

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 (1) 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 и 1/21 - Одлука Уставног суда Републике Српске), члана 4. и 5. Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе („Службени гласник Републике Српске“, број: 20/12 и 63/19 - Одлука Уставног суда Републике Српске), члана 37. став (2) тачка 13) Статута општине Модрича („Службени гласник општине Модрича“, број: 5/17 и 12/23), члана 7. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник општине Модрича“, број: 4/16), Скупштина општине Модрича на сједници одржаној дана _____ 2023. године, донијела је

ОДЛУКУ

о продаји непокретности означене као: к.ч. број: 2863/23 КО Гаревац, путем усменог јавног надметања (лицитације)

Члан 1.

Општина Модрича продаје непокретност означену као: к.ч. број: 2863/23 –Пустара, њива 3, класе - површине 707 м² уписано у лист непокретности број: 130 КО Гаревац, посјед Скупштине општине Модрича са дијелом 1/1, што по старом премјеру одговара к.ч. број: 397/881, Ораница у пољу, ораница- површине 707 м² уписано у зк уложак број: 6069 КО СП Модрича, право власништва уписано у корист Општине Модрича с дијелом 1/1, без укњижених терета и ограничења.

Члан 2.

Непокретност из члана 1. ове одлуке продаје се усменим јавним надметањем – лицитацијом (у даљем тексту: лицитација) у складу са Стручним мишљењем број: СМ 21-02/24 АТ израђеним од стране „Атриј“ д.о.о. Добој.

Према Урбанистичком плану „Модрича 2020“ („Службени гласник општине Модрича“, број: 6/06 и 10/21) непокретност се налази у зони становања густине насељености 60 СТ/ха, у петој зони градског грађевинског земљишта.

Члан 3.

Право учешћа у поступку лицитације имају сва правна и физичка лица која у складу са законом, могу бити носиоци права својине на непокретностима у Републици Српској, односно Босни и Херцеговини.

Члан 4.

Почетна продајна цијена за непокретности из члана 1. ове одлуке износи 8.727,51 КМ (словима: осамхиљадаседамстотинадвдесетиседам и 51/00 КМ), која је процијењена од стране вјештака грађевинско-архитектонске струке, те увећана за трошкове претходног поступка.

За учешће у поступку лицитације учесници су дужни уплатити каузију, односно износ од 872,75 КМ (словима: осамстотинаседамдесетидва и 75/00 КМ), на жиро рачун продавца број: 562-011-80736425-69 отворен код НЛБ Развојна банка.

Члан 5.

Оглас о лицитацији ће се објавити у дневном листу „Глас Српске“, на Радио Модричи, те на огласној табли и званичној интернет страници општине Модрича и то најкасније 15 дана прије дана одређеног за дан лицитације.

Ликитацију ће спровести Комисија за спровођење јавног надметања, а све у складу са одредбама Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе. (у даљем тексту: Правилник)

Члан 6.

Купопродајну цијену купац је обавезан уплатити у року од 8 дана од дана закључења уговора. У износ купопродајне цијене урачунаће се износ уплаћене кауције.

Предаја земљишта у посјед купцу извршиће се у року од три дана од дана исплате купопродајне цијене, о чему ће се сачинити записник о примопредаји земљишта у посјед.

Исплатом купопродајне цијене купац стиче услове за упис права својине на земљишту у јавним евиденцијама непокретности.

Купац поред излицитиране цијене, сноси трошкове који су везани за нотарску обраду уговора и пренос лицитиране непокретности, те трошкове претварања пољопривредног земљишта у грађевинско.

Члан 7.

Овлашћује се начелник општине да припреми и објави јавни оглас којим ће се дефинисати услови и начин продаје непокретности, све у складу са овом одлуком и Правилником.

Овлашћује се начелник општине, а у његовој одсутности, замјеник начелника, да након прибављеног мишљења Правобранилаштва Републике Српске, са купцем чија је понуда најповољнија закључи купопродајни уговор, којим ће се регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна.

Члан 8.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА

Број:
Датум:

ПРЕДСЈЕДНИК
Милутин Поповић, с.р.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење ове одлуке садржан је у одредби члана 348. став (1) 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 и 1/21 - Одлука Уставног суда Републике Српске), којом је прописано да се непокретностима у својини Републике и јединица локалне самоуправе, као и са правом грађења може располагати само на основу јавног конкурса и уз накнаду утврђену по тржишној цијени, ако посебним законом није другачије одређено.

Одредбама члана 4. и 5. Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе („Службени гласник Републике Српске“, број: 20/12 и 63/19 - Одлука Уставног суда Републике Српске), прописано је да се продаја, односно оптерећење правом грађења непокретности у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе врши усменим јавним надметањем-лицитацијом, те да одлуку о начину и условима продаје непокретности у својини јединица локалне самоуправе доноси скупштина јединица локалне самоуправе, те да поступак лицитације спроводи комисија коју именује скупштина јединице локалне самоуправе.

Одредбом члана 7. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник општине Модрича“, број: 4/16), прописано да се јавна продаја градеког грађевинског земљишта у својини Општине врши на основу јавног конкурса, усменим јавним надметањем – лицитацијом према одредбама Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе, а одлуку о начину и условима јавне продаје градеког грађевинског земљишта доноси Скупштина општине, у сваком појединачном случају.

Одредбом члана 39. став (2) тачка 13) Закона о локалној самоуправи и члана 37. став (2) тачка 13) Статута општине Модрича прописано је да скупштина јединице локалне самоуправе доноси одлуке о прибављању, управљању и располагању имовином јединице локалне самоуправе.

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

У КО Гаревац налази се непокретност означена као к.ч. број:2863/23 –Пустара, њива 3. класе - површине 707 м² уписано у лист непокретности број: 130 КО Гаревац, посјед Скупштине општине Модрича са дијелом 1/1, што по старом премјеру одговара к.ч. број: 397/881, Ораница у пољу, ораница- површине 707 м² уписано у зк уложак број: 6069 КО СП Модрича, право власништва уписано у корист Општине Модрича с дијелом 1/1, без укњижених терета и ограничења

Према Урбанистичком плану „Модрича 2020“ („Службени гласник општине Модрича“, број:6/06 и 10/21) непокретност се налази у зони становања густине насељености 60 СТ/ха, у петој зони градеког грађевинског земљишта, о чему је мишљење дало Одјељење за просторно уређење, стамбено-комуналне послове и екологију број: 05/1-475-2/24 од 14.02.2024. године.

Непокретност се продаје усменим јавним надметањем – лицитацијом у складу са Стручним мишљењем број: СМ 21-02/24 АТ израђеним од стране „Атриј“ д.о.о. Добој и овјереним од стране надлежног Одјељења под бројем:05/-475-2/24 од 22.02.2024. године.

Процјену тржишне вриједности предметне непокретности извршио је вјештак грађевинско архитектонске струке – Горан Васиљевић, који је у свом налазу утврдио вриједност за означену непокретност у износу 7.727,51 КМ. Тржишна вриједност предметних некретнина увећана је за износ трошкова поступка лицитације који се односе на трошкове вјештачења и објаву огласа о продаји (укупно: 1000,00 КМ), тако да почетна продајна цијена износи 8.727,51 КМ.

Кауција коју су учесници дужни уплатити износи 872,75 КМ, што је у складу са чланом 7. став в), Правилника о поступку јавног конкурса за располагање непокретностима у својини Републике Српске и јединица локалне самоуправе, којим је одређено да кауција износи 10% од почетне цијене непокретности. Купац поред излицитиране цијене, сноси трошкове који су везани за нотарску обраду уговора и пренос лицитиране непокретности, те трошкове претварања пољопривредног земљишта у грађевинско.

Право учешћа у поступку лицитације имају сва правна и физичка лица која у складу са законом, могу бити носиоци права својине на непокретностима у Републици Српској, односно Босни и Херцеговини.

Обзиром на овакво утврђено чињенично стање, а полазећи од цитираних законских одредаби, предлаже се Скупштини општине Модрича доношење предметне одлуке.

Предлагач: Начелник општине

Обрађивач: Стручна служба Скупштине општине и Начелника општине

Прилог:

- посједовни лист број 130 ;
- земљишнокњижни извадак број 6069
- копија катастарског плана;
- идентификација;
- извод из Урбанистичког плана;
- стручно мишљење број: СМ 21-02/24 АТ;
- мишљење број: 05/-475-2/24 од 14.02.2024. године
- процјена вриједности некретнина.

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

Број: 05/1- 475-2/24
Датум: 14.02.2024.год.

Начелника општине
ОВДЈЕ

ПРЕДМЕТ: Мишљење - доставља се
ВЕЗА: Ваш акт број 02-475-2/24 од 23.01.2024.године

У вези захтјева **Макрић Младенка** из Модриче којим се тражи куповина неизграђеног земљишта, означеног као к.ч.2863/23 к.о. Гаревац (нови премјер) у посједу СО Модрича, површине 707 м2, Одјељење за просторно уређење стамбено комуналне послове и екологију даје

МИШЉЕЊЕ

За простор коме припада парцела к.ч. 2863/23 К.О. Гаревац (нови премјер), није донесен спроведбени документ просторног уређења, односно техничко регулативни документ просторног уређења на основу којег се дефинишу услови за пројектовање и извођење објеката, односно на основу којих се простор непосредно приводи планираној намјени.

Предмет лицитације је земљиште означено као к.ч. бр. 2863/23 К.О. Гаревац површине 707,00 м2 у посједу СО Модрича, према урбанистичком плану „ Модрича 2020 “ („Службени гласник општине Модрича“, број: 6/06), налази се у зони становања густине насељености 60 СТ/ха, у 5. зони градског грађевинског земљишта.

Предметна парцела је неизграђена.

Имајући у виду чињеницу да за простор коме припада земљиште означено као к.ч. 2863/23 К.О. Модрича није донесен спроведбени документ просторног уређења, прије провођења поступка лицитације парцеле, потребно је изградити стручно мишљење израђено од стране правног лица које посједује лиценцу за израду документа 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), затим процјену наведене парцеле од стране вјештака одговарајуће струке и тада се може кренути у потребну процедуру лицитације

С поштовањем,

Прилог: Извод из урбанистичког плана „ Модрича 2020 “



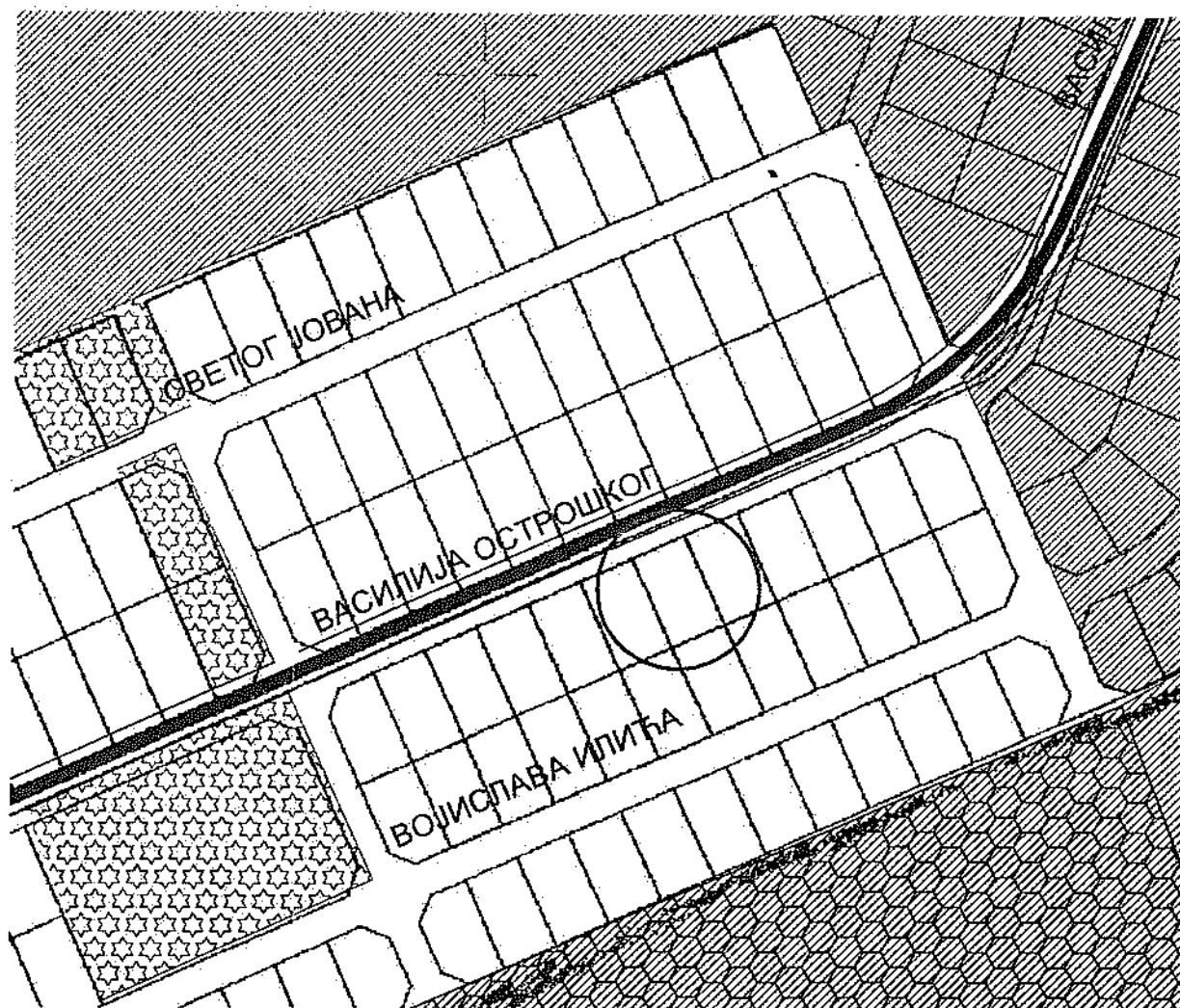
НАЧЕЛНИКА ОДЈЕЉЕЊА

Срђан Јовановић, дипл.инж.

Срђан Јовановић

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 БР. 6 / 06 и 10/21)
ПЛАН НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА



P = 1:2000

Легенда:

БРОЈ ПРЕДМЕТА: 05/1-475-2/24

ДАТУМ: 14.02.2024.ГОД.



СТАНОВАЊЕ ГУСТИНЕ НАСЕЉЕНОСТИ 60 СТ/ха



предметна парцела к.ч. бр. 2863/23
к.о. Гаревац



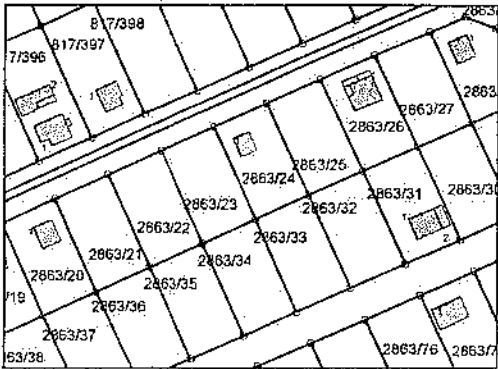
Обрада: Гордана Петровић, дипл.инж.арх

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

Катастарска општина: Гаревац
Број плана: 10
Номенклатура листа: -
Размјера плана 1:2500

УР БРОЈ: 21.30-952.1-2-82/2024-1
ДАТУМ: 22.01.2024

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
Размјера 1:2500



ПОДАЦИ О НОСИОЦИМА ПРАВА				
ПЛ/ЛН	Назив	Адреса	Право	Удио
130	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА	Модрича, Модрича, Модрича 6	Корисник	1/1

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА				
ПЛ/ЛН	Парцела	Начин кориштења	Назив	Површина [m2]
130	2863/23	Њива 3. класе	Пустара	707

Израдио/ла
Драгановић (Џејетин) Џејја



Проверено:



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

Трг Милана Јелића 3, 74480 Модрича, тел. 053/812220, факс: 053/812220, E-mail katmodrica@rgurs.org

Број: 21.30/-952.1-3-/2024.

Датум 22.02.2024.године

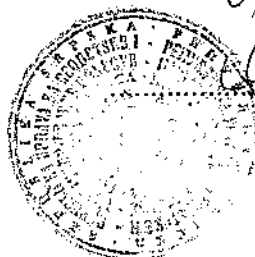
На основу члана 76. Правилника за одржавање премјера и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број: 17/09), издаје се

И Д Е Н Т И Ф И К А Ц И Ј А
новог и старог катастарског операта

НОВИ ОПЕРАТ		СТАРИ ОПЕРАТ		ИДЕНТИФИКОВАО
БРОЈ ПАРЦЕЛЕ	КАТАСТАРСКА ОПШТИНА	БРОЈ ПАРЦЕЛЕ	КАТАСТАРСКА ОПШТИНА	
2863/23	ГАРЕВАЦ	397/881	МОДРИЧА	Драгановић Цвија

Накнада за ову идентификацију је није наплаћена на основу члана 2. Закона о накнадама за вршење услуга премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број: 92/09) и члана III. Одлуке о висини накнада за кориштење података и пружање услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске", број: 85/11), у износу од 7,00 КМ.

У Модричи, 22.02.2024. године.

69
Одјељење:




Politička opština: MODRIČA

NAR I RZ BROJ: 21.30/714.

3-84/24

Katastarska opština: SP MODRIČA

ZK uložak: 6069

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

Ostali upisi u ovom listu su ispušteni.

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNOSTI	Površina			Primjedba
			ha	a	m ²	
2.	397/881	Oranica u Polju Oranica	---	07	07	Vidi A2 list, rbr 2

B

Vlasnički list

Rbr	UPIS	Primjedba
1.	Udio: 1/1 Tip: VLASNIŠTVO OPŠTINA MODRIČA, Adresa: MODRIČA UI Vidovdanska br. 1.; JMB: null Prim. 21.09.2023.g. Br. 21.30/714.1-535/23 Na osnovu rješenja RGU Banja Luka, Područna jedinica Modriča br. 21.30/476-47/23 od 18.05.2023.g. uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnine upisane u A listu u korist: OPŠTINA MODRIČA sa 1/1 Upisano: 21.09.2023.	

C

Teretni list

Rbr	UPIS	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		

Šef područne jedinice: 




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

Општина: Модрича
Катастарски срез: Модрича
Катастарска општина: Гаревац
Број: 21.30-952.1-1-318/2024-1
Датум: 22.2.2024

На основу члана 10. став 1. Закона о одржавању премјера и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10), на захтјев МАКРИЋ МЛАДЕНКО издаје се

ПОСЈЕДОВНИ ЛИСТ - ИЗВОД
број: 130

Подаци о земљишту

Број изписе	Подброј парцеле	Број израде	План Скица	Потес или улица и кућни број	Начин кориштења	Површина (м2)	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтјева Вријеме подношења
2863	23	0	10 42	Пустара	Њива 3. класе	707			

Укупно: 707 м2

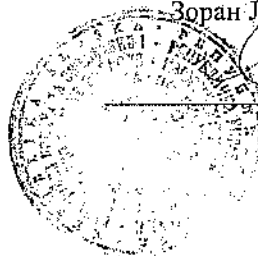
Подаци о посједнику на земљишту

ЈМБГ или ЈНБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА	Корисник	1/1

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 15 КМ.

Остале парцеле на захтјев странке изостављене као НЕПОТРЕБНЕ.

Шеф подручне јединице
Зоран Јандрић, дипл. правник



BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
OPŠTINA MODRIČA
NAČELNIK OPŠTINE

BROJ: 06-02/24
DATUM: 26.02.2024.g.

PREDMET: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI OZNAČENE KAO:

NA ZAHTJEV OPŠTINE MODRIČA BR. 02-475-2/24 OD 22.02.2024.g. IZVRŠENA JE PROCJENA NEPOKRETNOSTI PARCELE OZNAČENE KAO k.č.br.: 2863/23, K.O. GAREVAC, , UKUPNE POVRŠINE 707m2, U SVRHU PRODAJE, A KOJE SU U VLASNIŠTVU I POSJEDU OPŠTINE MODRIČA, U DIELU 1/1

IZVJEŠTAJO PROCJENI VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

STANJE UPISA UPL-u:

Naziv	Udio	Parcela br.-novi operat	Stari operat	K.O.
PUSTARA njiva 3.kl	1/1	2863/23	397/881	Garevac

STANJE NEPOKRETNOSTI:

Naziv	Parcela k.č.br.		K.O.
	Površina m2	Novi operat	
PUSTARA njiva 3.kl	707,00	2863/23	Garevac
Ukupno:		707,00	

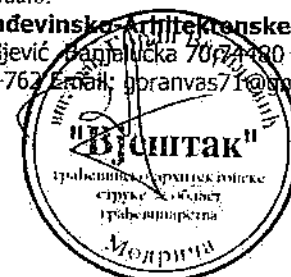
POSJEDNIK I VLASNIK NEPOKRETNOSTI : OPŠTINA MODRIČA

NARUČILAC PROCJENE: OPŠTINA MODRIČA

Modriča 26.02.2024. godine

Uradio:

Vještak Građevinsko-ArHITEKTONSKE struke
Goran Vasiljević, Danjalska 70/24-480 Modriča
Mob.065/672-762 Email: ggoranvas71@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
PUSTARA njiva 3.kl	2863/23	Garevac
POSJEDNIK	upisano vlasništvo I posjed na Opština Modriča u dijelu 1/1	

Identifikacioni dokumenti	Postojanje Identifikacionog dokumenta	Priloženi identifikacioni dokumenta
IDENTIFIKACIJA	DA	DA
PL	DA	DA
ZK UL	DA	DA
KKP	DA	DA

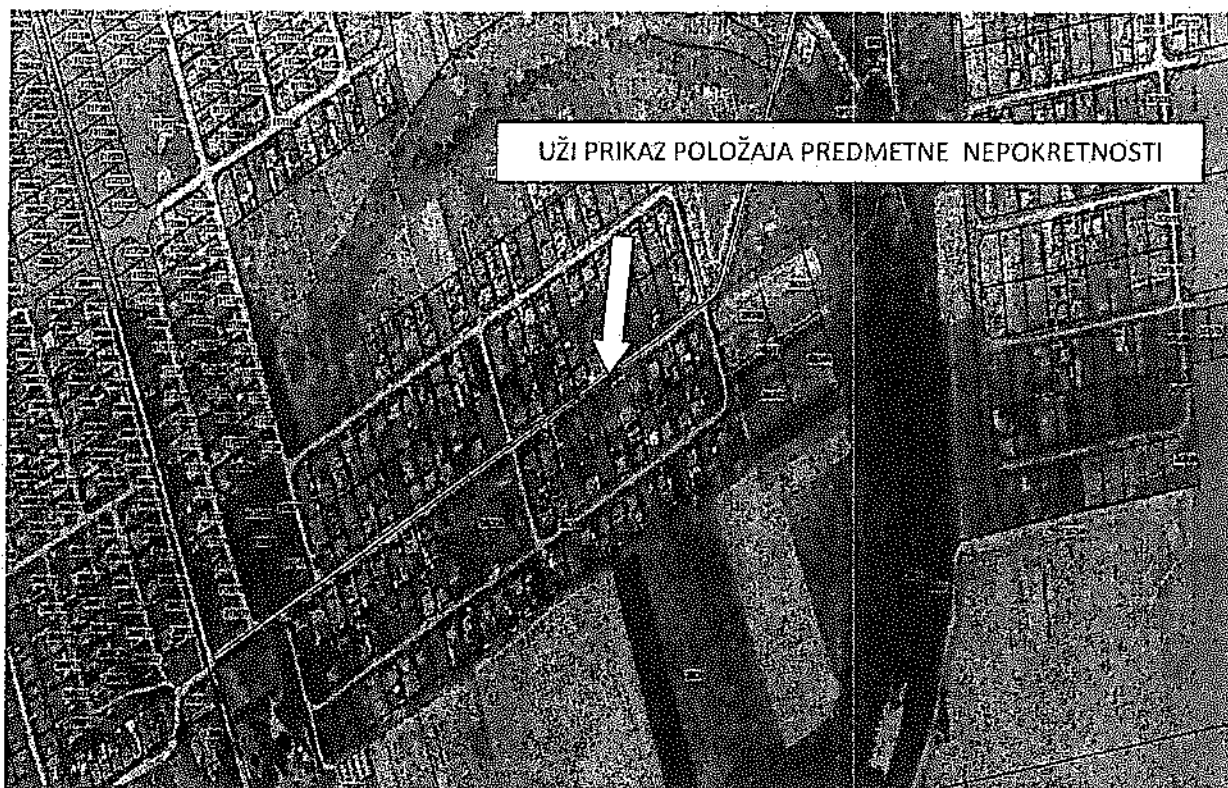
2. UVODNE INFORMACIJE:

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 prodaje od naručioca opštine Modriče
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 23.02.2024.g. godine. Prije obilaska prikupljena dokumentacija vezana za nekretnine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IDENTIFIKACIJA - PL - ZK UL - ZAHTJEV <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>
	-Nekretnina se nalazi u Modriča, V. zona GGZ u Modriči

<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 gudrona) a pripadaju petoj 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	Lokacija zemljišta nalazi se u petoj zoni GGZ-a uz gudronsku jamu Predmetne lokacije su u sklopu je poslovno-stambenih objekata (većinom stambenih objekata). Teren predmetne lokacije je ravan, osunčan.
Komunalna opremljenost zemljišta i pristup lokaciji.	Šira lokacija na kojoj se nalazi predmetno zemljište je opremljeno infrastrukturom (voda, kanalizacija, elektroinstalacije)

Uređenje Parcele k.č.br. 2863/22	Parcela se ne koristi ni u kakve svrhe i nije uređena.
--	--

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 mladih gradova u Republici Srpskoj. U toku poslednjeg rata došlo je do povećanja broja stanovnika Modriče, iz razloga što je veliki broj stanovništva iz Federacije BiH nastanjen 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 sobzirom 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

Predmetno 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 dugoročniju 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 građenja 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 umanjjenih 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 V zonu Modriča 11.60 KM/m²

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

OSNOVNI PODACI

prodajna cijena		5.000 KM	18.000 KM	11,60 KM/m ²
površina (m ²)		1200	518	1
Jedinična cijena KM/m ²		4,16	34.75	11,60

EKONOMSKI I PRAVNI ASPEKTI

Vrsta transakcije		ponuda	ponuda	ponuda
poređenje		1,000	1,000	1,000
datum ponude		2021	2022	2022
brzina prodaje		1,000	1,000	1,000

FIZIČKI ASPEKTI

Oblik parcele	20	30	30	fix
Tlocrtna dimenzija i površina	20	25	25	
Pravac pružanja	20	25	25	
Sastav tla	15	15	15	
Nagib terena	10	18	17	
Stanje prostorne dokumnet.	6	30	30	
namjena/način korištenja	6	6	6	
Koeficijent izgrađenosti	9	9	9	
Koeficijent korekcije	0.936	0.632	0.650	1,00
Indikator vrijednosti KM/m2	11,50	2.63	22.59	11.60

Cijena predmetnog zemljišta umanjena za 5 % kao prva ponuda	10.93
---	-------

Parcela broj	Opis	Površina m ²	Cijena m2	Procijenjena tržišna vrijednost -KM-
2863/26	površina	707	10.93	7.727.51

5. USKLADIVANJE I KONAČNA PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OPŠTI PODACI	
Datum izrade	26.02.2024. godine
Naručilac procjene	OPŠTINA MODRIČA

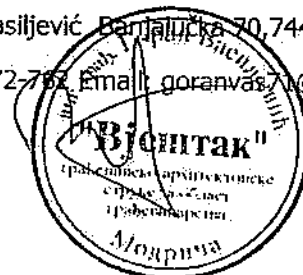
IDENTIFIKACIJA							
Katastarska opština	MODRIČA						
Kč.br.	2863/23						
Opis nekretnine	Njiva 3 kl.						
Vlasnik, posjednik:	Opština Modriča, sa 1/1 dijela						
PODACI O NEKRETNINI							
Adresa nekretnine	Modriča						
Opština	Modriča						
OPIS NEKRETNINE							
Tip nekretnine	Gradsko građevinsko zemljište						
Namjena	Ne uređeno zemljište						
Površina							
<table><thead><tr><th>Naziv</th><th>Površina m²</th></tr></thead><tbody><tr><td>PUSTARA njiva 3.kl</td><td>707,00</td></tr><tr><td>Ukupno:</td><td>707,00</td></tr></tbody></table>	Naziv	Površina m ²	PUSTARA njiva 3.kl	707,00	Ukupno:	707,00	
Naziv	Površina m ²						
PUSTARA njiva 3.kl	707,00						
Ukupno:	707,00						
LEGALNOST NEKRETNINE	Upisano u vlasničke dokumente						
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST							
Cijena	KM 7.727.51 KM (10.93 KM/m ²)						
ZAVRŠNO MISLJENJE							
Kao konačnu procijenjenu tržišnu vrijednost sa uračunatim PDV-om usvajam procijenjenu srednju vrijednost. U ukupnoj procijenjenouj 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: 26.02.2024. godine

Uradio:

Vještak Građevinsko-ArHITEKTONSKE struke

Goran Vasiljević, Barjalska 70, 74480 Modriča
Mob.065/672-783 Email: goranvas71@gmail.com



6. PRILOŽENA I PREDSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- identifikacija
- PL
- ZK UL
- kkp
- 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: 02-475-2/24
Датум: 22.02.2023. године

ГОРАН ВАСИЉЕВИЋ- ВЈЕШТАК

ПРЕДМЕТ : Захтјев за вјештачење, тражи се

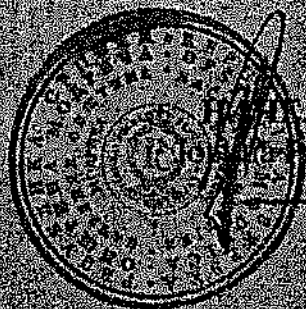
За потребе продаје парцеле путем лицитације ,потребна нам је процјена вриједности некретнине означене као:

к.ч. 2863/23, Пустара, њива 3. класе — површине 707 м² к.о. Гаревац.

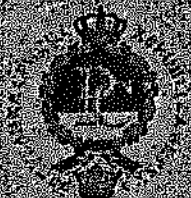
У прилогу достављамо посједовни лист број: 130 , земљишнокњижни извадак број: 6069, копију катастарског плана и идентификацију.

С поштовањем,

Прилог: као у тексту



Начелник
Јованка Радуловић



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

Трг Милана Јелића 3, 74480 Модрича, тел: 053/832220, факс: 053/832220, E-mail: katmodrica@rgurs.org

21.30/-952.1-3-/2024.

м 22.02.2024. године

На основу члана 76. Правилника за одржавање премјера и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број: 17/09), издаје се

И Д Е Н Т И Ф И К А Ц И Ј А
новог и старог катастарског оператa

НОВИ ОПЕРАТ		СТАРИ ОПЕРАТ		ИДЕНТИФИКОВАО
БРОЈ ПАРЦЕЛЕ	КАТАСТАРСКА ОПШТИНА	БРОЈ ПАРЦЕЛЕ	КАТАСТАРСКА ОПШТИНА	
2863/23	ГАРЕВАЦ	397/881	МОДРИЧА	Драгановић Цвија

Накнада за ову идентификацију је није наплаћена на основу члана 2. Закона о накнадама за услуге премјера и коришћење података катастра непокретности и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број: 92/09) и члана III. Одлуке о висини накнада за коришћење података и пружање услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске", број: 85/11), у износу од 7,00 КМ.

Модрича, 22.02.2024. године

69. Оператива:





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

Општина: Модрича
Катастарски срез: Модрича
Катастарска општина: Гарешац
Број: 21.30-952.1-1-318/2024-1
Датум: 22.2.2024

на основу члана 10. став 1. Закона о одржавању премјера и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10), на захтјев МАКРИЋ МЛАДЕНКО издаје се

ПОСЛЕДОВНИ ЛИСТ - ИЗВОД
број: 130

Подаци о земљишту

Број лист	Подброј парцеле	Број зграде	План Скица	Потес или улица и кућни број	Начин кориштења	Покривна (м2)	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтјева Вријеме подношења
2863	23	0	10 42	Пустара	Њива 3. класе	707			

Укупно: 707 м2

Подаци о посједнику на земљишту

ЗЕМЛ или ЛИБ	Име или назив издржава прала Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
	ОПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА	Корисник	1/1

Лист за овај ПРЕПИС је наплаћена на основу члана 2. став 1. и став 3. Закона о накнадама за вршење послова премјера и кориштење 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 вршење послова премјера и пружања услуга Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ("Службени гласник Републике Српске, број 18/12"), у износу од 15 КМ.

Овај лист је на захтјев странке изостављен као НЕПОТРЕБЕН.

Шеф подручне јединице
Зоран Јанковић, потп. правник

REPUBLIKA SRPSKA
REPUBLIČKA UPRAVA ZA GEODETSKE
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
PODRUČNA JEDINICA MODRIČA
22.02.2024

Općinska opština: MODRIČA

NAR I RZ BROJ: 21.30/714

3-84/24

Općinska opština: SP MODRIČA

ZK uložak: 6088

Zemljišnoknjižni izvadak

A

Popisni list

U ovom listu su ispušteni:

Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNOSTI	Površina			Primjedba
		ha	a	m ²	
397/881	Oranica u Polju; Oranica — 07 07	—	07	07	Vidi A2 list, rbr 2

B

Vlasnički list

U P I S I	Primjedba
Udio: 1/1 Tip: VLASNIŠTVO OPŠTINA MODRIČA, Adresa: MODRIČA UI Vidovdanska br.1; IMB: null Zim: 21.09.2023.g. Br.21.30/714/1-535/23 Na osnovu rješenja RGU Banja Luka, Područna jedinica Modriča br.21.30/476-47/23 od 18.05.2023.g. uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnost upisanu u A listu u korist OPŠTINA MODRIČA sa 14 pisano: 21.09.2023.	

C

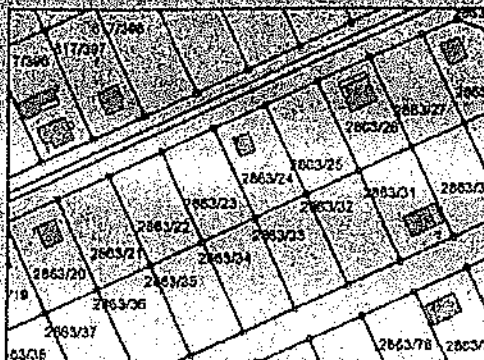
Teretni list

U P I S I	Iznos (KM)	Primjedba
Nama tereta:		



Катастарова единица: Гривна
Број плана: 10
Поменијатура листа:
Размера плана: 1:2500

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
Ришера 12600



П/П	Назив	Адреса	Право	Удио
130	Скупштина Општине Модрича	Модрича, Модрича, Модрича б.	Корисник	1/1

ГЛ/ЛН	Парцела	Начин коришћења	Назив	Површина (m2)
130	2863/23	Њива 3. класе	Пустара	707



100-443886-100

-PROMETOVANJE ZEMLJIŠTA-

-- Sve kategorije --
 -- Svi gradovi --
 -- Sve pozicije --

Pretraži oglase



Maric Nekretnine



Be the first of your friends to like this

00122799

10/10/2020

GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE MODRIČA

BIH - MODRIČA - VIŠNJK

prodaje se građevinska parcela u površini od 1200 m2 Do placa dovedena infrastruktura, Papiri svi 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 Spreman ispisati PDF-om: 80.57.2011



POSTAVITE UPIT - EMAIL KONTAKT!

brzi pregled naselja

Odobrite naselje

--- Sve kategorije ---
 --- Svi gradovi ---
 --- Sve pozicije ---

Pretraži oglase

0

GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE U ŠLJIVIKU - MODRIČA

BiH - MODRIČA - ŠLJIVIK

Hitno! Snížena 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 nekretnosti: U predgrađu;

Posebna obilježja: ;

CIJENA: 18.000 KM!

€ 9,207 - US\$ 12,157 - 68,616 KN



Be the first of your friends to like this



Free Web Counter

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.

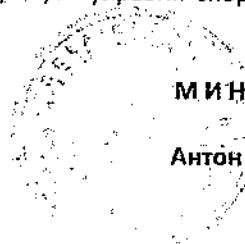
Цијенећи све наведено одлучено је као у диспозитиву рјешења.

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 Касиловић



„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, Railfeisen 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

PREDMET: STRUČNO MIŠLJENJE ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARECELE
OZNAČENE KAO K.Č. 2863/22, K.O. GAREVAC (NOVI PREMJer), U
POSJEDU SO MODRIČA

LOKACIJA: k.č. 2863/24, K.O. Garevac, opština Modriča

INVESTITOR: SO Modriča

NOSILAC IZRADE: «ATRIJ» d.o.o. Doboj

BROJ PROJEKTA: SM 21-02/24 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.efek.
ovlaštenje broj FL-1066/14,

DIREKTOR



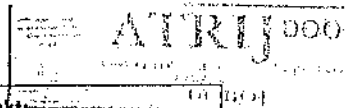
mr Elčić Dragomir, dipl.inž.građ.



„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

S A D R Ž A J

OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DIO

UVODNO OBRAZLOŽENJE

A) STRUČNO MIŠLJENJE

- STRUČNO MIŠLJENJE
- OBRAZLOŽENJE
- PLAN PARCELACIJE

III GRAFIČKI DIO

1. Situacija – postojeće stanje R = 1:500
2. Plan parcelacije R = 1:250

VI PRILOZI

1. Mišljenje Odjeljenja za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove i ekologiju, broj 02-475-2/24, od 14.02.2024. god.
2. Kopija katastarskog plana
3. Izvod iz Urbanističkog plana "Modriča 2020" (Sl. gl. opštine Modriča br. 6/06 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 551-460-22115562-95, 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@teof.net

2. TEKSTUALNI DIO

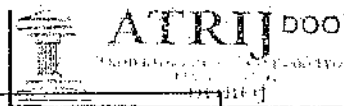


„ATRIJ“ D.O.O. DOBOJ,

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.



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

PREDMET: STRUČNO MIŠLJENJE ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARECELE
OZNAČENE KAO K.Č. 2863/23, K.O. GAREVAC (NOVI PREMJer), U
POSJEDU SO MODRIČA

LOKACIJA: k.č. 2863/23, K.O. Garevac, opština Modriča

INVESTITOR: SO Modriča

BROJ PROJEKTA: SM 21-02/24 AT

UVODNO OBRAZLOŽENJE

Na osnovu člana 63. Zakona o uređenju prostora i građenju („Sl. Glasnik Republike Srpske“ broj 40/13), a na zahtjev odjeljenja za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove i ekologiju, pristupilo se izradi stručnog mišljenja za formiranje građevinske parcele na zemljištu označenom kao k.č. 2863/22, K.O. Garevac, opština Modriča koja se vodi kao svojina opštine Modriča.

Uz zahtjev je dostavljena sljedeća dokumentacija:

- Mišljenje Odjeljenja za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove i ekologiju, broj 02-475-2/24, od 14.02.2024.;
- Kopija katastarskog plana;
- 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, a isti treba biti osnov za izradu Stručnog mišljenja za formiranje građevinske parcele i prodaju opštinskog zemljišta na licitaciji 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:

A) STRUČNO MIŠLJENJE

...kojim se potvrđuje da se **MOŽE** pristupiti formiranju građevinske parcele od cijele k.č. 2863/23 K. O. Garevac, (novi premjer) opština Modriča, uz uslov da se pribave sve potrebne saglasnosti (Član 4. Stav d). Pravilnika o formi, sadržaju i načinu izdavanja lokacijskih uslova, kao i da se mogu izdati lokacijski uslovi za formiranje građevinske parcele od cijele k.č.2863/23 K.O. Garevac (novi premjer) opština Modriča u svrhu prodaje na licitaciji.



„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:	ATRIJ D.O.O.
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



*google earth situacija

OBRAZLOŽENJE

Predmetna lokacija nalazi se u 5. zoni gradskog građevinskog zemljišta u Modriči i obuhvata zemljište označeno kao k.č. 2863/23 Garevac, opština Modriča. Parcela ima pristup iz ulice vasilija Ostroškog, 3070 K.O. Garevac (novi premjer) opština Modriča.

- **Analiza i ocjena stanja izgrađenosti i funkcionisanja prostora.** Parcele 2863/23 koja je predmet ovog dokumenta je neizgrađen i u posjedu je opštine Modriča. Potrebno je da podnosilac inicijative otkupi navedenu parcelu u svrhu planirane gradnje. Uvidom u kopiju katastarskog plana, k.č. 2863/23, k.o. Garevac, vodi se kao njiva 3. klase površine $P=704m^2$ u svojoj opštine Modriča.

- **Ocjena povoljnosti lokacije za građenje objekata.** Predmetna lokacija se nalazi u zoni u kojoj preovladava individualna stambena izgradnja. Na parceli koja je predmet otkupa nema izgrađenih objekata. Formiranjem građevinske parcele biće omogućena prodaja zemljišta u skladu sa uslovima lokacije.

- **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). Prema namjeni površina, predmetna parcela je u zoni stanovanja gustine naseljenosti 60ST/ha. Traženi zahtjev za otkup zemljišta u svrhu planiranja gradnje ne remeti planiranu namjenu važećom prostorno-planskom dokumentacijom.



„ATRIJ“ D.O.O. DOBOJ,

www.atrij.net

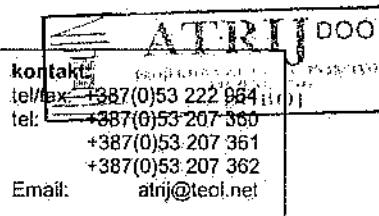
PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSTVO, INŽENJERING

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.



• **Relativizacija sukoba interesa u prostoru.** Podnosilac inicijative želi izvršiti otkup zemljišta koje je u posjedu opštine za potrebe gradnje individualnog stambenog 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.

POSTOJEĆE STANJE

• Predmetna lokacija se nalazi u 5 zoni gradskog građevinskog zemljišta, u zoni sa individualnom stambenom izgradnjom. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, k.č. 2863/23, k.o. Garevac, vodi se kao njiva 3. klase površine $P=704m^2$ u posjedu opštine Modriča. Obzirom da se parcela k.č. 2863/23, 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.

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 pripada 5. zoni gradskog građevinskog zemljišta. U neposrednom okruženju nalaze se neizgrađene i izgrađene parcele u privatnom vlasništvu (uglavnom individualni stambeni objekti).

PLAN PARCELACIJE

Ovim Stručnim mišljenjem zadržava se cijela parcela označena kao k.č. 2863/23, u svojini opštine Modriča u površini od $P=704m^2$

Oblik i veličina parcele dati su na grafičkim priložima.

IZRADA:

D o b o j,
Februar 2024.god.

arh. Radenko Vasić dipl.inž.





www.eldora

ATRIJ DO
 13-222-964
 13-207-960
 13-207-961
 13-207-962

Kontakt:
 Telefon: +387(0)53 222 88
 Telefax: +387(0)53 207 36
 E-Mail: info@piso.ba

THE PACIFIC COAST LIFE-SAVING BOAT STATION, 1870-1871. THE PACIFIC COAST LIFE-SAVING BOAT STATION, 1870-1871.

[illegible]

4. PRILOZI

PROJEKT ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINARSTVO, INŽENJERING, TRGOVINA I POSREDOVANJE

10 DEC 1967 07:00Z BOSTON 10000

Abstract

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

Број: 05/1-475-2/24
Датум: 14.02.2024.год.

Начелника општине
ОВДЈЕ

ПРЕДМЕТ: Мишљење - доставља се
ВЕЗА: Ваш акт број 02-475-2/24 од 23.01.2024.године

У вези захтјева **Макрић Младенка** из Модриче којим се тражи куповина неизграђеног земљишта, означеног као к.ч.2863/23 к.о. Гаревац (нови премјер) у посједу СО Модрича, површине 707 м2, Одјелeње за просторно уређење стамбено комуналне послове и екологију даје

МИШЉЕЊЕ

За простор коме припада парцела к.ч. 2863/23 К.О. Гаревац (нови премјер), није донесен спроведбени документ просторног уређења, односно техничко регулативни документ просторног уређења на основу којег се дефинишу услови за пројектовање и извођење објеката, односно на основу којих се простор непосредно приводи планираној намјени.

Предмет лицитације је земљиште означено као к.ч. бр. 2863/23 К.О. Гаревац површине 707,00 м2 у посједу СО Модрича, према урбанистичком плану „Модрича 2020“ („Службени гласник општине Модрича“, број: 6/06), налази се у зони становања густине насељености 60 СТ/ха, у 5. зони градског грађевинског земљишта.

Предметна парцела је неизграђена.

Имајући у виду чињеницу да за простор коме припада земљиште означено као к.ч. 2863/23 К.О. Модрича није донешен спроведбени документ просторног уређења, прије провођења поступка лицитације парцеле, потребно је изградити стручно мишљење израђено од стране правног лица које посједује лиценцу за израду документа 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), затим процјену наведене парцеле од стране вјештака одговарајуће струке и тада се може кренути у потребну процедуру лицитације

С поштовањем,

Прилог: Извод из урбанистичког плана „Модрича 2020“



НАЧЕЛНИКА ОДЈЕЉЕЊА

Срђан Јовановић, дипл.инж.

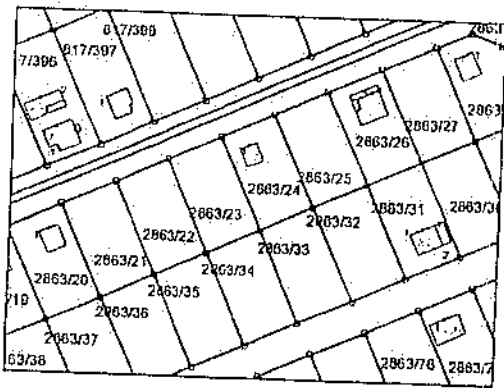
Срђан Јовановић

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

Катастарска општина: Гаревац
Број плана: 10
Номенклатура листа: -
Размјера плана: 1:2500

УР БРОЈ: 21.30-952.1-2-82/2024-1
ДАТУМ: 22.01.2024

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
Размјера 1:2500



ПОДАЦИ О НОСИОЦИМА ПРАВА				
ЛП/ЛН	Назив	Адреса	Право	Удио
130	СКУПШТИНА ОПШТИНЕ МОДРИЧА	Модрича, Модрича, Модрича 8	Корисник	1/1

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА				
ЛП/ЛН	Парцела	Начин кориштења	Назив	Површина [m2]
130	2863/23	Њива 3. класа	Пустара	707

Изradio/ла
Драгановић (Цвијетина) Цвија

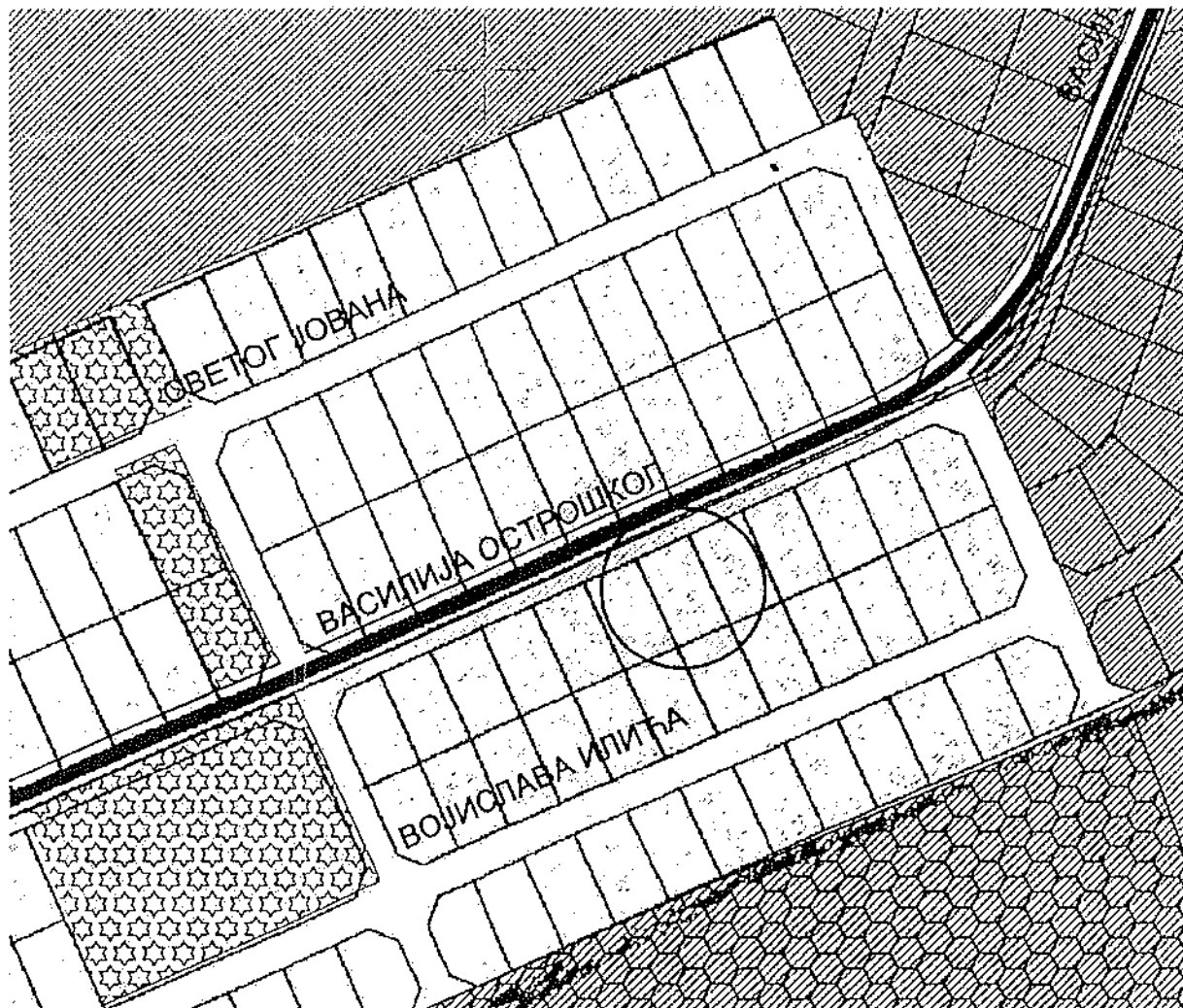
М.П.

Овјерава:

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 БР. 6 / 06 и 10/21)
ПЛАН НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА



P = 1:2000

Легенда:

БРОЈ ПРЕДМЕТА: 05/1-475-2/24

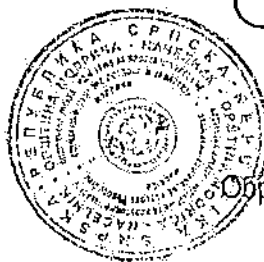
ДАТУМ: 14.02.2024.ГОД.



СТАНОВАЊЕ ГУСТИНЕ НАСЕЉЕНОСТИ 60 СТ/ха



предметна парцела к.ч. бр. 2863/23
к.о. Гаревац



Обрада: Гордана Петровић, дипл.инж.арх