

ПРИЈЕДЛОГ

На основу члана 39. став (2) тачка 13) Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16, 36/19 и 61/21), члана 348. став (3) тачка д) Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 – Одлука Уставног суда Републике Српске, 107/19, 1/21 – Одлука Уставног суда Републике Српске), чланом 37. став (2) тачка 13) Статута општине Модрича („Службени гласник општине Модрича“, број 5/17 и 12/23) и чланом 8. став (1) тачка д) Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник општине Модрича“, број: 4/16), Скупштина општине Модрича на ____ сједници одржаној ____ 2024. године. **д о н о с и**

ОДЛУКУ

о продаји непокретности означених као к.ч. 2808/4 и 2808/5 к.о. Модрича, путем непосредне погодбе ради комплетирања грађевинске честице

Члан 1.

Продаје се путем непосредне погодбе непокретност означена као к.ч. 2808/4, Поље, двориште – површине 6 м² и к.ч. 2808/5, Поље, двориште – површине 8 м² уписано у лист непокретности број: 109 за к.о. Модрича – право својине општине Модрича са дијелом 1/1, ради комплетирања грађевинске честице, без уписаних терета.

Члан 2.

Непокретности из члана 1. ове одлуке продају се Милашиновић (Станиша) Мирку из Дугог Поља, у складу са Стручним мишљењем израженим од стране „Атриј“ д.о.о. Добој, број: СМ 165-12/23 АТ, децембар 2023. године.

Члан 3.

Непокретности из члана 1. ове одлуке продају се по цијени од 348,88 КМ (*тристотине четрдесети осам и 88/100 КМ*), што је одређено налазом и мишљењем вјештака грађевинско-архитектонске струке.

Све трошкове који се појаве у вези са реализацијом ове одлуке, сноси купац.

Члан 4.

Даје се сагласност начелнику општине, а у његовој одсућности замјенику начелника, да по основу ове одлуке и мишљења Правобранилаштва Републике Српске закључи купопродајни уговор о продаји непокретности из члана 1. ове одлуке, којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Модрича“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА

Број: 01-022-

Датум:

ПРЕДСЈЕДНИК

Милутин Поповић, с.р.

О б р а з л о ж е њ е

ПРАВНИ ОСНОВ:

Правни основ за доношење ове одлуке је у члану 39. став 2. тачка 13. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“, број: 97/16, 36/19, 61/21 и 37/22), члану 348. став 3. тачка д. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 – Одлука Уставног суда Републике Српске, 107/19, 1/21 - Одлука Уставног суда Републике Српске), члану 37. став 2. тачка 13. Статута општине Модрича („Службени гласник општине Модрича“, број 5/17) и члану 8. став 1. тачка д. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник општине Модрича“, број: 4/16).

Чланом 348. став 3. тачка д. Закона о стварним правима и чланом 8. став 1. тачка д. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту предвиђено је да се непокретности у својини јединице локалне самоуправе може продати непосредном погодбом ради обликовања грађевинске честице.

Чланом 39. став 2. тачка 13. Закона о локалној самоуправи и чланом 37. став 2. тачка 13. Статута општине Модрича регулисано је да скупштина јединице локалне самоуправе доноси одлуке о прибављању, управљању и располагању имовином јединице локалне самоуправе.

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ:

Разлог за приступање изради Приједлога ове одлуке је захтјев Милашиновић Мирка из Дугог Поља, број: 02-475-57/23 од 18.09.2023. године, којим се тражи куповина парцела означених као к.ч. 2808/4, Поље, двориште – површине 6 м² и к.ч. 2808/5, Поље, двориште – површине 8 м² уписано у лист непокретности број: 109 за к.о. Модрича – право својине општине Модрича са дијелом 1/1, ради комплетирања грађевинске честице. (у прилогу)

Одјељење за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију дало је Мишљење број: 05/1-475-57/23 од 28.11.2023. године, на основу кога је израђено Стручно мишљење од стране „Атриј“ д.о.о. Добој, број: СМ 165-12/23 АТ. Стручно мишљење је овјерено од стране надлежног одјељења. (у прилогу)

Тржишна вриједност утврђена је од стране вјештака грађевинско-архитектонске струке и износи 348,88 КМ. (процјена је у прилогу)

У складу с претходно наведеним, предлагемо да Скупштина општине Модрича усвоји овај Приједлог одлуке.

ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА:

Купац сноси све трошкове у вези са реализацијом ове одлуке.

Предлагач: Начелник општине

Обрађивач: Стручна служба Скупштине општине и Начелника општине

Уз Приједлог одлуке достављено је сљедеће:

- Захтјев број: 02-475-57/23 од 18.09.2023. године
- лист непокретности број: 109 к.о. Модрича
- копија катастарског плана
- Извод из Урбанистичког плана „Модрича 2020“
- Мишљење број: 05/1-475-57/23 од 28.11.2023. године.
- Стручно мишљење број: СМ 165-12/23 АТ
- процјена вјештака.

Име и презиме: МИРКО ИКМАНОВИЋ

Име оца: СТАНИША

Адреса: Д. ПОЉЕ, КУТЛОВАЦ 62

Телефон: 065/591-609

ЈМБ: 3101955123028

ОПШТИНА МОДРИЧА

И	18.9.2023
Орг. јед.	
02	475-57/23

ПРЕДМЕТ: Захтјев за КУПОВИНУ ОДШТК. ЗЕМЉОТА

ПАРЦЕЛЕ ОЗНАЧЕНЕ КАО К.Ч. 2795/3
К.О. МОДРИЧА ЗБОГ ФОРМИРАЊА
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НА КОЈОЈ
СЕ НАЛАЗИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ
ОБЈЕКАТ

Прилози: х

Mirko Ikmanović
подносилац захтјева



РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА МОДРИЧА

Општина: Модрича
Катастарски срез: Модрича
Катастарска општина: Модрича
Број: 21.30-952.4-1-201/2024-1
Датум: 13.2.2024

На основу члана 70. Закона о премјеру и катастру Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске" број 6/12), на захтјев МИЛАШИНОВИЋ МИРКО издаје се

ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ - ИЗВОД
број: 109

А лист
Подаци о земљишту

Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	Плани Скица	Потес или улица и кућни број	Начин кориштења	Површина (м2)	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтјева Вријеме подношења
2808	4	0	21 55	Поље	Двориште	6	89/2024		
2808	5	0	21 55	Поље	Двориште	8	89/2024		

Укупно: 14 м2

Б лист
Подаци о имаоцу права на земљишту

ЈМБГ или ЈИБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
	ОПШТИНА МОДРИЧА	Својина	1/1

А1 лист
Подаци о згради и посебним дијеловима зграде

Број подулошка	Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	Објект Бр. улаза	Основ изградње Начин кориштења	Посебан део зграде Година изградње	Спратност Површина (м2)	Упис бр. Датум уписа	СП

Б1 лист
Подаци о имаоцу права на згради и посебним дијеловима зграде

ЈМБГ или ЈИБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права	Број подулошка

В лист
Терети и ограничења

В лист
Терети и ограничења


Редни број уписа	Број парцеле	Број зграде	Посебан део зграде	Подуложак	Вриједност терета	Број, датум и час пријема захтјева Примјелба
Тип терета или ограничења / Опис терета или ограничења на непокр.						

Накнада за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) података 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске, број 18/12"), у износу од 30 КМ.

Остале парцеле на захтјев странке изостављене као НЕПОТРЕБНЕ.

Остале непокретности на захтјев странке изостављене као НЕПОТРЕБНЕ.

169 Шеф подручне јединице
Зоран Јанковић, дипл. правник

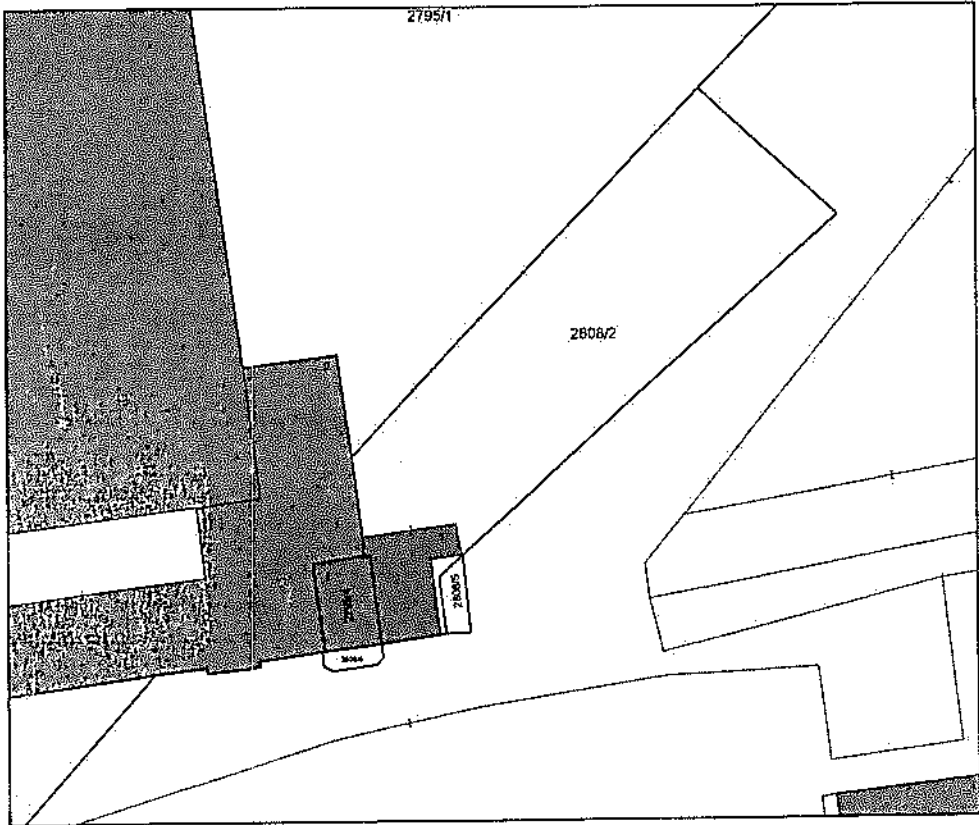


РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА МОДРИЧА

УР БРОЈ: 21.30-952.4-2-73/2024-12
ДАТУМ: 14.02.2024

Катастарска општина: Модрича
Број плана: 31
Номенклатура листа: -
Размјера плана 1:2500

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
Размјера 1:500



ПОДАЦИ О НОСИОЦИМА ПРАВА				
ПЛ/ЛН	Назив	Адреса	Право	Удио
109	ОПШТИНА МОДРИЧА	Модрича, Модрича, Видовданска 1	Својина	1/1
2819	Милашиновић (Станише) Мирко	Модрича, Дуго Поље, Дуго Поље 62	Својина	1/1

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА				
ПЛ/ЛН	Парцела	Начин кориштења	Назив	Површина [m2]
2819	2795/4	Пословни објекат у привреди	Спортска Дворана	25
2819	2808/2	Стамбено-пословни објекат	Поље	37
2819	2808/2	Двориште стамбено-пословног објекат	Поље	419
109	2808/4	Двориште	Поље	6
109	2808/5	Двориште	Поље	8

Израдио/ла
Ана Боројевић

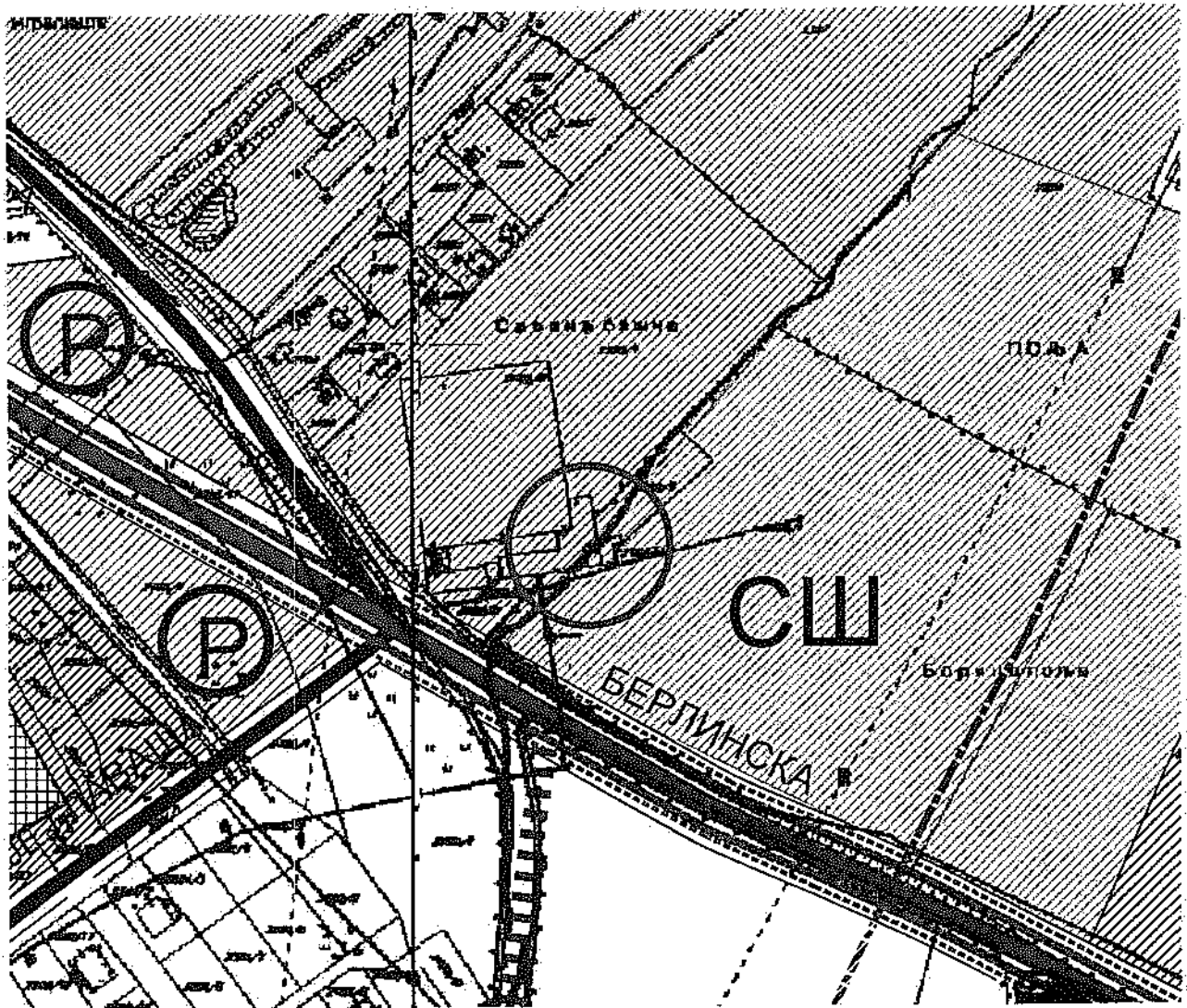


Овјерава:

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА - НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одјељење за просторно уређење,
стамбено-комуналне послове и екологију



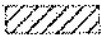


ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА "МОДРИЧА 2020"
ОДЛУКА О УСВАЈАЊУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА "МОДРИЧА 2020"
(СЛ.ГЛАСНИК ОПШТИНЕ МОДРИЧА БРОЈ: 6/06, 10/21)
ПЛАН НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА




Р = 1:2000

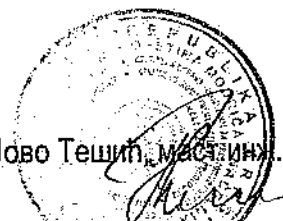
БРОЈ ПРЕДМЕТА: 05/1-475-57/23
ДАТУМ: 28.11.2023. године

ЛЕГЕНДА:

-  СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
-  СРЕДЊА ШКОЛА
-  САОБРАЋАЈНИЦЕ

 предметна локација к.ч. бр. 2795/4,
2808/1, 2808/2 к.о. Модрича

ОБРАДА: Јово Тешин, мајстину грађ.



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА – НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одјељење за просторно уређење,
стамбено-комуналне послове и екологију

Број: 05/1-475-57/23

Датум: 28.11.2023. године

Стручна служба Скупштине општине и
Начелник општине
ОВДЈЕ

ПРЕДМЕТ: Мишљење, доставља се.-

Веза: Ваш акт број: 02-475-57/23 од 20.09.2023. године

У вези захтјева **Милашиновић (Станише) Мирка** из Дугог Поља, Кутловац бр. 62, којим се тражи откуп дијела општинског земљишта означеног као к.ч. бр. 2808/1, к.о. Модрича, ради комплетирања грађевинске парцеле, одјељење за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију даје

Мишљење

Да се подносиоцу захтјева може удовољити на начин да се изврши цијепање парцеле означене као к.ч. бр. 2808/1, к.о. Модрича, у посједу Општине Модрича, која се води као: остали помоћни објекти - површине 22 м², остали помоћни објекти - површине 127 м², остали помоћни објекти - површине 287 м², остали помоћни објекти - површине 458 м², објекат образовања - површине 1261 м², земљиште уз објекат - површине 12316 м², и површина од цца (6+11) 17 м² откупи и припоји парцелама које су у власништву подносиоца захтјева, односно к.ч. бр. 2795/4 и 2808/2, к.о. Модрича.

Предметна локација налази се у зони образовања, спорта и рекреације, према Урбанистичком плану „Модрича 2020“ („Службени гласник општине Модрича“, број: 6/06, 10/21) у другој зони градског грађевинског земљишта, према Одлуци о уређењу простора и грађевинском земљишту.

Према стању на терену, на предметним парцелама изграђен је индивидуални стамбено-пословни објекат, спратности Пр+1+Пк, који је у поступку утврђивања легалности код овог органа.

Имајући у виду чињеницу да за простор коме припада предметно земљиште, није донесен спроведбени документ просторног уређења, односно техничко регулативни документ просторног уређења на основу којег се дефинишу услови за пројектовање и извођење објеката, а на основу којих се простор непосредно приводи планираној намјени, потребно је

да подносилац захтјева достави Стручно мишљење о могућности комплетирања грађевинске парцеле која се формира од цијелих к.ч. бр. 2795/4 и 2808/2 и дијела к.ч. бр. 2808/1, уз формирање приступне јавне саобраћајнице која се формира од дијелова к.ч. бр. 2795/3 и 2808/1. Стручно мишљење израђује правно лице које посједује лиценцу за израду докумената просторног уређења у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19).

Прилог:

- Извод из Урбанистичког плана „Модрича 2020“
- Прегледна карта из АР и РПЈ
- Фотографије

Достављено:

1. Наслову
2. а/а



НАЧЕЛНИК ОДЈЕЉЕЊА

Срђан Јовановић, дипл. еинг.

MIRKO MILAŠINOVIĆ
KUTLOVAC 62,
DUGO POLJE,MODRIČA

BROJ: 04-02/24

DATUM: 21.02.2024.g.

PREDMET: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI OZNAČENE KAO:

NA ZAHTJEV MIRKA MILAŠINOVIĆA KAO ZAINTERESOVANE STRANE ZA OTKUP NEPOKRETNOSTI OZNAČENE KAO KČ.br. 2808/4 ,POVRŠINE 6 m2,I KČ.BR. 2808/5 POVRŠINE 8 m2 A U SKLADU SA DOPISOM ZAINTERESOVANOJ STRANI OPŠTINE MODRIČA BR. 02-475-57/23 OD 13.02.2024.g. IZVRŠENA JE PROCJENA NEPOKRETNOSTI PARCELA OZNAČENIH KAO : KČ.br. 2808/4 ,POVRŠINE 6 m2,I KČ.BR. 2808/5 POVRŠINE 8, K.O. MODRIČA , UKUPNE POVRŠINE 14m2,RADI FORMIRANJA GRAĐEVINSKE PARCELE A U SVRHU PRODAJE, A KOJE SU U VLASNIŠTVU I POSJEDU OPŠTINE MODRIČA, U DIJELU 1/1

IZVJEŠTAJ O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

STANJE UPISA U LN-u:

Naziv	Udio	Parcela br.-novi operat	K.O.
Polje -dvorište	1/1	2808/4	Modriča
Polje -dvorište	1/1	2808/5	Modriča

STANJE NEPOKRETNOSTI:

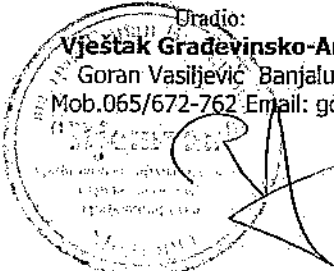
Naziv	Ukupna površina m2	Parcela kč.br.	K.O.
Zemljište oko objekta	6,00 8,00	2808/4 2808/5	Modriča
Ukupno:	14,00		

POSJEDNIK I VLASNIK NEPOKRETNOSTI : OPŠTINA MODRIČA

NARUČILAC PROCJENE: **MIRKO MILAŠINOVIĆ**

Modriča 21.02.2024. godine

Uradio:
Vještak Građevinsko-ArHITEKTONSKE STRUKE
Goran Vasiljević Banja lučka 70,74480 Modriča
Mob.065/672-762 Email: goranvas71@gmail.com



SADRŽAJ:

1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I PODACI O VLASNIŠTVU
2. UVODNE INFORMACIJE
3. TEHNIČKI OPIS SA PRIKAZOM POLOŽAJA
4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
5. USKLADIVANJE I KONAČNA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:
6. PRILOŽENA PREDSTAVLJENA DOKUMENTACIJA
7. RJEŠENJE MINISTARSTVA PRAVDE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA

1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I PODACI O VLASNIŠTVU

Naziv	k.č.br.	KO
Polje -dvorište	2808/4 2808/5	Modriča
POSJEDNIK	upisano vlasništvo I posjed na Opština Modriča u dijelu 1/1	

Identifikacioni dokumenti	Postojanje Identifikacionog dokumenta	Priloženi identifikacioni dokumenta
kkp	DA	DA
LN	DA	DA

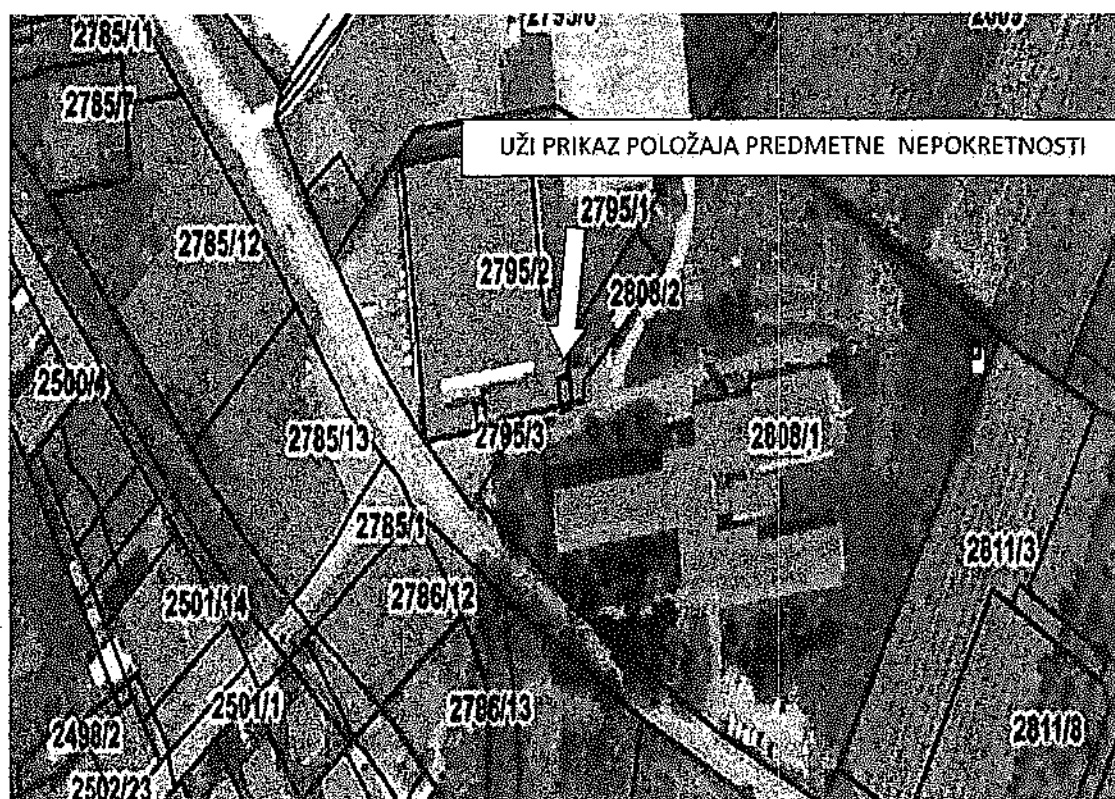
2. UVODNE INFORMACIJE:

Izjava procjenitelja	Ja procjenitelj izjavljujem da je procjena tržišne vrijednosti urađena prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim standardima procjene vrijednosti.
Svrha procjene	Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nepokretnosti radi formiranja građevinske parcele I prodaje zainteresovanoj strani
Kvalifikacije procjenitelja	Vještak građevinsko-arhitektonske struke. Rješenje broj 08.040/704-479/10 od 03.08.2022. god, produženo od Ministarstva pravde Republike Srpske.

Standard vrijednosti	<p>Standard vrijednosti je IVS. 2013. Standard sredstava IVS 230.i IVS 310.</p> <p>Tržišna vrijednost je definisana kao: "Procijenjena vrijednost za koju bi imovina trebalo da bude razmijenjena, na dan procjene, između zainteresovanog kupca i spremnog prodavca koji se ne nalaze ni u kakvim odnosima, poslije odgovarajuće trgovine gdje su strane djelovale u saznanju, razborito i bez prisile". Izraz TRŽIŠNA VRIJEDNOST i termin FER VRIJEDNOST se zajedno pojavljuju u računovodstvenim standardima i kao takvi se smatraju kompatibilnim. Fer vrijednost, kao računovodstveni koncept, je definisana u IFRS (Internacionalni Standardi za Finansijsko Izvještavanje) i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji imovina može biti razmijenjena ili obaveza izmirena između voljnih strana koje su djelovale u saznanju, razborito i bez prisile. Fer vrijednost se generalno koristi za izvještavanje o tržišnoj i netržišnoj vrijednosti u svim finansijskim izvještajima. Tržišna vrijednost imovine, kad može biti utvrđena, se tretira jednako kao i fer vrijednost.</p>
Izvor informacija i status nekretnine	<p>Obilazak predmetne lokacije izvršen je 15.02.2024.g. godine. Prije obilaska prikupljena dokumentacija vezana za nekretnine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kkp - LN - Dopis stranci od strane Opštine Modriča <p>Izvršenim uvidom u navedenu dokumentaciju zaključio sam:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pripadajuća parcela se može prodati uz obostrani interes.
Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti	<ul style="list-style-type: none"> - Prije nego što može biti urađena bilo kakva analiza vrijednosti, potrebno je utvrditi odgovarajuću pretpostavku vrijednosti. Generalni koncept vrijednosti može se podijeliti u dvije kategorije: vrijednost u razmijeni na parcijalnoj osnovi i vrijednost u upotrebi. Vrijednost u razmijeni predstavlja radnju kupaca, prodavaca i investitora i implicira vrijednost po kojoj imovina može biti prodana na parcijalnoj osnovi na otvorenom tržištu. Vrijednost u upotrebi je vrijednost imovine posebne namjene i imovine kao integrisanog dijela postrojenja ili preduzeća, a izražava dio kojim ona doprinosi funkciji i profitabilnosti postrojenja ili preduzeća. <p>Ove dvije pretpostavke mogu imati značajan uticaj na rezultate procjene.</p>
	<p>-Nekretnina se nalazi u Modriča, II zona GGZ u Modriči I ista je zemljište oko postojećeg objekta .</p>

<p>Podobnost nekretnine za uspostavljanje hipoteke ili prodaje</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Predmetne nepokretnosti nalaze se u stambeno-poslovnoj zoni(u blizini Srednje škole I sportske dvorane u Modriči) a pripadaju drugoj zoni GGZ -Vlasnici predmetnih nepokretnosti predstavljeni su u odjeljku identifikacija nepokretnosti I podaci o vlasniku -Izvršenim uvidom u predmetne nepokretnosti te sagledavanjem tehničkih, pravnih i drugih pokazatelja, ustanovio sam da u istom nema ograničenja koja se odnose na eventualnu prodaju nepokretnosti.
--	--

3. TEHNIČKI OPIS SA PRIKAZOM POLOŽAJA



Lokacija	<p>Lokacija zemljišta nalazi se u drugoj zoni GGZ-a pored sportske dvorane I srednjoškolskog centra.</p> <p>Predmetne lokacije su u sklopu je poslovno-stambenih objekata (većinom poslovnih objekata). Teren predmetne lokacije je ravan, osunča I u nivou pristupa</p>
Komunalna opremljenost zemljišta i pristup lokaciji.	<p>Šira lokacija na kojoj se nalazi predmetno zemljište je opremljeno infrastrukturom (voda, kanalizacija, elektroinstalacije)</p>

<p>Uređenje Parcele k.č.br. 2808/4 I 2808/5</p>	<p>Predmetno zemljište je u gabaritima izgrađenog objekta.</p>
---	--

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

DEMOGRAFSKI PODACI LOKACIJE:

Po posljednjem službenom popisu stanovništva iz 1991. godine, Opština Modriča imala je 35.613 stanovnika, raspoređenih u 21 naselje. Poslije potpisivanja Daytonskog sporazuma opština Modriča, u cjelini, ušla je u sastav Republike Srpske. Modriča je jedan od mlađih gradova u Republici Srpskoj. U toku posljednjeg rata došlo je do povećanja broja stanovnika Modriče, iz razloga što je veliki broj stanovništva iz Federacije BiH nastanjeno u Modriči. Prema nezvaničnim podacima Opština Modriča kao naseljeno mjesto ima oko 28.000 stanovnika a kompletno područje grada oko 38.000. stanovnika.

Sve ovo naprijed iznešeno pokazuje da se na predmetnom lokalitetu u budućem vremenu može očekivati privrdni rast, a samim tim i povećanje potreba za nepokretnostima različite namjene.

MIŠLJENJE O TRŽIŠNIM PARAMETRIMA:

a. Poznato Tržište

Nekretnina koja je predmet procjene u ovom elaboratu trenutno kao potencijalno tržište može imati fizička i pravna lica koja se bave poslovnim djelatnostima, različite namjene. Naime s obzirom da se na tržištu ponude i potražnje dešava dosta smanjen promet nepokretnosti koje su u namjeni poslovne djelatnosti, to predmetna nekretnina nema konkretnog investitora, i prometovanje iste u ovakvim tržišnim prilikama je oteženo.

b. Aktivna tržišta

Predmetna nekretnina ima povoljnu lokaciju koja trenutno ima smanjeno tržište nepokretnosti, koje se odnose na objekte poslovne namjene. To znači da predmetna nepokretnost u sadašnjim tržišnim prilikama sa malo vjerovatnoće može biti prometovana. Da bi se isto ostvarilo potrebno je da se nekretnina iznijese na tržište na duži vremenski period.

c. Stabilnost cijena

U izvršenoj procjeni vrijednosti nekretnine ukalkulisani su svi pozitivni i negativni faktori koji imaju uticaj na dugoročnu stabilnost cijena. To znači da je procijenjena vrijednost ovakve vrste nekretnine stabilna na duži vremenski period, to jest na period koji omogućava da predmetna nepokretnost može imati potencijalne kupce.

UPOREDNA METODA-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Na osnovu uporedne metode izvršena je procjena vrijednosti Građevinskog zemljišta, čija vrijednost je pripojena procijenjenoj Tržišnoj vrijednosti objekta troškovnom metodom, kako bi se dobila kompletna vrijednost nekretnine kombinovanom metodom. Kao uporedba uzete su tri lokacije slične karakteristike koje se odnose na predmetnu nekretninu. Neke razlike korigovane su uporednim koeficijentima.

TROŠKOVNA METODA

Primijenjena je za izgrađene objekte. Bazirana je na izračunavanju troškova gradnje. Pogodna je za one slučajeve kada ne postoje podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina ili za one nekretnine za koje je teže vrijednovati prihode od zakupa. Kod izračunavanja ukupne vrijednosti nekretnine troškovima gradnje odbija se iznos amortizacije, a dodaje se cijena zemljišta koja pripada toj nekretnini, troškovi komunalnih doprinosa i ostali troškovi. Ova metoda nije korištena za procjenu vrijednosti.

	PRINOSNA METODA- Metoda prinosnog pristupa, je metoda kapitalizacije dobiti ili metoda vrjednovanja prihoda. Metoda prinosnog pristupa je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine. Kapitalizacija dobiti je izračunavanje svih predviđenih umanjenih za moguće troškove i rizike.
--	--

UPOREDNA METODA-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Odabrane uporedne vrijednosti su uzete iz razloga što su iste približne lokacije, sličene predmetnoj nekretnini. Neke razlike predmetne nekretnine u odnosu na uporednu vrijednost korigovane su faktorima koji utiču na indikatore za prividno sličnu nepokretnost. Nekretnine za uporednu vrijednost uzeti su sa tržišta prodaje nekretnina „Marić Nekretnine” Modriča i Pik.ba.olx

1. Oglas na sajtu Marić nekretnine.Prodaje se građevinsko zemljište površine 1200m².Dozvoljena gradnja individualnih objekata .Cijena 5.000KM

2. Oglas na sajtu “Marić nekretnine” Prodaje se parcela površine 518m² cijena 18.000KM

3. Tržišne vrijednosti nepokretnosti po zonama I gradovima Republike srpske.Za II zonu Modriča 25.40 KM/m²

Nekretnina	predmetna nepokretnost	uporedni 1	uporedni 2	uporedni 3
------------	------------------------	------------	------------	------------

OSNOVNI PODACI

prodajna cijena		5.000 KM	18.000 KM	25,40 KM/m ²
površina (m ²)		1200	518	1
Jedinična cijena KM/m ²		4,16	34.75	25,40

EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI

Vrsta transakcije		ponuda	ponuda	ponuda
poređenje		1,000	1,000	1,000
datum ponude		2023	2023	2023
brzina prodaje		1,000	1,000	1,000

FIZIČKI ASPEKTI

Oblik parcele	10	20	20	fix
Tlocrtna dimenzija i površina	10	15	20	
Pravac pružanja	10	15	15	
Sastav tla	10	10	10	
Nagib terena	10	10	10	
Stanje prostorne dokumnet.	17	10	10	
namjena/način korištenja	6	7	5	
Koeficijent izgrađenosti	9	9	9	
Koeficijent korekcije	1,28	0,99	0,920	1,00
Indikator vrijednosti KM/m2	26.23	4.12	31.97	25.40

Cijena predmetnog zemljišta umanjena za 5 % kao prva ponuda	24.92
---	-------

Parcela broj	Opis	Površina m ²	Cijena m2	Procijenjena tržišna vrijednost -KM-
2808/4 I 2808/5	površina	14	24.92	348.88

5. USKLADIVANJE I KONAČNA PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OPŠTI PODACI	
Datum izrade	21.02.2024. godine
Naručilac procjene	MILAŠINOVIĆ MIRKO

IDENTIFIKACIJA							
Katastarska opština	MODRIČA						
Kč.br.	2808/4 I 2808/5						
Opis nekretnine	Zemljište u gabaritu objekta						
Vlasnik, posjednik:	Opština Modriča, sa 1/1 dijela						
PODACI O NEKRETNINI							
Adresa nekretnine	Modriča						
Opština	Modriča						
OPIS NEKRETNINE							
Tip nekretnine	Gradsko građevinsko zemljište						
Namjena	Formiranje građevinske parcele						
Površina							
<table><thead><tr><th>Naziv</th><th>Površina m²</th></tr></thead><tbody><tr><td>Njiva-dvorište</td><td>14,00</td></tr><tr><td>Ukupno:</td><td>14,00</td></tr></tbody></table>		Naziv	Površina m ²	Njiva-dvorište	14,00	Ukupno:	14,00
Naziv	Površina m ²						
Njiva-dvorište	14,00						
Ukupno:	14,00						
LEGALNOST NEKRETNINE	Upisano u vlasničke dokumente						
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST							
Cijena	KM 348.88 KM (24.92 KM/m ²)						
ZAVRŠNO MIŠLJENJE							
Kao konačnu procijenjenu tržišnu vrijednost sa uračunatim PDV-om usvajam procijenjenu srednju vrijednost. U ukupnoj procijenjenoj tržišnoj vrijednosti je pripadajuće zemljište. Mišljenja sam da je procijenjeni iznos realan, te da je u skladu sa trenutnim stanjem nekretnina i tržištem istih.							

Modriča: 21.02.2024. godine

Uradio:

Vještak Građevinsko-ArHITEKTONSKE struke

Goran Vasiljević Banjalučka 70,74480 Modriča

Mob.065/672-762 Email: goranvas71@gmail.com



6. PRILOŽENA I PREDSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- KKP
- LN
- Zahtjev za izradu nalaza

-Izvori podataka

- prometovanje zemljišta
- tržišne vrijednosti nepokretnosti po zonama i gradovima Poreske uprave Republike Srpske

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА
Начелник општине

Број: 02-475-57/23
Датум: 13.02.2024. године

МИРКО МИЛАНИНОВИЋ
Кулсвац бр. 62
ДУГО ПОЉЕ

ПРЕДМЕТ: Допуна захтјева, тражи се.

Везано за ваш захтјев којим тражите куповину парцела означених као к.ч. бр. 2808/4 - двориште површине 6 м² и к.ч. бр. 2808/5 двориште површине 8 м² к.о. Модрича - својина општине Модрича са дијелом 1/1, ради формирања грађевинске парцеле, потребно је да прибавите процјену вриједности наведених некретности израђену од стране општинског вјештака.

С поштовањем,


НАЧЕЛНИК
Јован Радуловић



РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА МОДРИЧА

Општина: Модрича
Катастарски срез: Модрича
Катастарска општина: Модрича
Број: 2130-952-4-1-201/2024-1
Датум: 13.7.2024

На основу члана 70 Закона о премјору и катастру Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске" број 6/12), на захјед МИЛАШИНОВИЋ МИРКО издаје се

ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ - ИЗВОД

број: 109

А лист

Подаци о земљишту

Број изписа	Позброј парцеле	Број зграде	Плош Складе	Потрес или удела и кућни број	Начин коришћења	Површина (m ²)	СП	Датум уписа Број уписа	Број записе Вријеме подносила
2808	4	0	21 55	Пољс	Двориште	6	89/2024		
2808	5	0	21 52	Пољс	Двориште	8	89/2024		

Укупно: 14 m²

Б лист

Подаци о имању права на земљишту

Имајте право	Име или други назив права Адреса: мјесто	Врста права	Обим права
	ОПШТИНА МОДРИЧА	Својина	121

А1 лист

Подаци о згради и посебним дијеловима зграде

Број изписа	Позброј парцеле	Број зграде	Обим по згради	Потрес зграде Потрес коришћења	Посебни део зграде Годиња изградње	Површина Површина (m ²)	Упис бр. Датум уписа	СП

Б1 лист

Подаци о имању права на згради и посебним дијеловима зграде

Имајте право	Име или други назив права Адреса: мјесто	Врста права	Обим права	Број изписа

В лист

Греси и ограничења

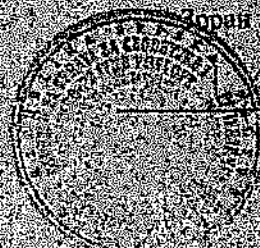
**Лист
Терети и ограничења**

Грчки број уписа	Број парцеле	Број катаста	Позивање стране	Позивање	Вид ограничења терета	Број, датум и назив првобитног Препица
Упакирање или ограничења (Овај терет или ограничење не постоји)						

Наплата за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење услуга, прегледа и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09) и тачке 2. став 1.к) података 2. Одлуке о висини накнаде за коришћење података прегледа и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске, број 18/12"), у износу од 30 КМ.

Остале парцеле на захтев странке изостављене као **НЕПОТРЕБНЕ**.

Остале непокретности на захтев странке изостављене као **НЕПОТРЕБНЕ**.



Шеф подручне јединице

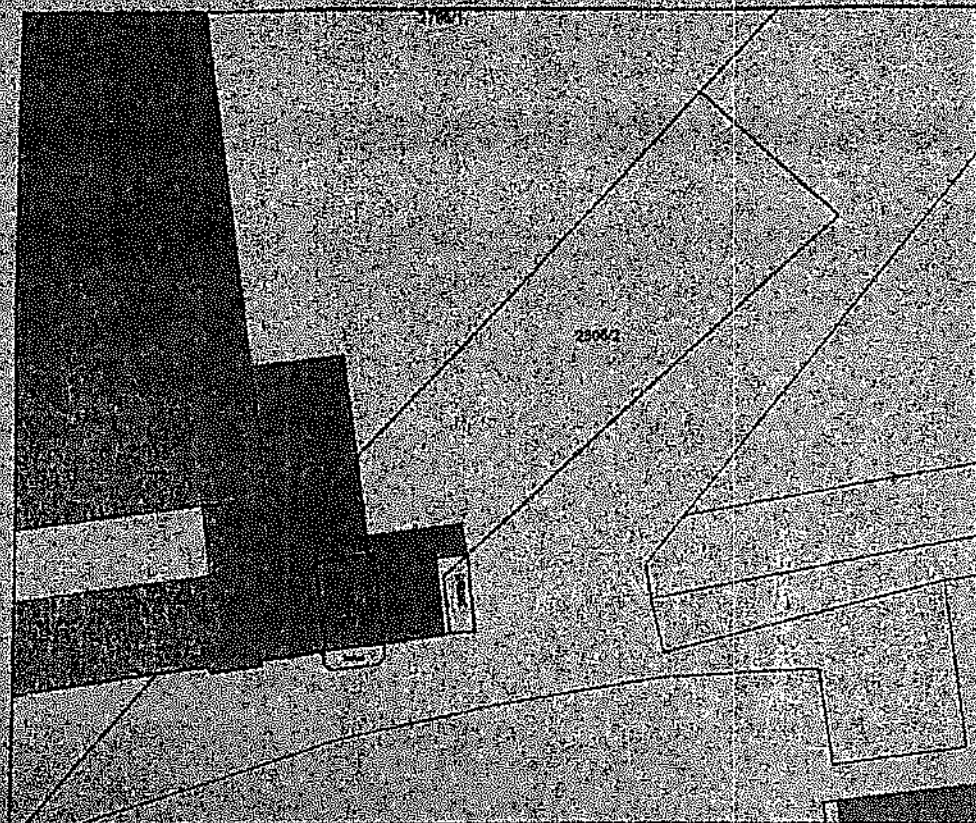
Зоран Јаворнић, дипл. правник

РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА МОДРИЧА

Катастарска општина: Модрича
Број плана: 31
Номиниатурна мјера:
Размјера плана: 1:2000

УРБЕ-01-21-30-932-4-1-73/2024-13
Датум: 14.02.2024

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
Размјера 1:500



ПОДАЦИ О НОСИОЦИМА ПРАВА

Плани	Име	Адреса	Право	Удио
001	ОПШТИНА МОДРИЧА	Модрича, Модрича, Видољевска 1	Својина	1/1
002	Миливојевић (Стефан) Марко	Модрича, Дуго Поље, Дуго Поље 62	Својина	1/1

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА

Плани	Име	Правна ситуација	Назив	Површина (m2)
001	001/1	Постројење саграђено у приватности	Спортска Дворана	25
001	001/2	Отворено пољопривредно земљиште	Поље	37
001	001/3	Двадесет стамбено-пословних објеката	Поље	418
001	001/4	Двадесет	Поље	6
001	001/5	Двадесет	Поље	8

Одобрава:

-PROMETOVANJE ZEMLJIŠTA-

--- Sve kategorije ---
 --- Svi gradovi ---
 --- Sve pozicije ---
 Pretraži oglase

[Oglašivač](#)
[Zadaci](#)

GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE MODRIČA

BIH - MODRIČA - VIŠNJK

prodaje se građevinska parcela u površini od 1200 m2 Do puta dovedena infrastruktura. Papiri su uredni. Dozvoljena gradnja

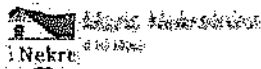
Površina: m2; Površina okućnice: 1.200m2; Tip oglasa: Prodaja;

Kategorija: Nekretnine; Pozicija nekretnine: U predgrađu;

Posebna obilježja: ;

CIJENA: 5.000KM!

C 2,557 - US\$ 3,654 - 19,060 KN - Sadržaj: 100% (CEBH): 00.07.2011



Be the first of your friends to like this



[Postavite Upit - Email, Kontakt!](#)

00122799

Brzi pregled naselja

Odaberite naselje

Like Share 0

GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE U ŠLJIVIKU - MODRIČA

BIH - MODRIČA - ŠLJIVIK -

Hitno! Snizena cijena sa 20.000 na 18.000 KM. Plac u Šljiviku, Modriča, na prodaju!!! Izuzetna lokacija, povoljna cijena. Plac i temelj izliveni u zemlji u Šljiviku u Modriči. Svi papiri uredni. Ima urbanističku i građevinsku dozvolu. Vlasništvo 1/1.

Površina 518 m².

Površina: m2; Površina okućnice: m2; Tip oglasa: Prodaja;

Kategorija: Nekretnine; Pozicija nekretnine: U predgrađu;

Posebna obilježja: ;

CIJENA: 18.000KM!

€ 9,207 - US\$ 13,157 - 68,616 KN



POSTAVITE UPIT - EMAIL KONTAKT!

Brzi pregled naselja

Odaberite naselje ▼

7. RJEŠENJE MINISTARSTVA PRAVDE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



**РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ**

Трг Републике Српске 1, Бања Лука, тел: 051/339-535, факс 051/339-650, E-mail
mpr@mpr.vladars.net

Број: 08.040/704-479/10

Датум: 03.08.2022. године

На основу члана 8. став 8. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 74/17), а на захтјев вјештака Горана Васиљевић из Модриче, ул. Бањалучка бр. 70, министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Горану (Недељка) Васиљевић из Модриче, продужава се мандат вјештака за грађевинско-архитектонску област, подобласт грађевинарство, те се именује на период од шест (6) година.
2. Врши се измјена Јединствене листе вјештака у погледу датума доношења рјешења о именовању вјештака.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавијестити Министарство правде Републике Српске одмах.
4. Вјештак је дужан осигурати се од одговорности за штету причињену трећим лицима због незаконитог вршења послова вјештачења, те на почетку сваке године најкасније до 31. јануара, доставити Министарству доказ о закљученом уговору о осигурању за текућу годину.
5. Вјештак је дужан водити Дневник извршених вјештачења.
6. Ово рјешење ступа на снагу 03.11.2022. године.

Образложење

Горан Васиљевић, вјештак из грађевинско-архитектонске области, поднио је Министарству правде Републике Српске, захтјев за продужење мандата, у којем наводи да је Рјешењем Министарства правде Републике Српске, број: 08.040/704-479/10 од 03.11.2010. године, именован за вјештака из грађевинско-архитектонске области, подобласт грађевинарство, те да му у складу са чланом 8. став 7. Закона о вјештацима Републике Српске истиче мандат.

Уз захтјев вјештак је доставио и доказ о испуњености услова из члана 3. став 1. тачка 1) подтачка. 2, 3. и 4. Закона о вјештацима Републике Српске.

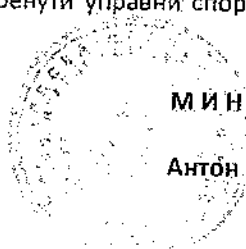
Цијенећи све наведено одлучено је као у диспозитиву рјешења.

Поука о правном лијеку:

Ово Рјешење је коначно. Против истог се може покренути управни спор код надлежног суда у року од 30 дана од дана пријема истог.

Достављено:

1. Именованом,
2. Архива.



МИНИСТАР

Антон Касићковић



„ATRIJ“ D.O.O. DOBOJ,

www.atrij.net

PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSTVO, INŽENJERING
KNEZA MILOŠA 40, LOKAL BROJ 7, 74000 DOBOJ
ŽIRO RAČUN: KM 161-045-00553200-10, Raiffeisen BANK d.d., Sarajevo
ŽIRO RAČUN: KM 555-300-00094190-53, Nova banka AD, Banja Luka,
ŽIRO RAČUN: KM 551-480-22115562-95, Uni Credit Bank AD, Banja Luka.



PREDMET: STRUČNO MIŠLJENJE ZA KOMPLETIRANJE GRĐEVINSKE PARCELE KOJA SE FORMIRA OD CIJELIH k.č. br.2795/4 i 2808/2 i DIJELA k.č. br. 2808/1, UZ FORMIRANJE PRISTUPNE JAVNE SAOBRAĆAJNICE KOJA SE FORMIRA OD DIJELOVA k.č. br. 2795/3 i 2808/1, K.O. MODRIČA, OPŠTINA MODRIČA

LOKACIJA: k.č.2795/4, 2808/2, 2808/1 i 2795/3 K.O. Modriča ,opština Modriča

INVESTITOR: Milašinović (Staniše) Mirko

BROJ PROJEKTA: SM 165-12/23 AT

STRUČNO MIŠLJENJE

za kompletiranje grđevinske parcele koja se formira od cijelih k.č. br.2795/4 i 2808/2 i dijela k.č. br.2808/1 uz formiranje pristupne javne saobraćajnice koja se formira od dijelova k.č. br. 2795/3 i 2808/1 K.O. Modriča, opština Modriča

Opština Modriča - Mučelnica

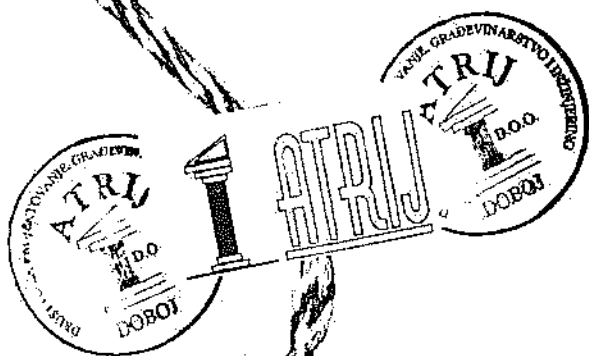
Opštinska uprava

*Odjeljenje za prostorno uređenje,
stambeno-komunalne poslove
i ekologiju*

Broj: 05/1-17

Datum: 10.01.2024.god.

Doboj, decembar 2023. god.





„ATRIJ“ D.O.O. DOBOJ,

www.atrij.net

PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSTVO, INŽENJERING
KNEZA MILOŠA 40, LOKAL BROJ 7, 74000 DOBOJ
ŽIRO RAČUN: KM 161-045-00553200-10, Raiffeisen BANK d.d., Sarajevo
ŽIRO RAČUN: KM 555-300-00094190-53, Nova banka AD, Banja Luka
ŽIRO RAČUN: KM 551-460-22115562-95, Unj Credit Bank AD, Banja Luka

kontakt: ATRIJ
tel/fax: +387(0)53 222 964
tel: +387(0)53 207 360
+387(0)53 207 381
+387(0)53 207 362
Email: atrij@teol.net

PREDMET: STRUČNO MIŠLJENJE ZA KOMPLETIRANJE GRĐEVINSKE PARCELE KOJA SE FORMIRA OD CIJELIH k.č. br.2795/4 i 2808/2 i DIJELA k.č. br. 2808/1, UZ FORMIRANJE PRISTUPNE JAVNE SAOBRAĆAJNICE KOJA SE FORMIRA OD DIJELOVA k.č. br. 2795/3 i 2808/1, K.O. MODRIČA, OPŠTINA MODRIČA.

LOKACIJA: k.č.2795/4, 2808/2, 2808/1 i 2795/3 K.O. Modriča ,opština Modriča

INVESTITOR: Milašinović (Staniše) Mirko

NOSILAC IZRADE: «ATRIJ» d.o.o. Doboj

BROJ PROJEKTA: SM 165-12/23-AT

UČESNICI NA IZRADI:

NOSILAC PROJEKTA:

arh. Vasić B. Radenko, dipl.ing.
ovlaštenje broj FL-0772/14,373

SARADNICI:

arh. Jelena Kikić Obradović, dipl.ing.
ovlaštenje broj FL-4268/16,

mr Elčić Dragomir, dipl.ing.građ.
ovlaštenje broj FL-0780/14

Milosavljević Zorica, dipl.ing.elek.
ovlaštenje broj FL-1066/14,

DIREKTOR

mr Elčić Dragomir, dipl.inž.građ.



„ATRIJ“ D.O.O. DOBOJ,

www.atrij.net

PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSTVO, INŽENJERING
KNEZA MILOŠA 40, LOKAL BROJ 7, 74000 DOBOJ
ŽIRO RAČUN: KM 161-045-00553200-10, Raiffeisen BANK d.d., Sarajevo
ŽIRO RAČUN: KM 555-300-00094190-53, Nova banka AD, Banja Luka,
ŽIRO RAČUN: KM 551-460-22115562-95, Uni Credit Bank AD, Banja Luka.

kontakt:
tel/fax: +387(0)53 222 964
tel: +387(0)53 207 360
+387(0)53 207 361
+387(0)53 207 362
Email: atrij@teol.net



SADRŽAJ

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

UVODNO OBRAZLOŽENJE

STRUČNO MIŠLJENJE

- STRUČNO MIŠLJENJE
- OBRAZLOŽENJE
- PLAN PARCELACIJE

III GRAFIČKI DIO

1. Situacija – postojeće stanje R = 1:500
2. Plan parcelacije R = 1:500

VI PRILOZI

1. Mišljenje Odjeljenja za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove i ekologiju, broj 05-1- 475-57/23, od 28.11.2023. god.;
2. Kopija katastarskog plana;
3. List nepokretnosti;
4. Izvod iz Urbanističkog plana "Modriča 2020" (Sl. gl. opštine Modriča br. 0/08 i 10/21).



„ATRIJ“ D.O.O. DOBOJ,

www.atrij.net

PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSTVO, INŽENJERING
KNEZA MILOŠA 40, LOKAL BROJ 7, 74000 DOBOJ
ŽIRO RAČUN: KM 161-045-00553200-10, Raiffeisen BANK d.d., Sarajevo
ŽIRO RAČUN: KM 555-300-00094190-53, Nova banka AD, Banja Luka,
ŽIRO RAČUN: KM 551-460-22115562-85, Uni Credit Bank AD, Banja Luka.



kontakt:
tel/fax: +387(0)53 222 361
tel: +387(0)53 207 360
+387(0)53 207 361
+387(0)53 207 362
Email: atrij@tecl.net

2. TEKSTUALNI DIO



„ATRIJ“ D.O.O. DOBOJ,

www.atrij.net

PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSTVO, INŽENJERING
KNEZA MILOŠA 40, LOKAL BROJ 7, 74000 DOBOJ
ŽIRO RAČUN: KM 161-045-00553200-10, Raiffeisen BANK d.d., Sarajevo
ŽIRO RAČUN: KM 555-300-00094190-53, Nova banka AD, Banja Luka,
ŽIRO RAČUN: KM 551-460-22115562-95, Uni Credit Bank AD, Banja Luka.



PREDMET: STRUČNO MIŠLJENJE ZA KOMPLETIRANJE GRĐEVINSKE PARCELE KOJA SE FORMIRA OD CIJELIH k.č. br.2795/4 i 2808/2 i DIJELA k.č. br. 2808/1, UZ FORMIRANJE PRISTUPNE JAVNE SAOBRAĆAJNICE KOJA SE FORMIRA OD DIJELOVA k.č. br. 2795/3 i 2808/1, K.O. MODRIČA, OPŠTINA MODRIČA
LOKACIJA: k.č.2795/4, 2808/2, 2808/1 i 2795/3 K.O. Modriča, opština Modriča
INVESTITOR: Milašinović (Staniše) Mirko
BROJ PROJEKTA: SM 165-12/23 AT

UVODNO OBRAZLOŽENJE

Na osnovu člana 63. Zakona o uređenju prostora i građenju („Sl. Glasnik Republike Srpske“ broj 40/13), a na zahtjev Milašinović (Staniše) Mirka, pristupilo se izradi stručnog mišljenja za kompletiranje grđevinske parcele koja se formira od cijelih k.č. br.2795/4 i 2808/2 i dijela k.č. br.2808/1 uz formiranje pristupne javne saobraćajnice koja se formira od dijelova k.č. br. 2795/3 i 2808/1 K.O. Modriča, opština Modriča.

Uz zahtjev je dostavljena sljedeća dokumentacija:

- Mišljenje Odjeljenja za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove i ekologiju, broj 05-1- 475-57/23, od 28.11.2023. god.;
- Kopija katastarskog plana;
- List nepokretnosti;
- Izvod iz Urbanističkog plana "Modriča 2020" (Sl. gl. opštine Modriča br. 6/06 i 10/21).

Uvidom u raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da za predmetnu lokaciju nije izrađen niti jedan sprovedbeni dokument prostornog uređenja. Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu urbanističkog plana „Modriča 2020“ (Sl.glasnik opštine Modriča broj 6/06 i 10/21).

Na osnovu člana 59. stav 3. Zakona o uređenju prostora i građenju („Sl. Glasnik Republike Srpske“ broj 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19), ako za određeno područje nije donesen nijedan sprovedbeni dokument prostornog uređenja, lokacijski uslovi se izdaju na osnovu raspoloživog dokumenta prostornog uređenja i **stručnog mišljenja** pravnog lica ovlašćenog za izradu prostorno-planske dokumentacije.

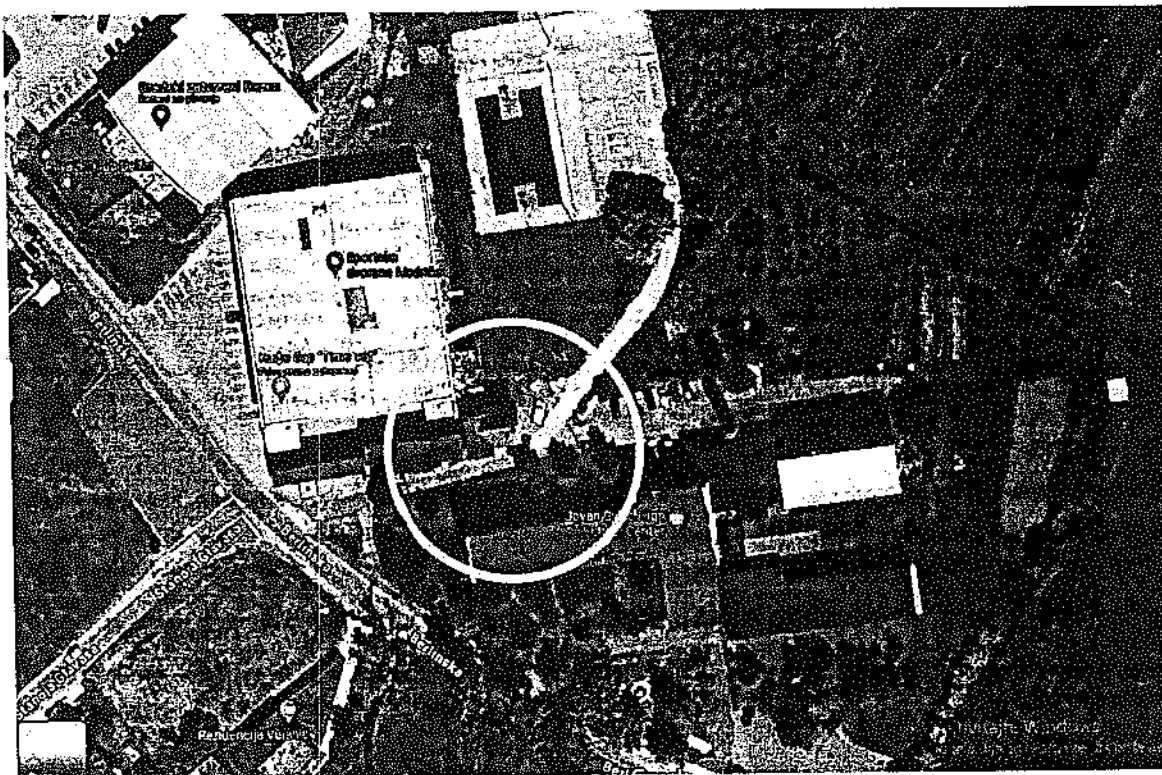
Ovo stručno mišljenje predstavlja stručno-tehnički dokument i izrađeno je na osnovu raspoloživog dokumenta prostornog uređenja, dostavljenih podataka i uviđaja na licu mjesta, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju RS (Sl.glasnik RS broj 40/13,106/15, 3/16 i 84/19).

Shodno Članu 59. Tačka 3. Zakona o uređenju prostora i građenju (Sl. Glasnik RS broj 40/2013) i Članu 5. Tačke 1. i 2. Pravilnika o formi, sadržaju i načinu izdavanja lokacijskih uslova (Sl. Glasnik RS broj 69/2013) prije pristupanja izrade urbanističko-tehničkih uslova izdaje se:

STRUČNO MIŠLJENJE

...kojim se potvrđuje da se **MOŽE** pristupiti kompletiranju grđevinske parcele koja se formira od cijelih k.č. br.2795/4 i 2808/2 i dijela k.č. br.2808/1 uz formiranje pristupne javne saobraćajnice koja se formira od dijelova k.č. br. 2795/3 i 2808/1 K.O. Modriča, opština Modriča.

, uz uslov da se pribave sve potrebne saglasnosti (Član 4. Stav d). Pravilnika o formi, sadržaju i načinu izdavanja lokacijskih uslova.



*google earth situacija

OBRAZLOŽENJE

Predmetna lokacija nalazi se u zoni obrazovanja, sporta i rekreacije, prema urbanističkom planu "Modriča 2020" (Sl. gl. opštine Modriča br. 6/06 i 10/21) u drugoj zoni gradskog građevinskog zemljišta. Parcela nema pristup na javne gradske saobraćajnice te je stoga potrebno formirati javnu pristupnu saobraćajnicu sa jugoistočne strane parcele.

- **Analiza i ocjena stanja izgrađenosti i funkcionisanja prostora.** Predmetna lokacija se nalazi u zoni u kojoj preovladava individualna stambena izgradnja. Na predmetnim parcelama izgrađen je individualni stambeno – poslovni objekat spratnosti Pr +1 +Pk, koji je u postupku utvrđivanja legalnosti.
- **Izvod iz prostorno planske dokumentacije.** Prema raspoloživoj dokumentaciji utvrđeno je da za predmetno područje nije donesen niti jedan sprovedbeni dokument prostornog uređenja. Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu urbanističkog plana „Modriča 2020“ (Sl.glasnik opštine Modriča broj 6/06 i 10/21).
- **Relativizacija sukoba interesa u prostoru.** Podnosilac inicijative želi izvršiti kompletiranje građevinske parcele i formiranje javnog pristupnog puta radi utvrđivanja legalnosti izgrađenog stambeno – poslovnog objekta. Formiranjem građevinske parcele ne remeti se postojeće stanje na lokaciji, odnosno nema sukoba interesa u prostoru.
- **Smjernice za izradu urbanističko-tehničkih uslova.** Prilikom izrade urbanističko-tehničkih uslova, primjenjivati odredbe Pravilnika o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije, Sl. Glasnik RS br. 115/13.



„ATRIJ“ D.O.O. DOBOJ,

www.atrij.net

PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSTVO, INŽENJERING
KNEZA MILOŠA 40, LOKAL BROJ 7, 74000 DOBOJ
ŽIRO RAČUN: KM 161-045-00553200-10, Raiffeisen BANK d.d., Sarajevo
ŽIRO RAČUN: KM 555-300-00094190-53, Nova banka AD, Banja Luka,
ŽIRO RAČUN: KM 551-450-22115562-95, Uni Credit Bank AD, Banja Luka.

kontakt:
tel/fax: +387(0)53 222 964
tel: +387(0)53 207 360
+387(0)53 207 361
+387(0)53 207 362
Email: atrij@teol.net

POSTOJEĆE STANJE

• Predmetna lokacija se nalazi u drugoj zoni gradskog građevinskog zemljišta, u zoni obrazovanja, sporta i rekreacije. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, k.č. 2795/4 se vodi kao poslovni objekat u privredi $P=25m^2$, k.č. 2808/2 se vodi kao dvorište stambeno – poslovnog objekta $P=419m^2$, k.č. se vodi kao poslovni objekat $P=37m^2$, k.č. 2795/3 se vodi kao njiva 3. klase $P=295m^2$, a dio k.č. 2808/1 se vodi kao zemljište uz objekat $P=12316m^2$. Za zemljište koje se vodi kao poljoprivredno zemljište, podnosilac inicijative je dužan da na osnovu rješenja nadležnog organa plati odgovarajuću naknadu za pretvaranje poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne odnosno građevinske svrhe. (čl.32. Zakona o poljoprivrednom zemljištu Sl. glasnik Republike Srpske 93/06) i to za dio zemljišta koji se ovim SM odredi kao zemljište za redovnu upotrebu i gradnju objekta. Na predmetnim parcelama izgrađen je individualni stambeno – poslovni objekat spratnosti $Pr+1+Pk$.

IZVOD IZ PROSTORNE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA

Prema raspoloživoj dokumentaciji utvrđeno je da za predmetno područje nije donesen niti jedan sprovedbeni dokument prostornog uređenja. Za ovu lokaciju ne postoji raspoloživi sprovedbeni dokument prostornog uređenja. Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu urbanističkog plana „Modriča 2020“ (Sl.glasnik opštine Modriča broj 6/06 i 10/21). Predmetna lokacija nalazi se u zoni obrazovanja, sporta i rekreacije, u drugoj zoni gradskog građevinskog zemljišta.

PLAN PARCELACIJE

Ovim stručnim mišljenjem kompletira se građevinska parcela od cijelih k.č. 2795/4, $P=25m^2$ i k.č. 2808/2, $P=456m^2$ i dijela k.č. 2808/1, $P=13,68m^2$ i pristupna javna saobraćajnica od dijela k.č. 2795/3, $P=72,45m^2$ i dijela k.č. 2808/1, $P=175,98m^2$. Ukupna površina formirane građevinske parcele je $P=494,68m^2$. Ukupna površina pristupne javne saobraćajnice je $P=248,43m^2$. Oblik i veličina formiranih parcela dati su na grafičkim priložima.

IZRADA:

D o b o j,
Decembar 2023.god.

arh. Radenko Vasić dipl.inž.





„ATRIJ“ D.O.O. DOBOJ,

www.atrij.net

PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSTVO, INŽENJERING
KNEZA MILOŠA 40, LOKAL BROJ 7, 74000 DOBOJ

ŽIRO RAČUN: KM 181-045-00553200-10, Raiffeisen BANK d.d., Sarajevo

ŽIRO RAČUN: KM 555-300-00094190-53, Nova banka AD, Banja Luka,

ŽIRO RAČUN: KM 551-460-22115562-95, Uni Credit Bank AD, Banja Luka.

kontakt:

tel/fax: +387(0)53 222 964

tel: +387(0)53 207 360

+387(0)53 207 361

+387(0)53 207 362

Email: atrij@teol.net

3. GRAFIČKI DIO



„ATRIJ“ D.O.O. DOBOJ,

www.atrij.net

PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSTVO, INŽENJERING
KNEZA MILOŠA 40, LOKAL BROJ 7, 74000 DOBOJ

ŽIRO RAČUN: KM 181-045-00553200-10, Raiffeisen BANK d.d., Sarajevo
ŽIRO RAČUN: KM 555-300-00094190-53, Nova banka AD, Banja Luka,
ŽIRO RAČUN: KM 551-460-22115562-95, Uni Credit Bank AD, Banja Luka.



4. PRILOZI

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА – НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одјељење за просторно уређење,
стамбено-комуналне послове и екологију

Број: 05/1-475-57/23

Датум: 28.11.2023. године

Стручна служба Скупштине општине и
Начелник општине
ОВДЈЕ

ПРЕДМЕТ: Мишљење, доставља се.-

Веза: Ваш акт број: 02-475-57/23 од 20.09.2023. године

У вези захтјева Милашиновић (Станише) Мирка из Дугог Поља, Кутловац бр. 62, којим се тражи откуп дијела општинског земљишта означеног као к.ч. бр. 2808/1, к.о. Модрича, ради комплетирања грађевинске парцеле, одјељење за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију даје

Мишљење

Да се подносиоцу захтјева може удовољити на начин да се изврши цијепање парцеле означене као к.ч. бр. 2808/1, к.о. Модрича, у посједу Општине Модрича, која се води као: остали помоћни објекти - површине 22 м², остали помоћни објекти - површине 127 м², остали помоћни објекти - површине 287 м², остали помоћни објекти - површине 458 м², објекат образовања - површине 1261 м², земљиште уз објекат - површине 12316 м², и површина од цца (6+11) 17 м² откупи и припоји парцелама које су у власништву подносиоца захтјева, односно к.ч. бр. 2795/4 и 2808/2, к.о. Модрича.

Предметна локација налази се у зони образовања, спорта и рекреације, према Урбанистичком плану „Модрича 2020“ („Службени гласник општине Модрича“, број: 6/06, 10/21) у другој зони градског грађевинског земљишта, према Одлуци о уређењу простора и грађевинском земљишту.

Према стању на терену, на предметним парцелама изграђен је индивидуални стамбено-пословни објекат, спратности Пр+1+Пк, који је у поступку утврђивања легалности код овог органа.

Имајући у виду чињеницу да за простор коме припада предметно земљиште, није донесен спроведбени документ просторног уређења, односно техничко регулативни документ просторног уређења на основу којег се дефинишу услови за пројектовање и извођење објеката, а на основу којих се простор непосредно приводи планираној намјени, потребно је

да подносилац захтјева достави Стручно мишљење о могућности комплетирања грађевинске парцеле која се формира од цијелих к.ч. бр. 2795/4 и 2808/2 и дијела к.ч. бр. 2808/1, уз формирање приступне јавне саобраћајнице која се формира од дијелова к.ч. бр. 2795/3 и 2808/1. Стручно мишљење израђује правно лице које посједује лиценцу за израду докумената просторног уређења у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19).

Прилог:

- Извод из Урбанистичког плана „Модрича 2020“
- Прегледна карта из АР и РПЈ
- Фотографије

Достављено:

1. Наслову
2. а/а

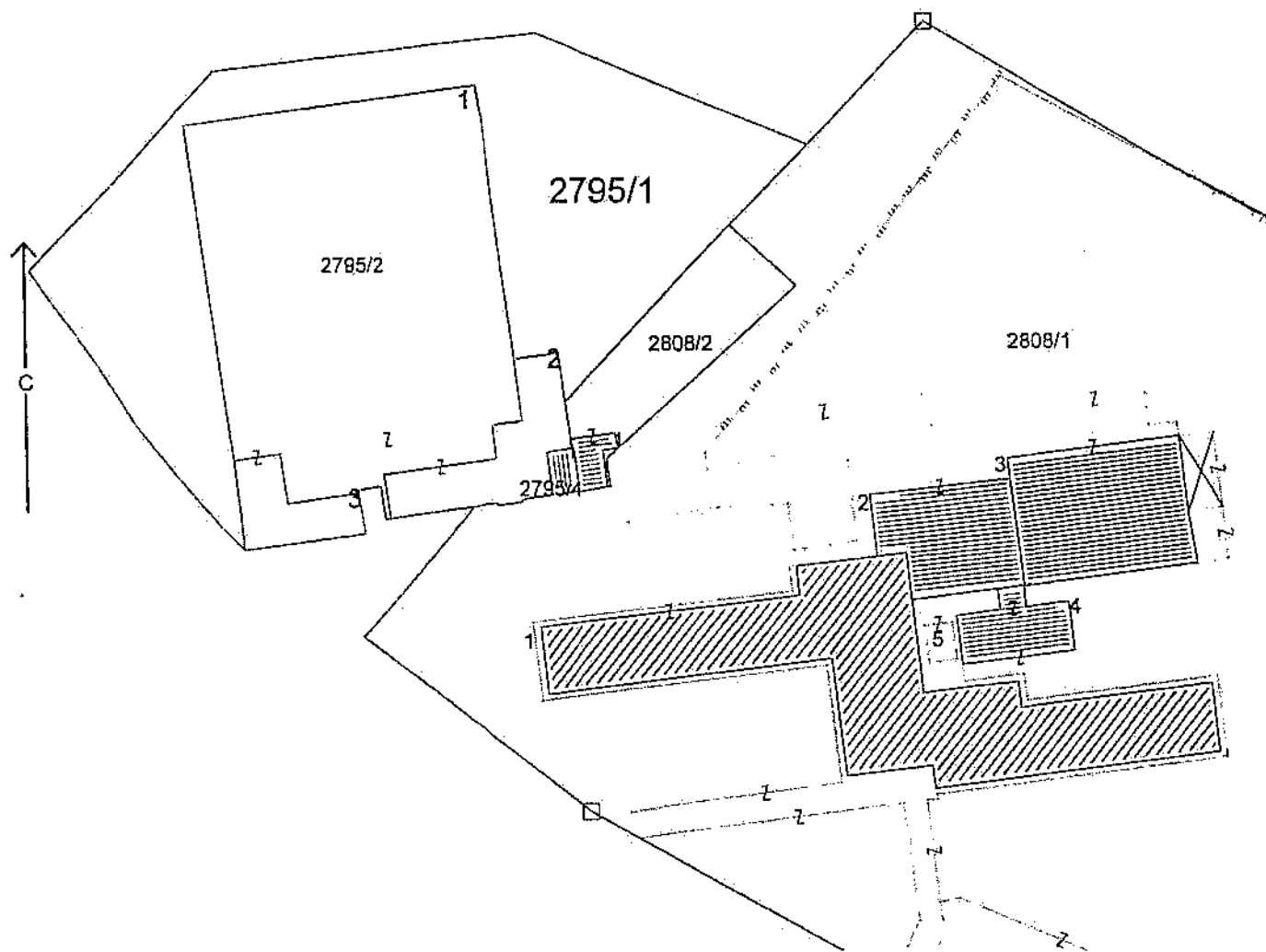


НАЧЕЛНИК ОДЈЕЉЕЊА

Срђан Јовановић, дипл. еџ.

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размјера 1:1000



Број листа непокретности	Број парцеле		Култура и класа	м ²	Власник
	Нови премјер	Стари премјер			
2819	2795/4		Пословни објект у привреди	25	И. МИЛАШИЊИЋ СТАНИШЕ МИРКО
2819	2808/2		Двострано стамбено-пословног објект	419	И. МИЛАШИЊИЋ СТАНИШЕ МИРКО
2819	2808/2		Стамбено-пословни објект	37	И. МИЛАШИЊИЋ СТАНИШЕ МИРКО

Мјесто и датум: МОДРИЧА, 25. 11. 2022.

Израдио:

Овјерава:



РЕПУБЛИКА СРПСКА
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
БАЊА ЛУКА

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА Подручна јединица
Модрича

Општина: МОДРИЧА
Катастарски срез: МОДРИЧА
Катастарска општина: Модрича
Број: 21.30-952.4-1-1575/2022
Датум: 25.11.2022

На основу члана 70. Закона о премјеру и катастру Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске", број 6/12), на захтјев МИЛАШИНОВИЋ МИРКО издаје се

ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ

број: 2819/0

А лист Подаци о земљишту

Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	План Сквица	Потес или улица и кућни број	Начин коришћења	Површина	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтева Вријеме подношења
2795	4	1	21 55	СПОРТСКА ДВОРАНА	Пословни објект у привреди	25			
2808	2		21 55	ПОЉЕ	Стамбено-пословни објект	37			
2808	2		21 55	ПОЉЕ	Двориште стамбено-пословног објект	419			

Укупно: 481

Б лист Подаци о имаоцу права на земљишту

ЈМБГ или ЈИБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
3101955123028	МИЛАШИНОВИЋ СТАНИШЕ МИРКО ДУГО ПОЉЕ БР.62 ДУГО ПОЉЕ	Право својине	1/1

А1 лист Подаци о згради и посебним дијеловима зграде

Број подулошка	Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	Објект Бр. улаза	Основ изградње Начин коришћења	Посебни део зграде Година изградње	Спратност Површина	Упис бр. Датум уписа	СП
1	2795	4	1	1	Објект без одобрења за грађевња Пословни објект у привреди	1990	ПР 25		
1	2808	2	1	1	Објект без одобрења за грађевња Стамбено-пословни објект	2000	1 37		

Б1 лист

Подаци о имаоцу права на згради и посебним дијеловима зграде

ЈМБГ или ЈНБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права	Број подуложка
3101955123028	МИЛАШИНОВИЋ СТАНИШЕ МИРКО ДУГО ПОЉЕ БР.62 ДУГО ПОЉЕ	Право својине	1/1	1

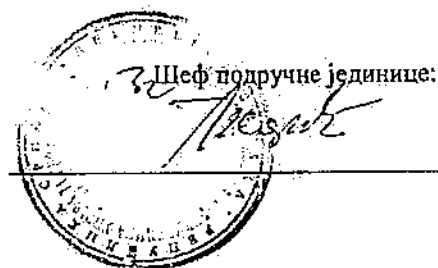
В лист

Терети и ограничења

Редни број уписа	Број парцеле	Број зграде Посебног дела Подуложак	Тип терета или ограничења Опис терета или ограничења на непокр.	Вриједност терета (КМ)	Број, датум и час пријема захтјева Примједба
1	2795/4	1 1	Забилежба Објект без одобрења за грађење		19/12/2017
1	2808/2	1 1	Забилежба Објект без одобрења за грађење		19/12/2017

Накнада је ослобођена на основу члана 8. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 92/09)

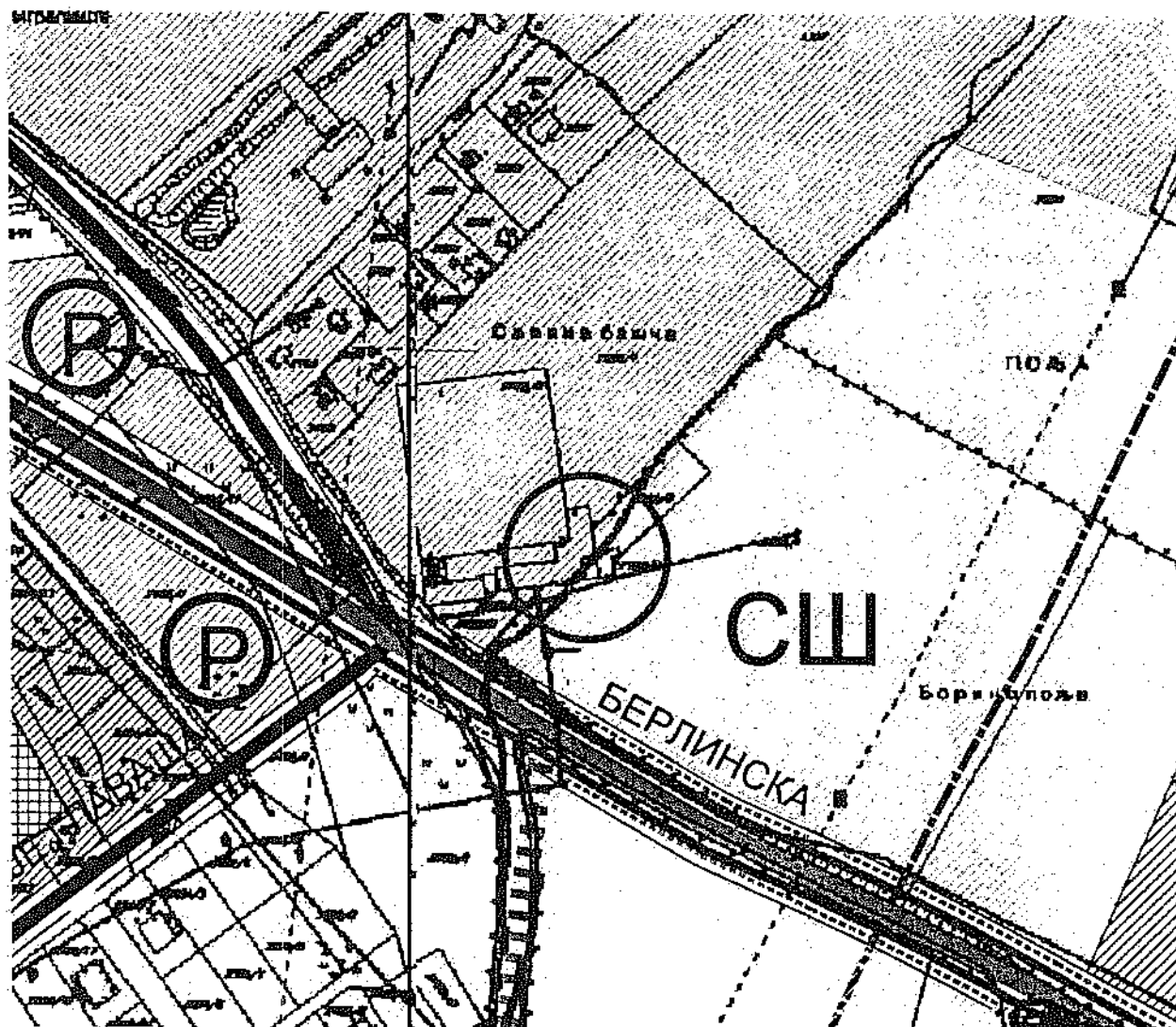
Шеф подручне јединице:



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА - НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одјељење за просторно уређење,
стамбено-комуналне послове и екологију






ИЗВОД ИЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА "МОДРИЧА 2020"
ОДЛУКА О УСВАЈАЊУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА "МОДРИЧА 2020"
(СЛ.ГЛАСНИК ОПШТИНЕ МОДРИЧА БРОЈ: 6/06, 10/21)
ПЛАН НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА




Р = 1:2000

БРОЈ ПРЕДМЕТА: 05/1-475-57/23
ДАТУМ: 28.11.2023. године

ЛЕГЕНДА:

-  СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
-  СШ СРЕДЊА ШКОЛА
-  САОБРАЋАЈНИЦЕ

 предметна локација к.ч. бр. 2795/4,
2808/1, 2808/2 к.о. Модрича

ОБРАДА: Јово Тешић, маг.инж.грађ.

РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА МОДРИЧА

Катастарска општина.....*МОДРИЧА*.....
Број плана.....*ДСП*.....

СКИЦА СНИМАЊА бр. ¹.....

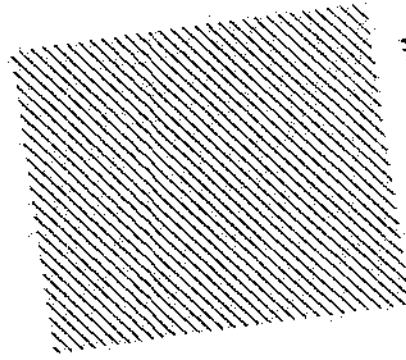
Пријавни лист бр. *498*.....20.....г.

Приближна размјера 1: *500*.....

2795/1

2795/2

1



СПОРТСКА ДВОРАНА

2808/2

2

3

2795/5

4

2795/4

5

2795/3

660

Проведено:

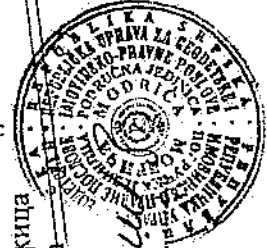
- на плану без висинске представе20.....год.
- на плану са висинском представом20.....год.
- на индикационим скицама20.....год.
- рад. бр. списа дет. рачунања површина.....

Прегледом је утврђено да је скица
снимања урађена у складу са
прописом

Овјерава:

Скимио: *Labut B.*

Дана *23. 01. 2023* год.



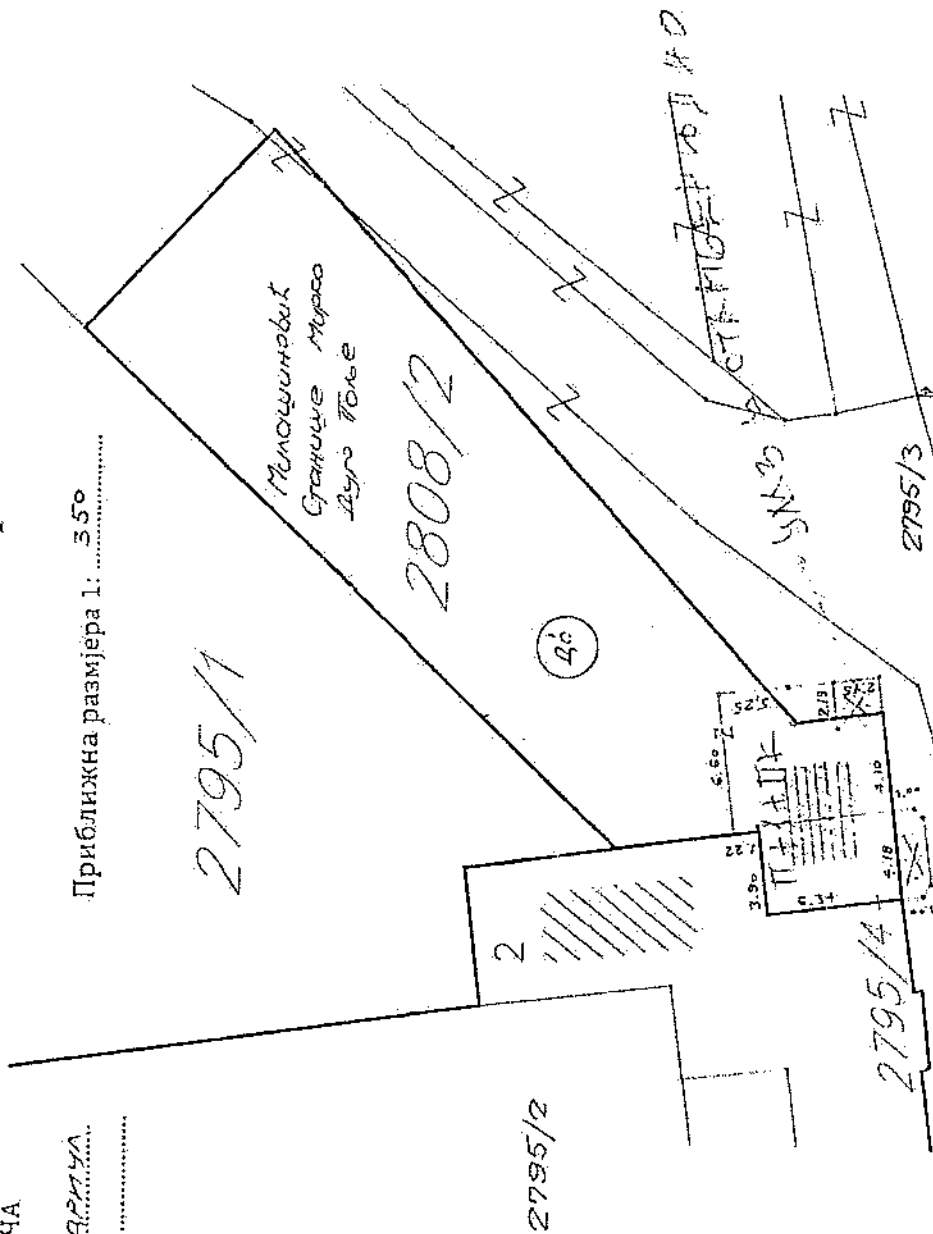
РЕПУБЛИЧКА УПРАВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА МОДРИЧА

Катастарска општина.....*МОДРИЧА*.....
Број плана.....*0Ж/5*.....

СКИЦА СНИМАЊА бр.....².....

Пријавни лист бр.....20.....л.

Приближна размјера 1: 350



Проведено:

- на плану без висинске представе.....20.....год.
- на плану са висинском представом.....20.....год.
- на индикационим скицама.....20.....год.
- рад. бр. списка дет. рачунања површина.....

Прегледом је утврђено да је скица

снимања урађена у складу са

прописом

Овјерава:

Снимио: *Сабут Б*

Дана 23.01.2023 год.

