporedne nekretnine su odabrane na osnovu tipa nekretnine – poslovni prostor. Sve nekretnine su oglašene na internetu. Ponderisanje je urađeno za na osnovu lokacijske pogodnosti, površine, spratnosti, kvalitete i opremljenosti sa sličnim stanovima.

Uporedna nekretnina 1. *Slična lokacija, slična površina, bolja spratnost, bolja starost, bolja kvaliteta, bolje dodatne karakteristike. Svi ovi kriterijumi su adekvatno vrednovani.*

Uporedna nekretnina 2. *Slična lokacija, slična površina, bolja spratnost, bolja starost, bolja kvaliteta, slične dodatne karakteristike. Svi ovi kriterijumi su adekvatno vrednovani.*

Uporedna nekretnina 3. *Slična lokacija, veća površina, bolja spratnost, bolja starost, bolja kvaliteta, slične dodatne karakteristike. Svi ovi kriterijumi su adekvatno vrednovani..*

Obrazloženje: Na osnovu tipa nekretnine, godine izgradnje i uvida u projektnu dokumentaciju, ustanovili smo da je u naravi stambeni prostor – jednosoban stan, a da se dio prostora koristi za uslužnu djelatnost. Na osnovu naprijed navedenog usvojeno je da predmetna nekretnina nije tipski poslovni prostor i da će se za izračun vrijednosti koristiti uporedni nekretnine, stambeni prostor – stan.

Armin Đozić, MRICS

Pretpostavka: Vrijednost nekretnine je izračunata pod uslovom da je održavana kao i nekretnine koje su oglašene.

Napomena: U prethodnom periodu predmetna nekretnina je tokom 1996.godine je zapaljena i pojedini dijelovi nekretnine su devastirani do mjere da je upitna konstruktivna stabilnost tog dijela nekretnine, a dio nekretnine je obnovljen. Predmetni stan se nalazi u dijelu nekretnine koji nije bio gorio.

Na osnovu naprijed provedene analize, usvojena je trenutna tržišna vrijednost uporednom metodom za nekretninu koja je označena kako slijedi:

Izračunata trenutna vrijednost u iznosu od :

145.000,00 KM

Datum Procjene:	Sarajevo, 01.07.2024.
Armin Đozić, MRICS, REV Registered Valuer Ovlašteni sudski vještak građevinske struke, Rješenje: Broj: 01-06-3-187-441/15-1/22 od 18.07.2022 Federalno ministarstvo pravde Sarajevo MRICS 6751452 REV/RS/NAVS/2028/1	Pečat i potpis:

BOSNA I HERCEGOVINA
 FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
 Općinski sud u Sarajevu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED
 17.09.2021 09:00

Politička općina: ILIDŽA
 KPU_ILIDŽA

BROJ: 065-0-NAR-21-079 258
 KPU poduložak broj: 96

Izvadak iz knjige položenih ugovora

**A
 Popisni list**

R.br.	Broj parcele	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
1.	96/1	Nekretnina, Jednosoban stan nalazi se u Sarajevu, ulica Emira Bogunića - Čarlija broj 36, sprat prizemlje, a sastoji se od 1 sobe, kuhinje i pomoćnih prostorija ukupne površine 45 m ² . 0000 00 45	0000	00	45	
2.		Dio zajedničkih prostorija i uređaja koji pripadaju stanu i zgradi kao cjelini i zemljište ispod zgrade				

**B
 Vlasnički list**

R.br.	UPISI	Primjedba
2.	Udio: 1/1 Avdić(Hajdar) Omer Tip: VLASNIŠTVO Adresa: Emira Bogunića Čarlija broj 36, Ilidža Pr.17.01.2012. 065-0-DN-12-000 914 Na osnovu pravosnažnog rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Sarajevu od 10.01.2012. broj 65 0 O 205626 11 O upisuje se pravo vlasništva na nekretnine u A listu. Provedeno 18.01.2012.Zemljišnoknjižni referent Nicenko Željka	

**C
 Teretni list**

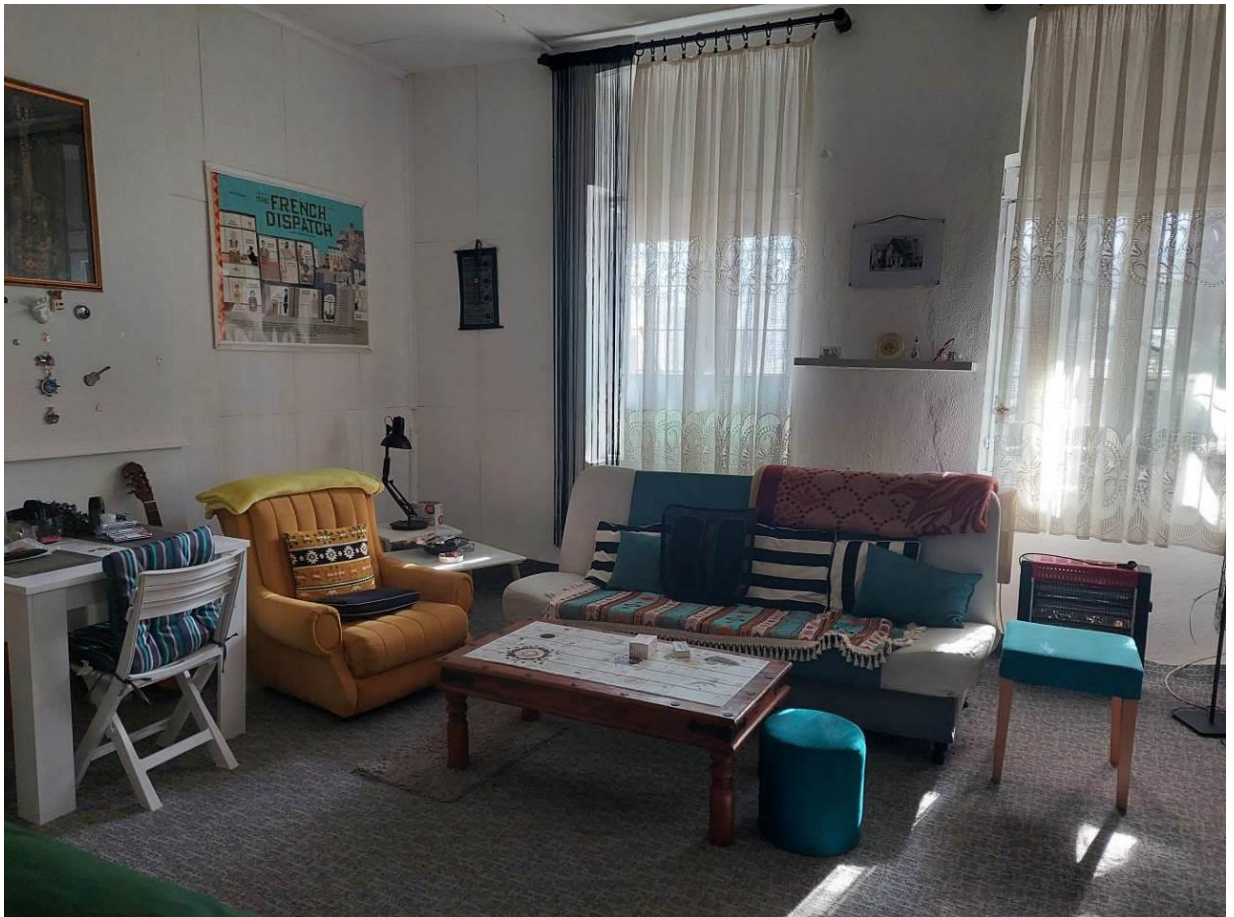
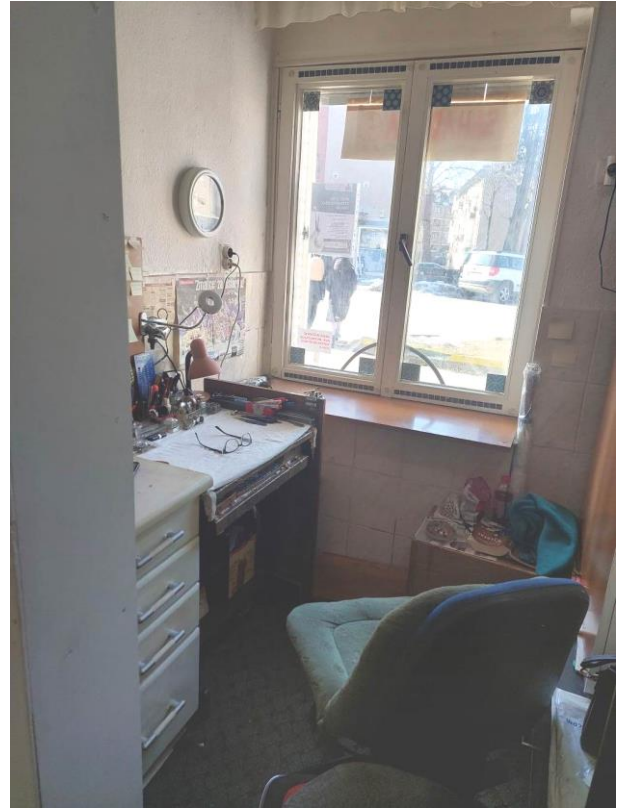
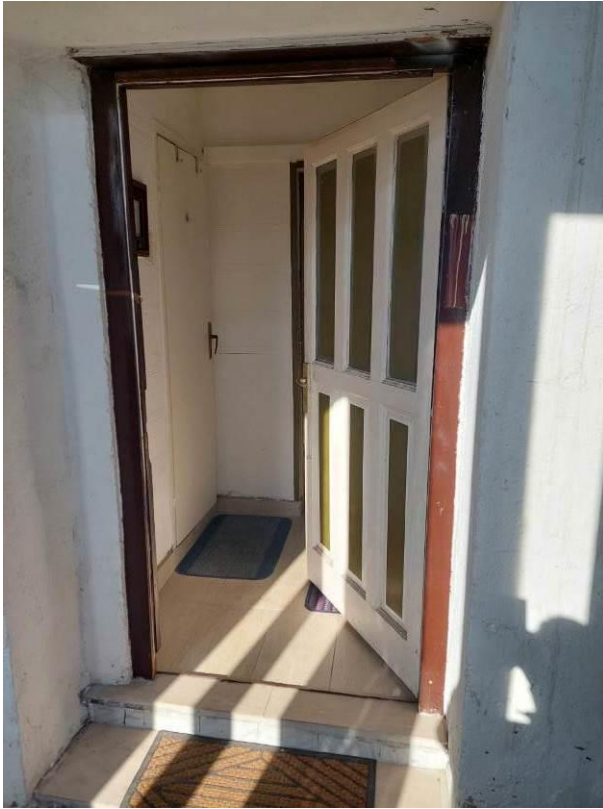
R.br.	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
1.	Nema tereta		

Potpis zemljišnoknjižnog...



Armin Đozić, MRICS

Fotografije:





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

Broj: 01-06-3-187-441/15-1/22
Sarajevo, 18.07.2022. 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

ARMINU ĐOZIĆU, građevinskom inženjeru, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz **građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika** za šest godina, počev od 22.08.2022. godine.

Obrazloženje

Armin Đozić iz Sarajeva je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 01-06-3-187-441/15 od 22.08.2016. godine imenovan za stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika, na period od šest godina.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 06.06.2022. godine zahtjev za produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 22.08.2022.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

MINISTAR
Mato Jozić

