

На основу одредаба члана 39. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16, 36/19 и 61/21), члана 39. Статута Града Приједор („Службени гласник Града Приједор“, број: 12/17), члана 137. Пословника Скупштине Града Приједор („Службени гласник Града Приједор“, број: 2/18 и 2/20) и члана 348. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), Скупштина Града Приједора на сједници, одржаној _____ 2024. године, донијела је

ОДЛУКУ о продаји непокретности путем непосредне погодбе

I

ОДОБРАВА СЕ продаја непокретности непосредном погодбом по тржишној цијени, у сврху формирања грађевинске парцеле, предложена од стране Тадић Његослава и Ганић Алије и то грађевинског земљишта које је означено:

Према подацима земљишне књиге као:

- к.ч.број: 12/113, Градилиште, у површини од 18 m², уписана у земљишнокњижни извод број:10481 к.о. СП Приједор као својина Града Приједор са 1/1 дијела,

Према подацима катастарског операта земљишта као:

- к.ч. број: 2013/3, Ул. М. Цикоте, двориште, у површини од 18 m², уписана у посједовни лист број: 3039 к.о. Приједор 1, као посјед Града Приједор са дијелом 1/1.

Град Приједор продаје свој сувласнички дио на непокретности, према подацима земљишне књиге означеној као:

- к.ч.бр. 12/111, Градилиште у махали заграђе, у површини од 49 m², уписана у земљишнокњижни извод број: 6057 к.о. СП Приједор, као сувласништво Града Приједор са 3/7 дијела.

Према подацима катастарског операта земљишта предметне непокретности су означене са к.ч.број: 2012/3, у површини од 58 m², уписане у ил.бр. 2953 к.о. Приједор 1, као посјед Тадић Његослава са дијелом 1/1.

II

ДАЈЕ СЕ сагласност градоначелнику Града Приједора да у циљу регулсања међусобних права и обавеза уговорних страна, а у складу са одредбама члана 348. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), закључи купопродајни уговор за непокретности наведене у тачки I. ове одлуке са Тадић Његославом и Ганић Алијом, по цијени од 5.276,31 КМ, утврђеној у Извјештају о процјени тржишне вриједности непокретности, урађеном од стране вјештака грађевинско-архитектонске струке Тихомира Тимарца, из фебруара и марта 2024. године.

III

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику
Града Приједор“.

Број: 02- /24
Приједор

Датум: _____

ПРЕДСЈЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Игор Кнегињић

Образложење

Правни основ:

Правни основ за доношење ове одлуке садржан је у одредбама члана 39. став 1. и став 2. тачка 13) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број, 97/16, 36/19 и 61/21), којима је прописано да је Скупштина града орган одлучивања и креирања политике града, те да су њене надлежности, између осталих – и доношење одлуке о прибављању, управљању и располагању имовином јединице локалне самоуправе.

Чланом 39. став 1. и став 2. тачка 13) Статута Града Приједор („Службени гласник Града Приједор“, број: 12/17), прописано је да је Скупштина града орган одлучивања и креирања политике Града и да је надлежна да доноси одлуке о прибављању, управљању и располагању имовином Града.

Такође, одредбом члана 137. Пословника Скупштине Града Приједор („Службени гласник Града Приједор“, број: 2/18 и 2/20), прописано је да се одлука доноси као акт извршавања права и дужности Скупштине, као акт извршења закона и као акт утврђивања организације и односа у Скупштини.

Одредбом члана 348. став 3. тачка д) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19), прописано је да се продаја непокретности у својини јединице локалне самоуправе може извршити и непосредном погодбом за потребе обликовања грађевинске парцеле.

Разлози за доношење:

Тадих Његослав и Ганић Алија обратили су се Граду Приједор са захтјевом за куповину грађевинског земљишта, које је, према подацима катастарског операта земљишта, означено као к.ч.број: 2013/3, Ул. М. Цикоте, двориште, у површини од 18 m², уписано у посједовни лист број: 3039 к.о. Приједор 1, као посјед Града Приједор. Према подацима земљишне књиге земљиште је означено као к.ч.број: 12/113, Градилиште, у површини од 18 m², уписано у земљишнокњижни извод број: 10481 к.о. СП Приједор. Захтјев се односи и на куповину сувласничког дијела непокретности означене као к.ч.број: 12/111, Градилиште у махали заграђе, у површини од 49 m², уписане у земљишнокњижни извод број: 6057 к.о. СП Приједор као сувласништво Града Приједор са 3/7, што чини површину од 21 m². Предметна непокретност је према подацима катастарског операта земљишта уписана као посјед Тадих Његослава са дијелом 1/1.

У Мишљењу Одјељења за просторно уређење, број: 06-477-26/24 од 17.04.2024. године, наведено је да се предметна локација налази у обухвату спроведбеног документа просторног уређења - Регулациони план „Центар“ („Службени гласник Града Приједор“ број: 4/23). Према графичком прилогу План просторне организације, на предметној локацији је предвиђена изградња стамбено-пословног објекта. Планом парцелације је планирано формирање грађевинске парцеле за изградњу планираног објекта означене као број 11 Пцца 218 m².

Увидом у приложену Копију катастарског плана, утврђено је да је предметна грађевинска парцела формирана у складу са Регулационим планом и да исту чине катастарске парцеле означене као к.ч.број: 2014/1, 2014/2, 2012/3 и 2013/3, све к.о. Приједор 1.

Такође је наведено, да подносилац захтјева мора ријешити имовинско-правне односе на земљишту, како би прибавио грађевинску дозволу.

Одјељење за саобраћај, комуналне послове и заштиту животне средине и имовинско-стамбене послове доставило је мишљење, број: 08-34-1-46/24 од 17.04.2024. године. У истом је наведено да се на основу анализе приложене документације и изласком

на терен, имајући у виду да се сусједне парцеле налазе у власништву подносилаца захтјева, те да се по Регулационом плану централне зоне Приједор са споменичким комплексом, у склопу парцела за изградњу објекта налазе и горе наведне парцеле за изградњу стамбено-пословног објекта, одјељење је мишљења да се процедуром за откуп земљишта неће угрозити безбједно одвијање саобраћаја.

Предмет купопродаје је парцела означена као к.ч.број: 2013/3, у површини од 18 m², уписана као посјед Града Приједор и сувласнички дио к.ч.број: 12/111 у површини од 49 m², уписана као сувласништво Града Приједор са 3/7 дијела (21 m²), што чини укупну површину од 49 m².

Вриједност непокретности које су предмет купопродаје, утврђена је у Извјештају о процјени тржишне вриједности непокретности, урађеном од стране вјештака грађевинско-архитектонске струке Тихомира Тимарца, из фебруара и марта 2024. године и износи 5.276,31 КМ.

У сврху формирања грађевинске парцеле, неопходно је рјешавање имовинско-правних односа на предметном земљишту, те стога предлажемо Скупштини Града доношење одлуке у предложеном тексту.

Обрађивач:
Одсјек за имовинске послове
и евиденцију непокретности

Шеф Одсека
Дијана Стојић, дипл.правник





79 101 Приједор, Трг ослобођења 1, Тел.+387 52 245 170, факс.+387 52 245 174, E-mail:gradonacelnik@prijedorgrad.org, www.prijedorgrad.org
Број: 06-477-26/24

Датум: 17.04.2024. године

Стручна служба Градоначелника
Одсјек за имовинске послове и евиденцију некретнина

Предмет: Мишљење, доставља се;

Веза: Ваш Захтјев бр. 02-477-26/24 од 17.04.2024. године

Вашим захтјевом бр. 02-477-26/24 од 17.04.2024.год. тражили сте мишљење Одјељења, у предмету покренутом по захтјеву Тадић Његослава из Приједора и Ганић Алије из Бихаћа, везано за поступак рјешавања имовинско-правних односа, који се односи на куповину непокрености.

Уз захтјев је приложена фоткопија захтјева упућена Одсјеку за имовинске послове и евиденцију некретнина са прилозима: Копија катастарског плана од 09.02.2024.год., Посједовни листови – изводи за К.О. Приједор 1 бр. 3039, 2953, Увјерење о усклађењу честица од 12.10.2023.год. и 05.12.2023.год. и Земљишнокњижни извадак К.О. СП Приједор ЗЛ уложак бр. 6057, 10481.

Увидом у важећи документ просторног уређења је утврђено да се предметна локација налази у обухвату спроведбеног документа просторног уређења – **Регулациони план „Центар“** („Сл. гласник Града Приједор“ бр. 4/23). Према графичком прилогу План просторне организације на предметној локацији је предвиђена изградња стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+4. Планом парцелације је планирано формирање грађевинске парцеле за изградњу планираног објекта означене као бр. 11, површине Пцца 218 м².

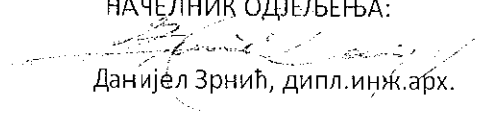
Увидом у приложену Копију катастарског плана је утврђено да је предметна грађевинска парцела формирана у складу са Регулационим планом и да исту чине катастарске парцеле к.п.бр. 2014/1, 2014/2, 2012/3 и 2013/3, све К.О. Приједор 1.

За изградњу планираног објекта потребно је прибавити документацију прописану Законом о уређењу простора и грађењу („Сл. гласник Републике Српске“ бр. 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19), односно локацијске услове (образац ГП ПУ 8.2.1 З), грађевинску дозволу (образац ГП ПУ 7.5.1. ГД) и употребну дозволу (образац ГП ПУ 7.5.1. УД), те ријешити имовинско-правне односе на предметном земљишту.

Прилог:

- Извод из документа просторног уређења од 17.04.2024.год.

НАЧЕЛНИК ОДЈЕЉЕЊА:


Данијел Зрнић, дипл.инж.арх.



79 101 Приједор, Трг ослобођења 1 Тел. +387 52 245 170, факс. + 387 52 245 174, www.prijedorgrad.org

ИЗВОД ИЗ ДОКУМЕНТА ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА

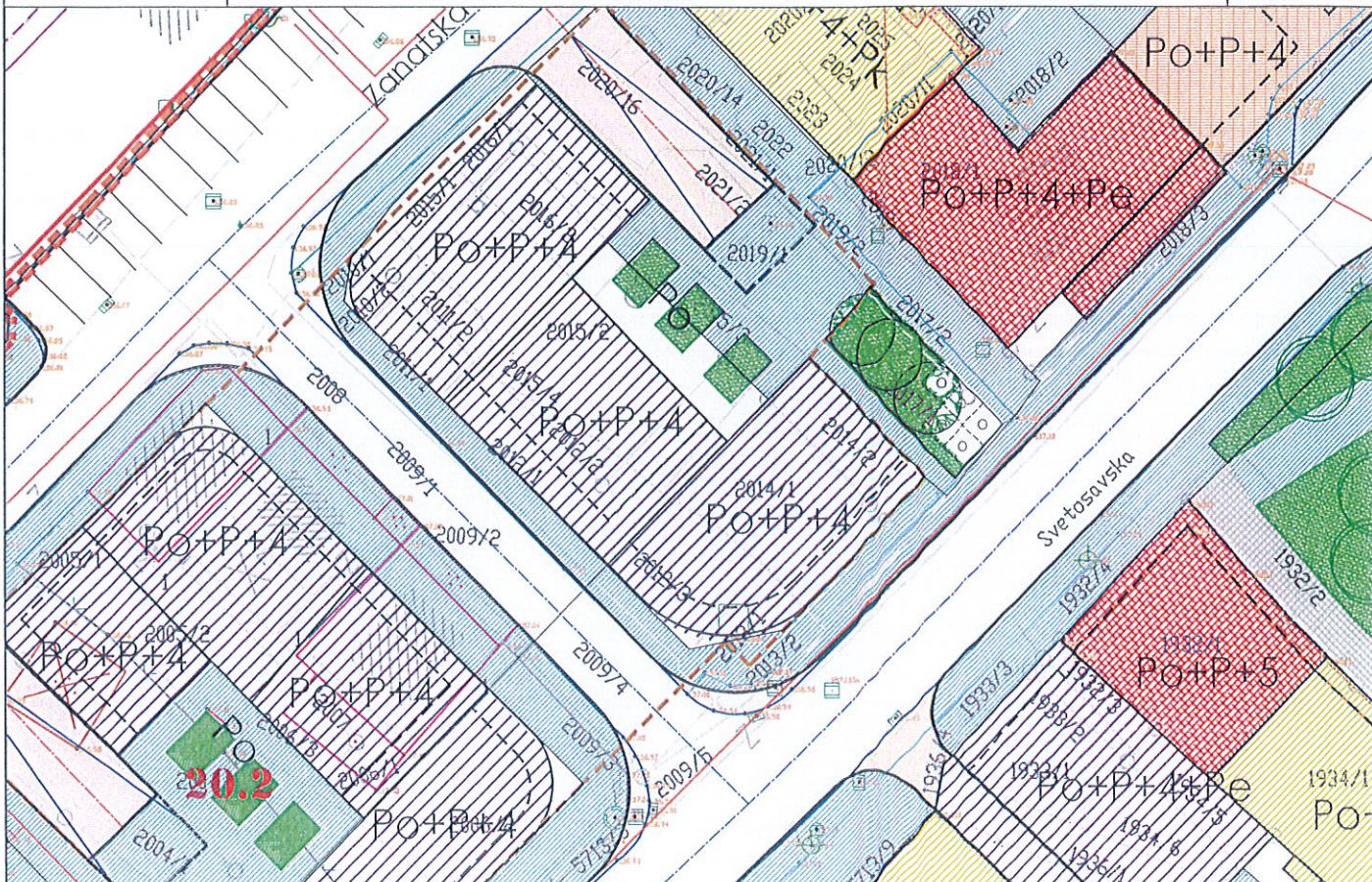
Бр. предмета:
06-477-26/24

Документ:
РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН "ЦЕНТАР" ("Сл. гласник Града Приједора" бр. 4/23)

Датум:
17.04.2024.

Прилог број: 1 ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

M1:500



ЛЕГЕНДА

--- Граница обухвата Плана
СТАЊЕ

- Објекти управе
- Објекти мјешовите намјене
- Школски објекти
- Пословни објекти
- Стамбено пословни објекти
- Стамбени објекти - вишепородични
- Индивидуални стамбени објекти
- Помоћни објекти
- Вјерски објекти СПЦ
- Пратећи објекти СПЦ
- Хуманитарни објекти -КСС
- Објекат ЕЕ инфраструктуре - трансостаница
- Зелене површине

ПЛАН

- Планирани објекти друштвеног стандарда
- Планирани стамбено пословни објекти
- Планирани наткривени паркинг простор
- Хоризонтални габарити подземних гаража
- Планирана трансостаница

САОБРАЋАЈ

- Планиране саобраћајнице - коловоз
- Постојеће саобраћајнице - коловоз
- Пјешачке површине
- Број блока
- Рециклажно острво са подземним контејнерима

Да је копија вјерна оригиналу овјерава: Владана Пецаљ, маст. прост. планер

Pealj



Broj: 08-34-1_46/24

Datum: 17. 4. 2024. godine

**STRUČNA SLUŽBA GRADONAČELNIKA
ODSJEK ZA IMOVINSKE POSLOVE I
EVIDENCIJU NEKRETNINA**

PREDMET: Mišljenje, dostavlja se

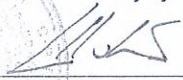
Veza Vaš broj: 02-477-26/24 od 17. 4. 2024. godine

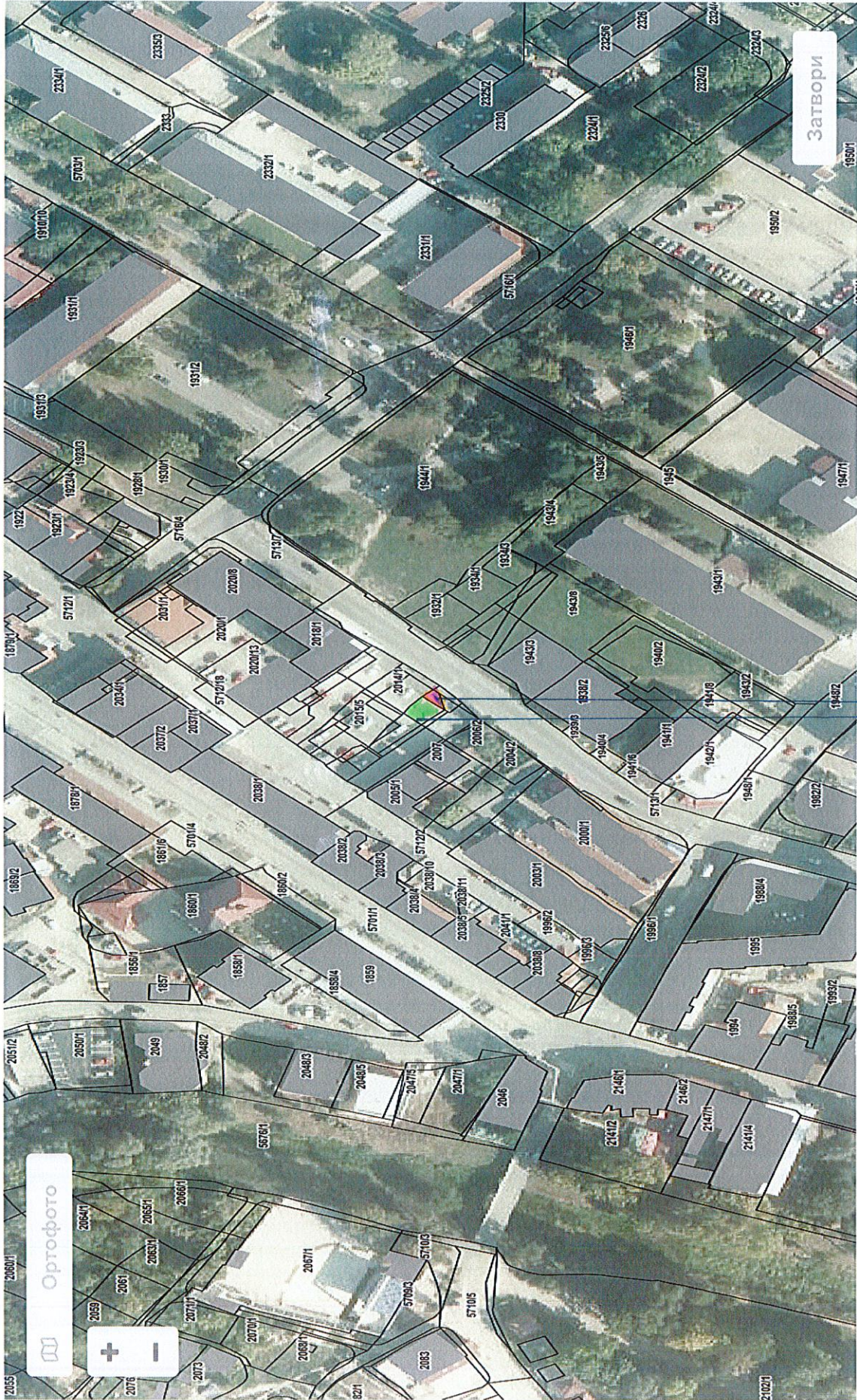
Dana, 17. 4. 2024. godine, ovom Odjelenju ste se obratili sa zahtjevom za dostavu mišljenja u vezi zahtjeva Tadić (Milan) Njegoslava iz mjesta Omarska, grad Prijedor i Ganić (Sulejman) Alije iz Bihaća, za kupovinu zemljišta, a koje se odnose na parcele k.č. 2013/3 K.O. Prijedor 1, koja je u vlasništvu grada Prijedor, k.č. 2012/3 upisana u posjedovni list 2953 što po starom predmjeru odgovara parcelama k.č. 12/111 (vlasništvo Grada 3/7 i vlasništva Tadić Njegoslava 4/7), kao i k.č. 12/577 (vlasništvo takođe Tadić Njegoslava 1/1), obe K.O. SP Prijedor.

Na osnovu analize priložene dokumentacije i izlaskom na teren, a imajući u vidu da su susjedne parcele u vlasništvu podnosioca zahtjeva, te da se po Regulacionom planu centralne zone Prijedor sa spomeničkim kompleksom, u sklopu parcela za izgradnju objekta nalaze i gore navedene parcele za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, ovo Odjelenje je mišljenja da se procedurom potrebnom za otkup zemljišta neće ugoroziti bezbjedno odvijanje saobraćaja.

S poštovanjem,

v.d. Načelnika Odjelenja:


/Aleksandar Šobot, dipl. inž. geodez./



-2013/3
 -2012/3 (12/111)

PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NA ZAHTJEV	TADIĆ (MILAN) NJEGOSLAV GANIĆ (SULEJMAN) ALIJA			
NEKRETNINA	PARCELA	POVRŠINA	KATASTARSKA OPŠTINA	GRAD/OPŠTINA
ZEMLIŠTE	K.Č. BROJ: 12/113	18 m ²	SP PRIJEDOR	PRIJEDOR
ADREŠA ZEMLIŠTA	BOSNA I HERCEGOVINA, REPUBLIKA SRPSKA, GRAD PRIJEDOR, UL.M.CIKOTE			
POSJEDNIK NA ZEMLIŠTU	GRAD PRIJEDOR		OBIM PRAVA	1/1

Prijedor, februar.2024.godine

SADRŽAJ

UVOD:

- Predmet procjene
- Izvori podataka

METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

OPIS NEKRETNINE:

- Podaci o nekretnini

TREKUTNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

ZAKLJUČAK

PRILOZI

UVOD

Predmet procjene:

Predmet ove procjene je trenutna tržišna vrijednost slijedeće nekretnine:

NEKRETNINA	PARCELA	POVRŠINA	KATASTARSKA OPŠTINA	GRAD/OPŠTINA
ZEMLJIŠTE	K.Č. BROJ: 12/113	18 m ²	SP PRIJEDOR	PRIJEDOR
ADRESA ZEMLJIŠTA	BOSNA I HERCEGOVINA, REPUBLIKA SRPSKA, GRAD PRIJEDOR, UL.M.CIKOTE			

Izvori podataka:

Po prijemu zahtjeva za sačinjavanje mišljenja o trenutnoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, obavljen je izlazak na teren i izvršeno identificiranje nekretnine. Vještaku je omogućeno obavljanje uviđaja u svrhu uvida u stanje nekretnine i izradu mišljenja. Prilikom izlaska na teren izvršen je uvid u postojeće stanje predmetne nepokretnosti, fotografisanja (fotografije u prilogu) i uzimanje neophodnih podataka za izradu mišljenja.

METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRENTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Utvrdjivanje trenutne tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet ove procjene je obavljeno na osnovu:

- Prikupljenih saznanja od privrednih subjekata koji se bave prometovanjem nepokretnosti.
- Vizuelnog sagledavanja, opremljenosti i funkcionalnosti nekretnine.
- Lokacije nekretnine.

Trenutna tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na bazi osnovnih i korektivnih elemenata. Osnovni elementi su:

- Korisna površina nekretnine.
- Prosječna trenutna tržišna cijena m² nekretnine.
- Karakteristike nekretnine.

Korektivni elementi su:

- Elementi kvaliteta sa stepenom izgrađenosti.

Na elemente kvaliteta utiču: Gradska infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektroenergetski sistem i slično), proizvodna infrastruktura (putevi i slično) .

- Lokacija nekretnine.

2.	Zemljište	<p>nekretnine.ba</p> <p>https://nekretnine.ba/real-estate.php?lang=ba&sel=nekretnine&view=219897</p>	<p>Prijedor, Centar Radnička 5 Prijedor Cijena KM 68.000 Tip Građevinsko zemljište Subjekt Prodaja Površina 680 m² Opis nekretnine: Vrlo atraktivno!! U samom centru grada preko puta hotela Prijedor i uz samu rijeku Sanu, blizina štalica, kupališta, sportskih terena, crkve. Ulica Srpskih velikana 5 (Radnička 5). Prodaje se zemljište 680m² od kojih je 200 m² kuća stare gradnje. Za sve daljnje informacije i dogovore oko cijene molimo nazvati broj : 095/5813005 Nekretnina posjeduje: Plin, Voda, Kanalizacija, Telefonski priključak, Struja</p>	100,00
3.			Usvojeno:	120,51

Usvojena prosječna cijena po jedinici mjere: 120,51 KM/m²

Komparativne nekretnine:

1. Zemljište

Karakteristike zemljišta	Bodovi	
	Preporučiv raspon	Odabrano
GEOMETRIJSKE		
Oblik parcele	18 - 22	20
Tločne dimenzije i površina	8 - 12	10
Pravac pružanja	13 - 17	16
MORFOLOŠKE		
Sastav tla	8 - 12	10
Nagib terena	3 - 7	6
URBANISTIŠKE		
Stanje prostorne dokumentacije	20 - 30	20
Namjena/način korištenja	3 - 7	3
Izgradivost i iskoristivost	8 - 12	9
Štice		
Ukupno	81 - 119	94
Koeficijent korekcije		0,94

Komparativne nekretnine:

2. Zemljište

OPIS NEKRETNINE

Podaci o nekretnini:

NEKRETNINA	PARCELA	POVRŠINA	KATASTARSKA OPŠTINA	GRAD/OPŠTINA
ZEMLJIŠTE	K.Č. BROJ: 12/113	18 m ²	SP PRIJEDOR	PRIJEDOR
ADRESA ZEMLJIŠTA	BOSNA I HERCEGOVINA, REPUBLIKA SRPSKA, GRAD PRIJEDOR, UL.M.CIKOTE			
POSJEDNIK NA ZEMLJIŠTU	GRAD PRIJEDOR		OBIM PRAVA	1/1

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

Prosječna trenutna kupoprodajna cijena kvadratnog metra nekretnine je dobivena usporedbom s cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskoj lokaciji i vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci iz agencija za posredovanje nekretninama i internet portali specijalizirani za oglašavanje nekretnina. U trenutku izrade procjene trenutne tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, korišteni su trenutno dostupni i raspoloživi podaci.

Zemljište:

Redni broj	Nekretnina	Izvori podataka	Podaci o nekretnini	Cijena po jedinici mjere (KM/m ²)
1.	Zemljište	olx.ba https://olx.ba/artikal/54799488	Zemljište Prijedor Stari Grad kod Lovca 44.000 KM Osobine: Kvadrata 312 Prilaz Asfalt Građevinska dozvola, komunalni priključak, uknjiženo (ZK), urbanistička dozvola Detaljni opis: Na prodaju zemljište u Prijedoru u mjestu Stari Grad kod Lovca U blizini centra Grada 667 metara kvadratnih 1/1 vlasništvo Informacije na telefon: +4917631475866 dostupan na wacup i viber	141,02

Karakteristike zemljišta	Bodovi	
	Preporučljiv raspon	Odabrano
GEOMETRIJSKE		
Oblik parcele	18 - 22	20
Tlocrtne dimenzije i površina	8 - 12	10
Pravac pružanja	13 - 17	16
MORFOLOŠKE		
Sastav tla	8 - 12	10
Nagib terena	3 - 7	6
URBANISTIŠKE		
Stanje prostorne dokumentacije	20 - 30	20
Namjena/način korištenja	3 - 7	3
Izgradivost i iskoristivost	8 - 12	10
Štice		
Ukupno	81 - 119	95
Koeficijent korekcije		0,95

Predmetna nekretnina:

Zemljište

Karakteristike zemljišta	Bodovi	
	Preporučljiv raspon	Odabrano
GEOMETRIJSKE		
Oblik parcele	18 - 22	19
Tlocrtne dimenzije i površina	8 - 12	9
Pravac pružanja	13 - 17	17
MORFOLOŠKE		
Sastav tla	8 - 12	10
Nagib terena	3 - 7	7
URBANISTIŠKE		
Stanje prostorne dokumentacije	20 - 30	30
Namjena/način korištenja	3 - 7	6
Izgradivost i iskoristivost	8 - 12	8
Štice		
Ukupno	81 - 119	106
Koeficijent korekcije		1,06

NEKRETNINA	PREDMETNA NEKRETNINA Zemljište	KOMPARATIVNA NEKRETNINA 1. Zemljište	KOMPARATIVNA NEKRETNINA 2. Zemljište

BODOVI	106	94	95
PROCENTUALNI ODNOS		$106/94 = 1,1276$	$106/95 = 1,1157$
JEDINIČNA OGLASNA CIJENA (KM/m ²)		141,02	100,00
PONDERIRANA CIJENA (KM/m ²)		159,01	111,57
SREDNJA TRŽIŠNA CIJENA (KM/m ²)		135,29	

Procijenjena trenutna tržišna vrijednost kvadratnog metra zemljišta nakon izvršenog izračuna iznosi:

135,29 KM/m²

Nekretnina	Površina nekretnine (m ²)	Procijenjena cijena po jedinici mjere površine nekretnine (KM/m ²)	Procijenjena vrijednost nekretnine (KM)
Zemljište	18,00	135,29	2.435,22
Ukupno:			2.435,22

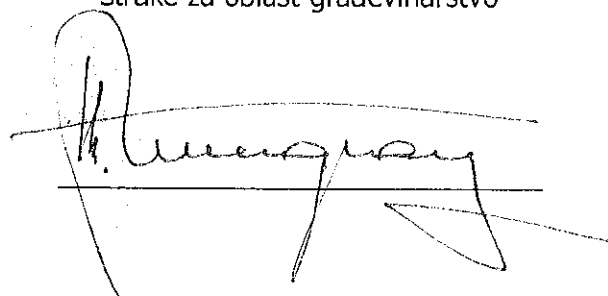
ZAKLJUČAK

Procijenjena trenutna tržišna vrijednost predmetnog zemljišta, Bosna i Hercegovina, Republika Srpska, Grad Prijedor, Ulica.M.Cikote, parcela k.č. broj: 12/113, površine 18,00 m², katastarska opština: SP Prijedor, posjednik na zemljištu: Grad Prijedor, sa 1/1 obimom prava, iznosi:

2.435,22 KM

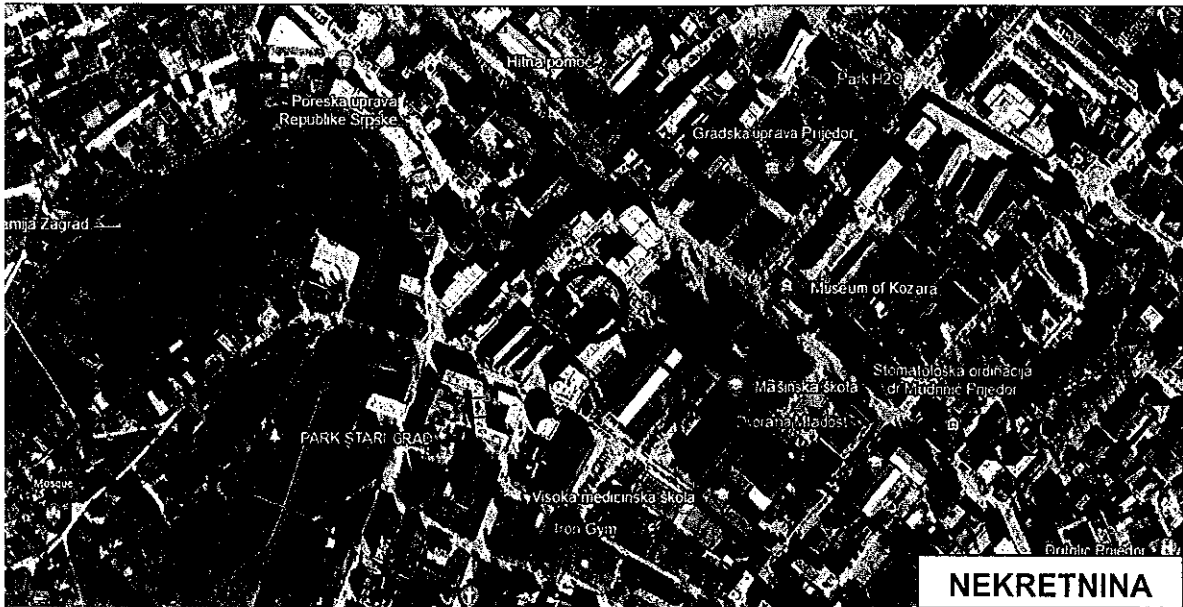
(Slovima: Dvije hiljade četiristotridesetpet i 22/100 KM)

Procjenu vrijednosti izradio:
Tihomir Timarac , dipl.inž.građ.
Vještak građevinsko-arhitektonske
struke za oblast-građevinarstvo



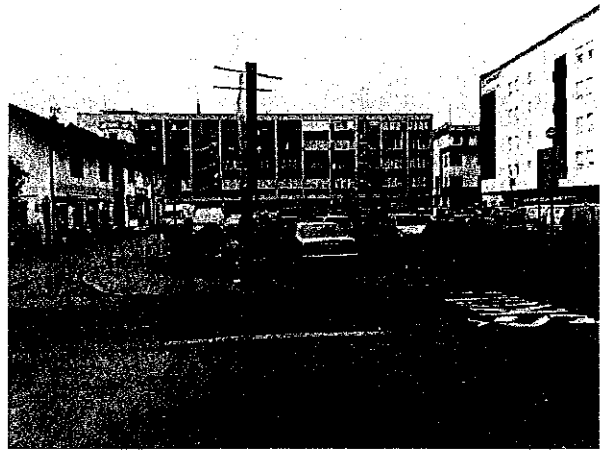
- Položaj nekretnine
- Fotografije

Položaj nekretnine





Fotografija 1.



Fotografija 2.



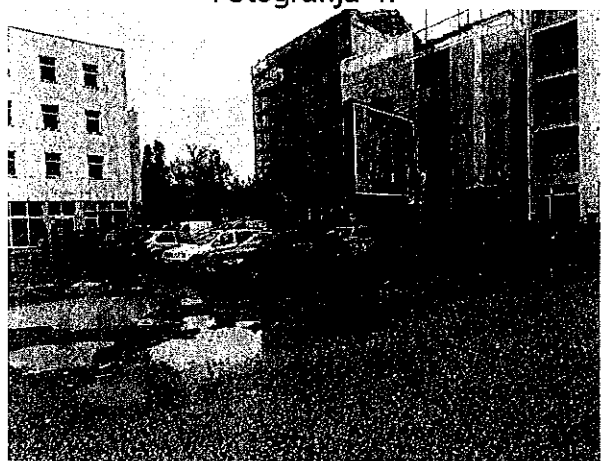
Fotografija 3.



Fotografija 4.



Fotografija 5.



Fotografija 6.

PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NA ZAHTJEV	TADIĆ (MILAN) NJEGOSLAV GANIĆ (SULEJMAN) ALIJA				
NEKRETNINA	PARCELA	UKUPNA POVRŠINA PARCELE	POVRŠINA PARCELE U SUSVOJINI GRADA PRIJEDORA SA 3/7 UDJELA	KATASTARSKA OPŠTINA	GRAD/OPŠTINA
ZEMLJIŠTE	K.Č. BROJ: 12/111	49 m ²	21 m ²	SP PRIJEDOR	PRIJEDOR
ADREŠA ZEMLJIŠTA	BOSNA I HERCEGOVINA, REPUBLIKA SRPSKA, GRAD PRIJEDOR, UL.M.CIKOTE				

Prijedor, mart.2024.godine

SADRŽAJ

UVOD:

- Predmet procjene
- Izvori podataka

METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

OPIS NEKRETNINE:

- Podaci o nekretnini

TREKUTNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

ZAKLJUČAK

PRILOZI

UVOD

Predmet procjene:

Predmet ove procjene je trenutna tržišna vrijednost slijedeće nekretnine:

NEKRETNINA	PARCELA	UKUPNA POVRŠINA PARCELE	POVRŠINA PARCELE U SUSVOJINI GRADA PRIJEDORA SA 3/7 UDJELA	KATASTARSKA OPŠTINA	GRAD/OPŠTINA
ZEMLJIŠTE	K.Č. BROJ: 12/111	49 m ²	21 m ²	SP PRIJEDOR	PRIJEDOR
ADRESA ZEMLJIŠTA	BOSNA I HERCEGOVINA, REPUBLIKA SRPSKA, GRAD PRIJEDOR, UL.M.CIKOTE				

Izvori podataka:

Po prijemu zahtjeva za sačinjavanje mišljenja o trenutnoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, obavljen je izlazak na teren i izvršeno identificiranje nekretnine. Vještaku je omogućeno obavljanje uviđaja u svrhu uvida u stanje nekretnine i izradu mišljenja. Prilikom izlaska na teren izvršen je uvid u postojeće stanje predmetne nepokretnosti, fotografisanja (fotografije u prilogu) i uzimanje neophodnih podataka za izradu mišljenja.

METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Utvrdjivanje trenutne tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet ove procjene je obavljeno na osnovu:

- Prikupljenih saznanja od privrednih subjekata koji se bave prometovanjem nepokretnosti.
- Vizuelnog sagledavanja, opremljenosti i funkcionalnosti nekretnine.
- Lokacije nekretnine.

Trenutna tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na bazi osnovnih i korektivnih elemenata. Osnovni elementi su:

- Korisna površina nekretnine.
- Prosječna trenutna tržišna cijena m² nekretnine.
- Karakteristike nekretnine.

Korektivni elementi su:

- Elementi kvaliteta sa stepenom izgrađenosti.

Na elemente kvaliteta utiču: Gradska infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektroenergetski sistem i slično), proizvodna infrastruktura (putevi i slično).

- Lokacija nekretnine.

OPIS NEKRETNINE

Podaci o nekretnini:

NEKRETNINA	PARCELA	UKUPNA POVRŠINA PARCELE	POVRŠINA PARCELE U SUSVOJINI GRADA PRIJEDORA SA 3/7 UDJELA	KATASTARSKA OPŠTINA	GRAD/OPŠTINA
ZEMLIŠTE	K.Č. BROJ: 12/111	49 m ²	21 m ²	SP PRIJEDOR	PRIJEDOR
ADRESA ZEMLIŠTA	BOSNA I HERCEGOVINA, REPUBLIKA SRPSKA, GRAD PRIJEDOR, UL.M.CIKOTE				

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

Prosječna trenutna kupoprodajna cijena kvadratnog metra nekretnine je dobivena usporedbom s cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskoj lokaciji i vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci iz agencija za posredovanje nekretninama i internet portali specijalizirani za oglašavanje nekretnina. U trenutku izrade procjene trenutne tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, korišteni su trenutno dostupni i raspoloživi podaci.

Zemljište:

Redni broj	Nekretnina	Izvori podataka	Podaci o nekretnini	Cijena po jedinici mjere (KM/m ²)
1.	Zemljište	olx.ba https://olx.ba/artikal/54799488	Zemljište Prijedor Stari Grad kod Lovca 44.000 KM Osobine: Kvadrata 312 Prilaz Asfalt Građvinska dozvola, komunalni priključak, uknjiženo (ZK), urbanistička dozvola Detaljni opis: Na prodaju zemljište u Prijedoru u mjestu Stari Grad kod Lovca U blizini centra Grada 667 metara kvadratnih 1/1 vlasništvo Informacije na telefon: +4917631475866 dostupan na wacup i viber	141,02

2.	Zemljište	<p>nekretnine.ba</p> <p>https://nekretnine.ba/real-estate.php?lang=ba&sel=nekretnine&view=219897</p>	<p>Prijedor, Centar Radnička 5 Prijedor Cijena KM 68.000 Tip Građvinsko zemljište Subjekt Prodaja Površina 680 m² Opis nekretnine: Vrlo atraktivno!! U samom centru grada preko puta hotela Prijedor i uz samu rijeku Sanu, blizina štalica, kupališta, sportskih terena, crkve. Ulica Srpskih velikana 5 (Radnička 5). Prodaje se zemljište 680m² od kojih je 200 m² kuća stare gradnje. Za sve daljnje informacije i dogovore oko cijene molimo nazvati broj : 095/5813005 Nekretnina posjeduje: Plin, Voda, Kanalizacija, Telefonski priključak, Struja</p>	100,00
3.			Usvojeno:	120,51

Usvojena prosječna cijena po jedinici mjere: 120,51 KM/m²

Komparativne nekretnine:

1. Zemljište

Karakteristike zemljišta	Bodovi	
	Preporučiv raspon	Odabrano
GEOMETRIJSKE		
Oblik parcele	18 - 22	20
Tlocrtne dimenzije i površina	8 - 12	10
Pravac pružanja	13 - 17	16
MORFOLOŠKE		
Sastav tla	8 - 12	10
Nagib terena	3 - 7	6
URBANISTIČKE		
Stanje prostorne dokumentacije	20 - 30	20
Namjena/nakon korištenja	3 - 7	3
Izgradivost i iskoristivost	8 - 12	9
Šestice		
Ukupno	81 - 119	94
Koeficijent korekcije		0,94

Komparativne nekretnine:

2. Zemljište

Karakteristike zemljišta	Bodovi	
	Preporučiv raspon	Odabrano
GEOMETRIJSKE		
Oblik parcele	18 - 22	20
Tlocrtne dimenzije i površina	8 - 12	10
Pravac pružanja	13 - 17	16
MORFOLOŠKE		
Sastav tla	8 - 12	10
Nagib terena	3 - 7	6
URBANISTIČKE		
Stanje prostorne dokumentacije	20 - 30	20
Namjena/način korištenja	3 - 7	3
Izgradivost i iskoristivost	8 - 12	10
Štice		
Ukupno	81 - 119	95
Koeficijent korekcije		0,95

Predmetna nekretnina:

Zemljište

Karakteristike zemljišta	Bodovi	
	Preporučiv raspon	Odabrano
GEOMETRIJSKE		
Oblik parcele	18 - 22	19
Tlocrtne dimenzije i površina	8 - 12	9
Pravac pružanja	13 - 17	17
MORFOLOŠKE		
Sastav tla	8 - 12	10
Nagib terena	3 - 7	7
URBANISTIČKE		
Stanje prostorne dokumentacije	20 - 30	30
Namjena/način korištenja	3 - 7	6
Izgradivost i iskoristivost	8 - 12	8
Štice		
Ukupno	81 - 119	106
Koeficijent korekcije		1,06

NEKRETNINA	PREDMETNA NEKRETNINA Zemljište	KOMPARATIVNA NEKRETNINA 1. Zemljište	KOMPARATIVNA NEKRETNINA 2. Zemljište

BODOVI	106	94	95
PROCENTUALNI ODNOS		$106/94 = 1,1276$	$106/95 = 1,1157$
JEDINIČNA OGLASNA CIJENA (KM/m ²)		141,02	100,00
PONDERIRANA CIJENA (KM/m ²)		159,01	111,57
SREDNJA TRŽIŠNA CIJENA (KM/m ²)		135,29	

Procijenjena trenutna tržišna vrijednost kvadratnog metra zemljišta nakon izvršenog izračuna iznosi:
135,29 KM/m²

Nekretnina	Površina nekretnine (m ²)	Procijenjena cijena po jedinici mjere površine nekretnine (KM/m ²)	Procijenjena vrijednost nekretnine (KM)
Zemljište	21,00	135,29	2.841,09
Ukupno:			2.841,09

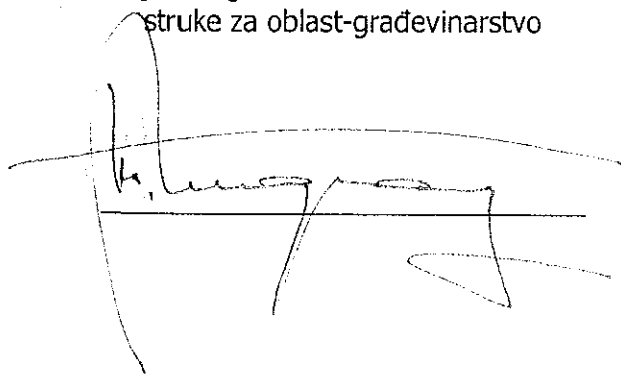
ZAKLJUČAK

Procijenjena trenutna tržišna vrijednost dijela površine parcele od 21 m² u susvojini Grada Prijedora sa 3/7 udjela, od ukupne površine parcele od 49 m², Bosna i Hercegovina, Republika Srpska, Grad Prijedor, Ulica.M.Cikote, parcela k.č. broj: 12/111, katastarska opština: SP Prijedor, iznosi:

2.841,09 KM

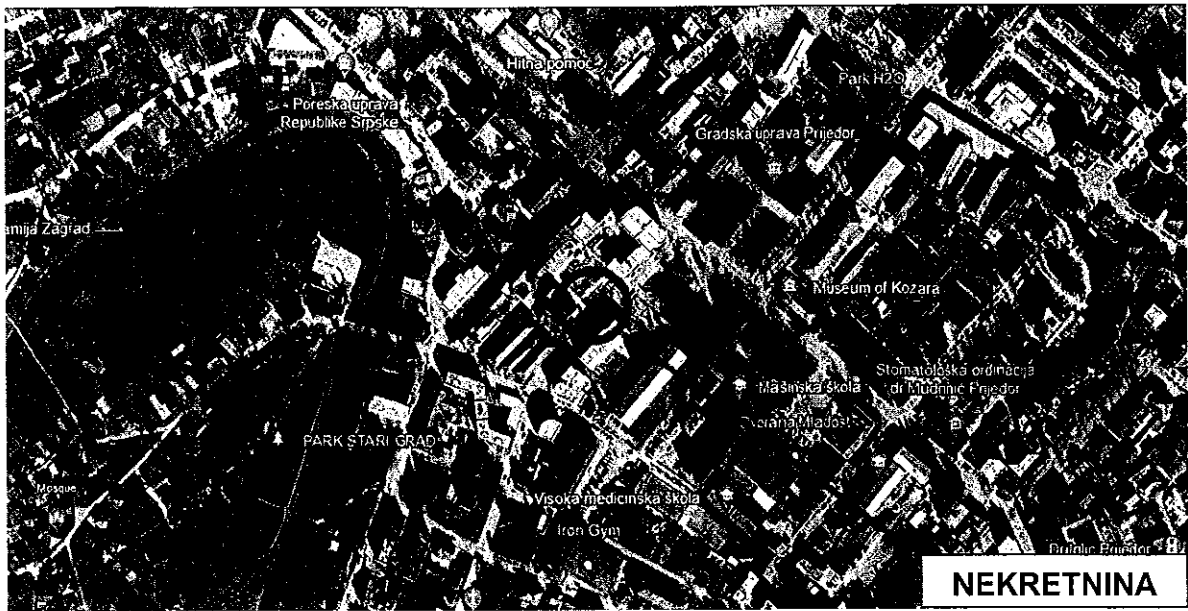
(Slovima: Dvije hiljade osam stotina četdeset jedna i 09/100 KM)

Procjenu vrijednosti izradio:
Tihomir Timarac, dipl.inž.građ.
Vještak građevinsko-arhitektonске
struke za oblast građevinarstvo



- Položaj nekretnine
- Fotografije

Položaj nekretnine





Fotografija 1.



Fotografija 2.



Fotografija 3.



Fotografija 4.



Fotografija 5.



Fotografija 6.