

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 означене као к.ч. 3144/16 к.о. Модрича, путем непосредне погодбе ради комплетирања грађевинске честице

Члан 1.

Продаје се путем непосредне погодбе непокретност означена као к.ч. 3144/16, градилиште – површине 196 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.

Непокретност из члана 1. ове одлуке продаје се Суботић (Слободан) Мирку из Модриче, у складу са Регулационим планом „Модрича 2“ („Службени гласник општине Модрича“, број: 10/23).

Члан 3.

Непокретност из члана 1. ове одлуке продаје се по цијени од 4.860,80 КМ (четири хиљаде осам стотина шездесет и 80/100 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 изradi Приједлога ове одлуке је захтјев Суботић Мирка из Модриче, број: 02-475-65/23 од 29.09.2023. године, којим се тражи куповина парцеле означене као к.ч. 3144/16- градилиште – површине 196 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 је својим актом број: 05/1-475-65/23 од 06.10.2023. године, доставило податке да у складу са Регулационим планом Модрича 2 („Службени гласник општине Модрича“, број: 10/23), предметна парцела улази у састав парцеле означене као к.ч. 3157/1 к.о. Модрича. (у прилогу)

О предметном захтјеву је тражено мишљење Правобранилаштва, о чему је достављен акт број: М-19/24 од 07.02.2024. године, гдје се наводи да се може приступити продаји предметне парцеле. (у прилогу)

Тржишна вриједност утврђена је од стране вјештака грађевинско-архитектонске струке и износи 4.860,80 КМ. (процјена је у прилогу)

У складу с претходно наведеним, приступило се припреми Приједлога одлуке о продаји непокретности путем непосредне погодбе ради комплетирања грађевинске честице.

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 следеће:

- Захтјев број: 02-475-65/23 од 29.09.2023. године
- лист непокретности број: 109 и 3429 к.о. Модрича
- копија катастарског плана
- Извод из Регулационог плана „Модрича 2“
- Акт Одјељења за просторно уређење, стамбено комуналне послове и екологију број: 05/1-475-65/23 од 06.10.2023. године.
- процјена вјештака
- Мишљење Правобранилаштва РС број: М-19/24 од 07.02.2024. године

Име и презиме: Мирко Свободан

Име оца: СЛОБОДАН

Адреса: Д. Одраслоћка 63, Мозур

Телефон: 065/622-489

ЈМБГ: 16/0910123008

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА
НАЧЕЛНИК

Примљено: <u>29.9.2023</u>			
Орг. јед.	Бр.	ар.	Вриједност
<u>02-</u>	<u>475-</u>	<u>65/23</u>	

ОПШТИНА МОДРИЧА

СБ-с Мозур

ПРЕДМЕТ: Захтјев за

откуп парцеле

ОТКУП ОПШТИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗБОГ СПАЖАЊА

СА ВЛ. ПАРЦЕЛОМ

Прилози: х

Мирко Свободан
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: 21.30-952.4-1-197/2024-1
Датум: 13.2.2024

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

ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ - ИЗВОД
број: 109

А лист

Подаци о земљишту

Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	План Скица	Потес или улица и кућни број	Начин кориштења	Површина (м2)	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтјева Вријеме подношења
3144	16	0	07 17	Плац	Граднелиште	196			

Укупно: 196 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 дјеловима 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

терети и ограничења

парцеле	Број зграде	Посебан део зграде	Подуложак	Вриједност терета	Број, датум и час пријема захтјева Примједба
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.

Број нерјешених захтјева:

Б листа: РБ.1. имаоц права ОПШТИНА МОДРИЧА у предмету 21.30-952.4-99/24.

Остале парцеле на захтјев странке изостављене као НЕПОТРЕБНЕ.

Остале непокретности на захтјев странке изостављене као НЕПОТРЕБНЕ.

(*) Записи означени звјездицом се налазе у пломби.

189 Шеф подручне јединице
Зоран Јандрић, дипл. правник

Ова фотокопија истоветна је са њеним/ом ОПТИНАЛОМ написаним
МАШИНОМ.
који се састоји од 2 страница-а, а налази се КОД СТРАНKE.

Напомена: --

Такса за овјеру није наплаћена на основу Члан 14. тачка а.

Овјера број: 2393/24
Датум овјере: 20.02.2024 године

Општина Модрича
Начелник – Општинска управа
Одјељење за пријемну канцеларију и информисање

Мирјана Нинковић



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

Општина: Модрича
Катастарски срез: Модрича
Катастарска општина: Модрича
Број: 21.30-952.4-1-76/2024-1
Датум: 23.1.2024

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

ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ
број: 3429

А лист
Подаци о земљишту

Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграда	План Ската	Потес или улица и кућни број	Начин кориштења	Површина (m ²)	СП	Датум уписа Број уписа	Број захтјева Вријеме подношења
3144	14	0	07 17	Плац	Градилиште	487			
3144	15	0	07 17	Плац	Градилиште	356			
3157	1	1	11 20	Стамбена Зграда	Стамбени објекат	89	48/2024		
3157	1	0			Двориште	6			
3157	2	1	11 20	Стамбена Зграда	Стамбени објекат	89	48/2024		

Укупно: 1027 м²

Б лист
Подаци о имаоцу права на земљишту

ЈМБГ или ЈНБ	Име или назив имаоца права Адреса, мјесто	Врста права	Обим права
1610950123008	Суботић (Слободана) Мирко Модрича, Модрича, Модрича	Својина	1/1

А1 лист
Подаци о згради и посебним дјеловима зграде

Број подношења	Број парцеле	Подброј парцеле	Број зграде	Објекат Бр. улаза	Оснoв изградње (Начин кориштења)	Посебан део зграде Година изградње	Својинаст Површина (m ²)	Упис бр. Датум уписа	СП
1	3157	1	1	1	Грађевинска дозвола Стамбени објекат	1946	ПР 89		48/2024
1	3157	2	1	1	Грађевинска дозвола Стамбени објекат	1946	ПР 89		48/2024

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 подулогика
1610950123008	Суботић (Слободана) Мирко Модрича, Модрича, Модрича	Својина	1/1	1

В лист

Терети и ограничења

Редни број уписа	Број парцеле	Број зграде	Посебан део зграде	Подулогак	Вриједност терета	Број, датум и час пријема захтјева Примједба
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.



За
Писмо подручне јединице
Зоран Јанковић, дипл. правник

Ова фотокопија истоветна је са њеним/ом ОПРИНАЛОМ написаним
МАШИНОМ
који се састоји од 2 страница-е, а наплати се КОД СТРАНKE.

Напомена: --

Такса за овјеравање наплаћена је у износу од: 4,00 КМ.

Овјера број: 982/24
Датум овјере: 23.01.2024 године

Општина Модрича
Начелник – Општинска управа
Одјељење за пријемну канцеларију и информисање

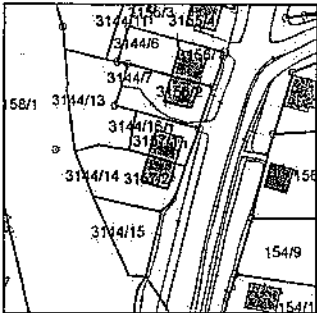
Мирјана Нинковић
Овјеравање извршио/ла:

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

Катастарска општина: Модрича
Број плана: 11
Номенклатура листа: -
Размјера плана 1:2500

УР БРОЈ: 21.30-952.4-2-71/2024-1
ДАТУМ: 13.02.2024.

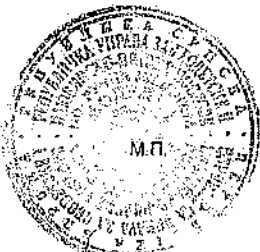
КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
Размјера 1:2500



ПОДАЦИ О НОСИОЦИМА ПРАВА				
ПЛ/ЛН	Назив	Адреса	Право	Удио
109	ОПШТИНА МОДРИЧА	Модрича, Модрича, Видовданска 1	Својина	1/1
2186	Поповић (Борислава) Миливоје	Модрича, Модрича, Доситеја Обрадовића	Својина	1/1
3429	Суботић (Слободана) Мирко	Модрича, Модрича, Модрича	Својина	1/1

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА				
ПЛ/ЛН	Парцела	Начин кориштења	Назив	Површина (m2)
2186	3144/13	Градилиште	Плац	631
3429	3144/14	Градилиште	Плац	487
3429	3144/15	Градилиште	Плац	356
109	3144/16	Градилиште	Плац	196
3429	3157/1	Стамбени објект	Стамбена Зграда	89
3429	3157/1	Двориште	Стамбена Зграда	6
3429	3157/2	Стамбени објект	Стамбена Зграда	89

Израдио/ла
Ана Боројевић



Овјерава:

[Handwritten signature]



РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА
Начелник – Општинска управа
Одјељење за пријемну канцеларију и информисање

Овјера број: 2392/24

Датум овјере: 20.02.2024 године

Ова фотокопија истовјетна је са њеним/ом **ОРИГИНАЛОМ** написаним **МАШИНОМ**,
који се састоји од 1 страница-е, а налази се **КОД СТРАНKE**.

Напомена: --

Такса за овјеру није наплаћена на основу члана Члан 14. тачка а.



Овјеравање извршио/ла:

Мирјана Нинковић

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

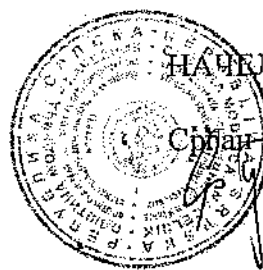
Број: 05/1-475-65/23
Датум: 06.10.2023.год.

Начелника општине
ОВДЈЕ

ПРЕДМЕТ: Достава података - доставља се
ВЕЗА : Ваш акт број 02-475-65/23 од 02.10.2023.године

Достављамо вам извод из Регулационог плана Модрича 2 (Сл. гласник општине
Модрича бр. 10/23) за парцелу к.ч. 3157/1 к.о. Модрича.
Према регулационом плану грађевинска парцела се формира од к.ч.3157/1, к.ч. 3144/16, дио
к.ч. 3144/13, дио к.ч. 3144/14, к.ч. 3157/2 и к.ч. 3144/15 к.о. Модрича.

С поштовањем,



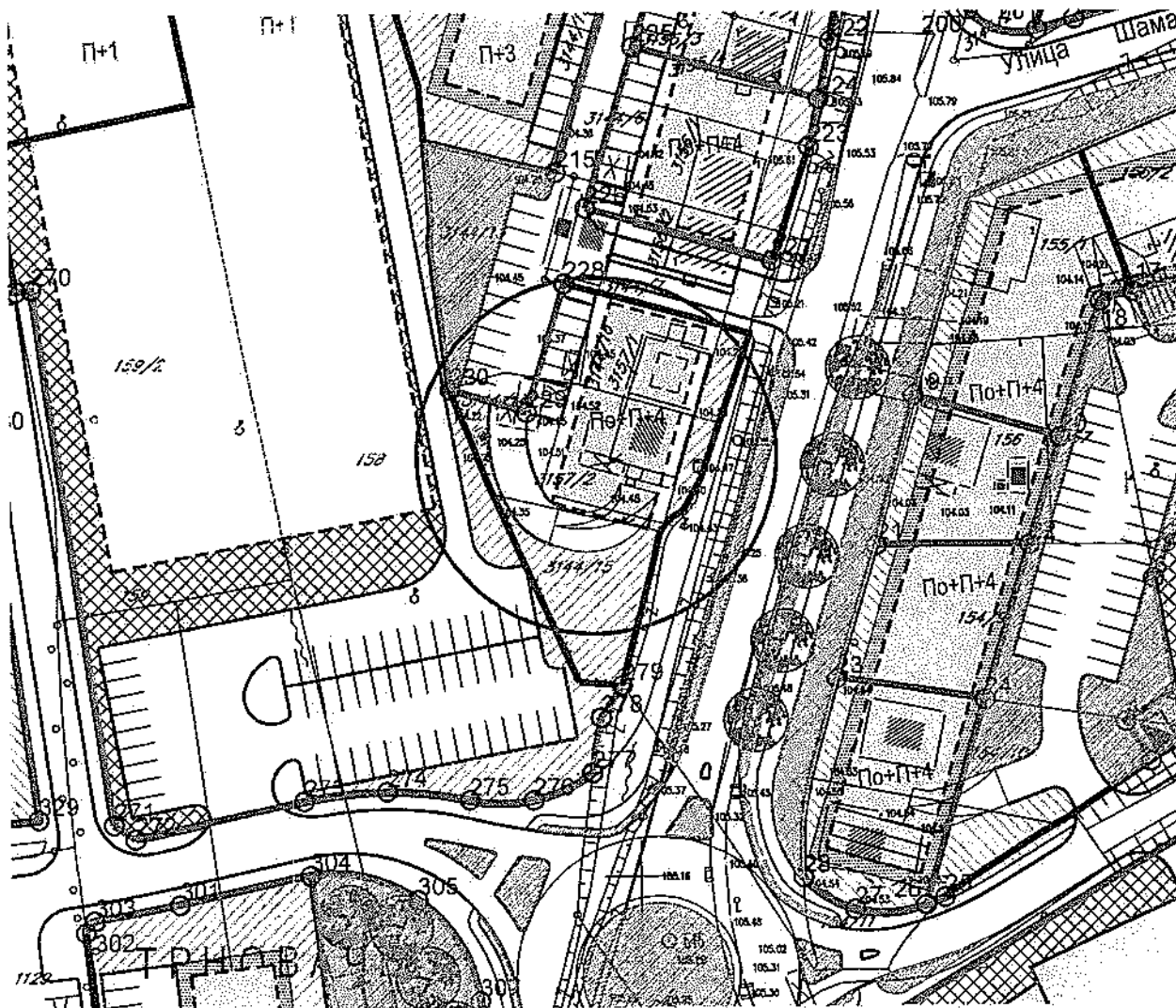
НАЧЕЛНИК ОДЈЕЉЕЊА

Срђан Јовановић, дипл.инж.
Јан Јовановић

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



ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "МОДРИЧА 2"
ОДЛУКА О УСВАЈАЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "МОДРИЧА 2"
(СЛ. ГЛАСНИК ОПШТИНЕ МОДРИЧА БР. 10/23)
ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ТАЧКЕ



R = 1:1000

Легенда:

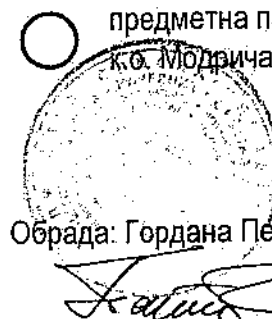
ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
-тачке-

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- 1-609 ПОМНЕ ТАЧКЕ

тачка	x	y
228	6524089.50	4979985.40
229	6524084.13	4979966.79
230	6524073.00	4979970.05
279	6524097.54	4979927.49

БРОЈ ПРЕДМЕТА: 05/1-475-65/23
ДАТУМ: 06.10.2023.године

предметна парцела к.ч. бр. 3157/1
к.о. Модрича

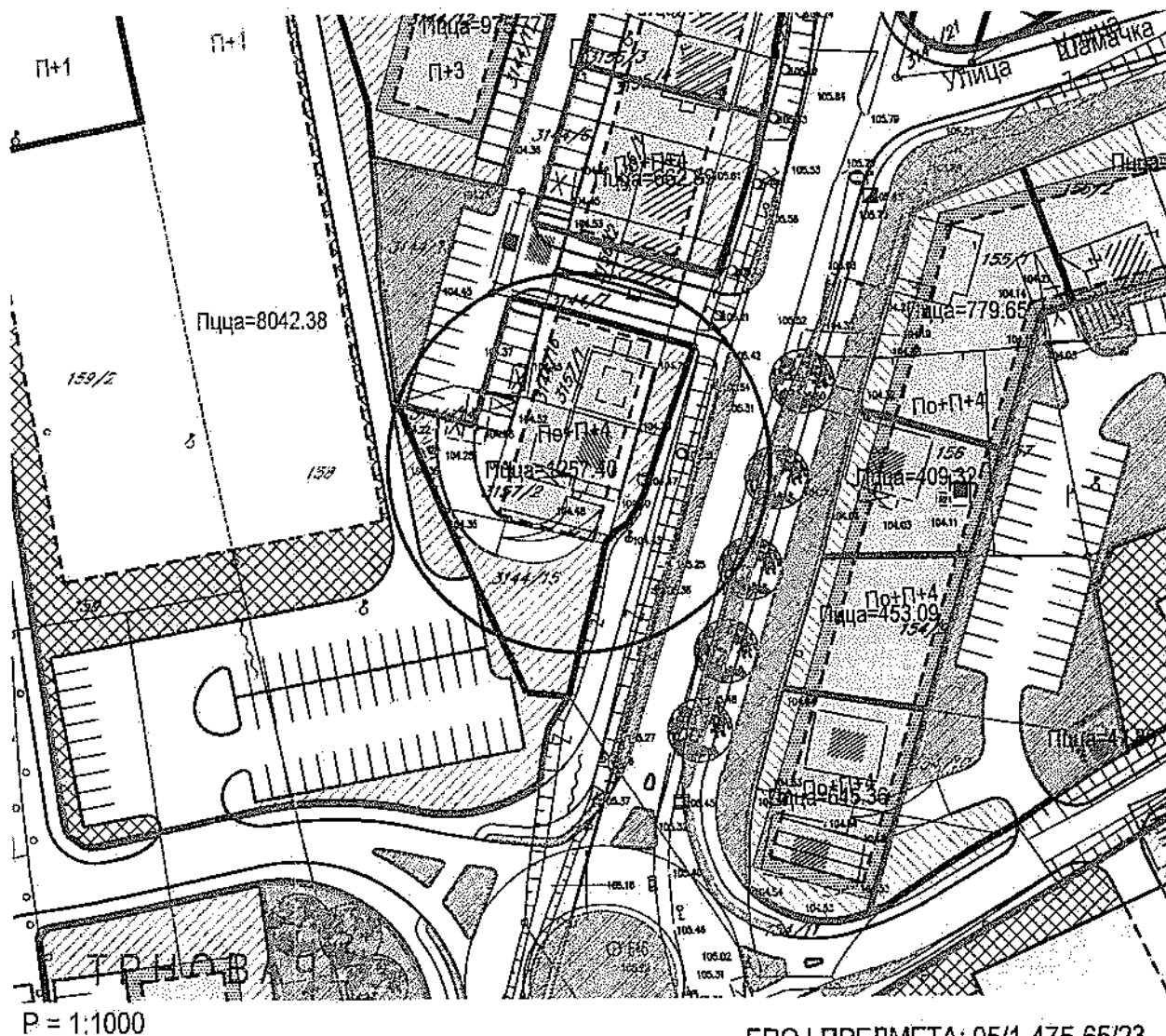


Обрада: Гордана Петровић, дипл.инж.арх.

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



ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "МОДРИЧА 2"
ОДЛУКА О УСВАЈАЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "МОДРИЧА 2"
(СЛ. ГЛАСНИК ОПШТИНЕ МОДРИЧА БР. 10/23)
ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНЕ



Легенда:

БРОЈ ПРЕДМЕТА: 05/1-475-65/23
ДАТУМ: 06.10.2023.године

ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
-површине-

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
 - ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ У m²
- Плца=2008.29

предметна парцела к.ч. бр. 3157/1
к.о. Модрича

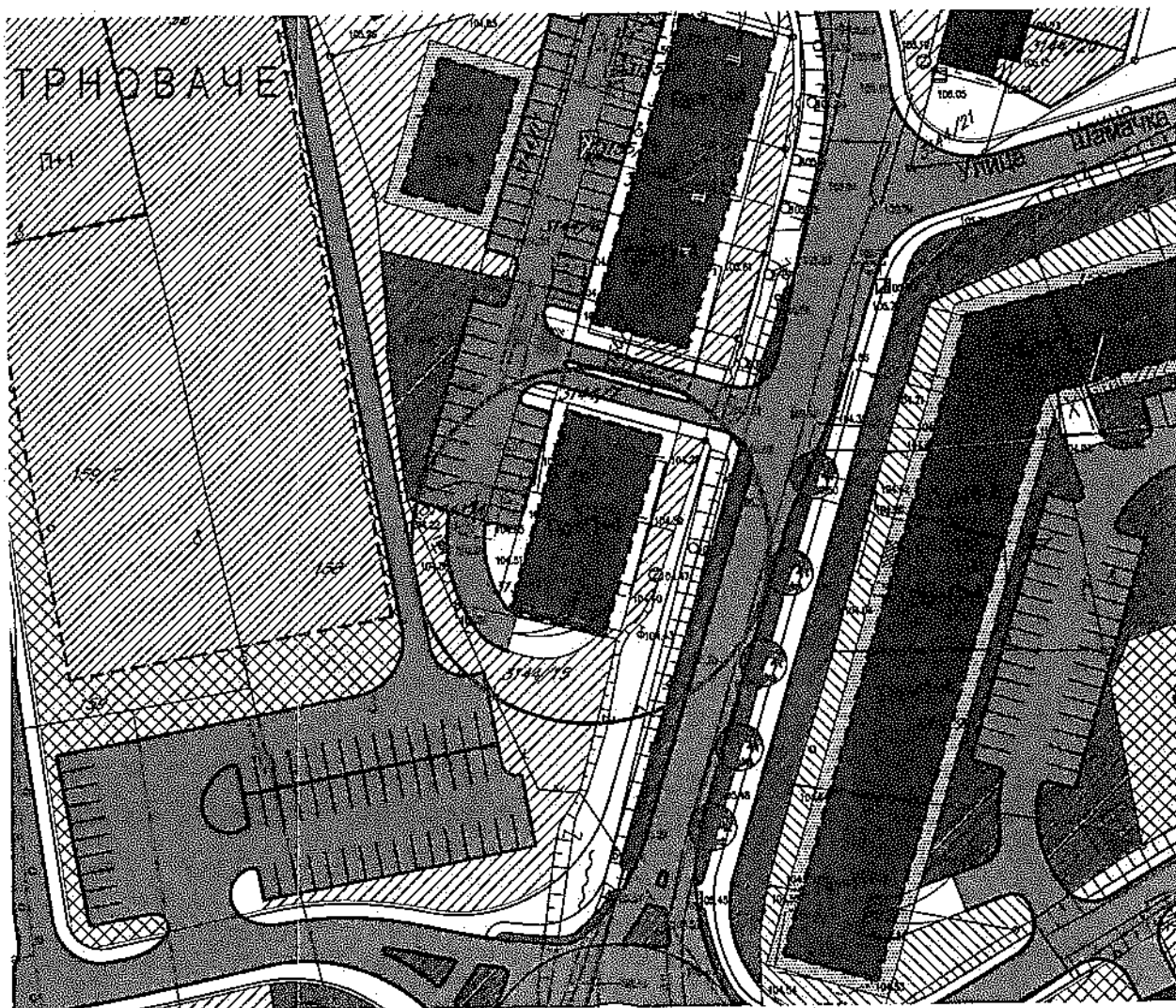


Обрада: Гордана Петровић, дипл.инж.арх.

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



ИЗВОД ИЗ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "МОДРИЧА 2"
ОДЛУКА О УСВАЈАЊУ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА "МОДРИЧА 2"
(СЛ. ГЛАСНИК ОПШТИНЕ МОДРИЧА БР. 10/23)
ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ



P = 1:1000

Легенда:

БРОЈ ПРЕДМЕТА: 05/1- 475-65/23
ДАТУМ: 06.10.2023.године



ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ



предметна парцела к.ч. бр.3157/1
к.о. Модрича



Обрада: Гордана Петровић, дипл.инж.арх.

258/24

02/6

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ



Примљено: 08.02.2024			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
02-	475-	05	/23

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ПРАВОБРАНИЛАШТВО РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
СЈЕДИШТЕ ЗАМЈЕНИКА ПРАВОБРАНИОЦА ДОБОЈ

74000 Добој, Цара Душана бр.73/А, Тел/Факс: +387(0) 53/ 241-133, Е-mail:sz.doboj@pravobranilastvors.net

Број: М-19/24

Дана, 07.02.2024. године

РЕПУБЛИКА СРПСКА
ОПШТИНА МОДРИЧА
НАЧЕЛНИК ОПШТИНЕ

ПРЕДМЕТ: Мишљење

ВЕЗА: Ваш акт број: 02-475-65/23 од 31.01.2024. године

Дана 02.02.2024. године у овом Правобранилаштву запримљен је ваш акт, горњи број и датум, којим се тражи мишљење да ли се може донијети одлука о продаји непосредном погодбом земљишта означеног са к.ч.бр. 3144/16, К.О. Модрича

Уз предметни нацрт Уговора о продаји непокретности достављена је документација наведена у вашем акту горњи број и датум.

Увидом у достављену документацију односно извод из Регулационог плана „Модрича 2“, број 05/1-475-65/23 од 06.10.2023. године те акт Одјелња за просторно уређење стамбено комуналне послове и екологију, број 05/1-475-65/23 од 06.10.2023. године ово Правобранилаштво у складу са одредбама члана 16. став (7) Закона о Правобранилаштву Републике Српске („Сл.гласник РС“ бр. 7/18) даје,

МИШЉЕЊЕ

да је могуће донијети одлуку будући да је парцела која је предмет продаје у обухвату грађевинске парцеле, односно улази у њен састав.

ЗАМЈЕНИК ПРАВОБРАНИОЦА
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ



Стојан Радић

MIRKO SUBOTIĆ

BROJ: 03-02/24

DATUM: 19.02.2024.g.

PREDMET: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI OZNAČENE KAO:

NA ZAHTEJ MIRKA SUBOTIĆA KAO ZAINTERESOVANE STRANE ZA OTKUP NEPOKRETNOSTI OZNAČENE KAO KČ.br. 3144/16 A U SKLADU SA DOPISOM ZAINTERESOVANOJ STRANI OPŠTINE MODRIČA BR. 02-475-65/23 OD 12.02.2024.g. IZVRŠENA JE PROCJENA NEPOKRETNOSTI PARCELE OZNAČENE KAO k.č.br.: 3144/16, K.O. MODRIČA, UKUPNE POVRŠINE 196m², 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.
Plac-gradilište	1/1	3144/16	Modriča

STANJE NEPOKRETNOSTI:

Naziv	Površina m ²	Parcela kč.br.	K.O.
Dvorište oko postojeće kuće	196,00	3144/16	Modriča
Ukupno:		196,00	

POSJEDNIK I VLASNIK NEPOKRETNOSTI : OPŠTINA MODRIČA

NARUČILAC PROCJENE: **MIRKO SUBOTIĆ**

Modriča 19.02.2024. godine

Uradio:

Vještak Građevinsko-ArHITEKTONSKE struke

Goran Vasiljević, Banjalučka 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
Plac građilište	3144/16	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

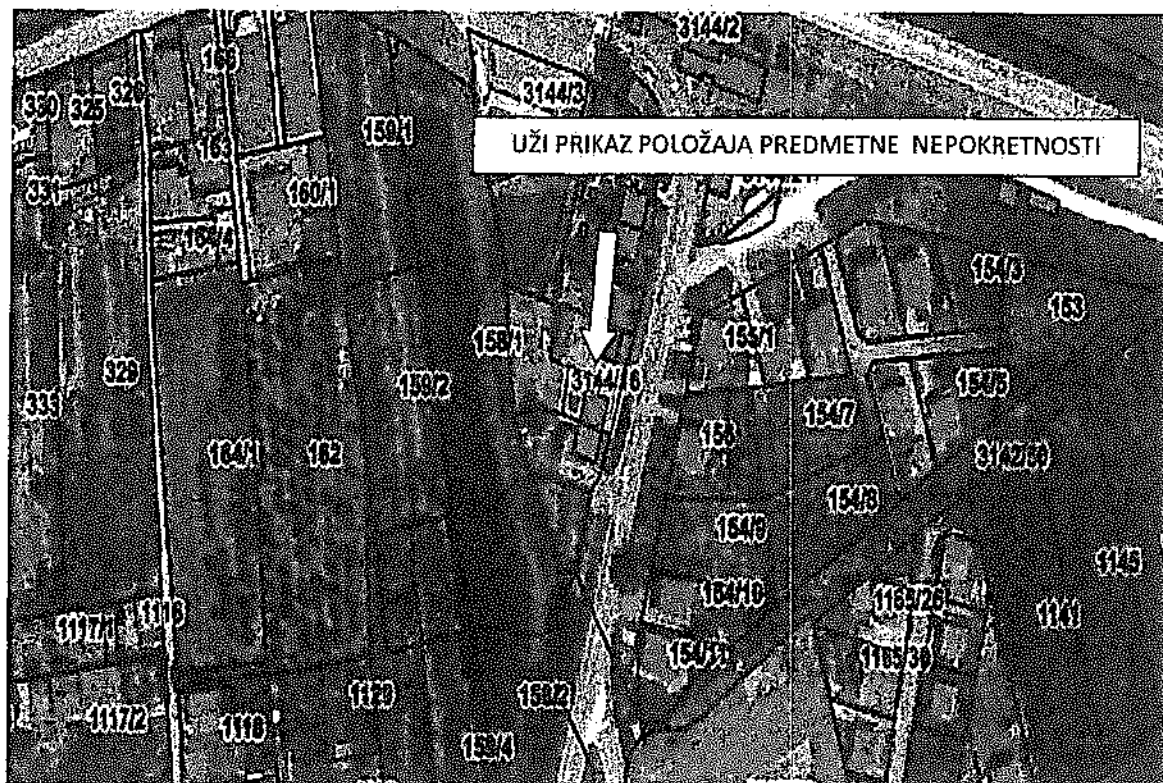
2. UVODNE INFORMACIJE:

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 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. 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 komptabilnim. 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 14.02.2024.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 dvorište oko postojećeg objekta označenog kao kč.br. 3157/1 ali isto nije u funkciji zbog ne riješenih imovinsko-pravnih odnosa.</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 željezničke I autobuske stanice) 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 uz pored autobuske i željezničke stanice</p> <p>Predmetne lokacije su u sklopu je poslovno-tambenih objekata (većinom stambenih objekata). Teren predmetne lokacije je ravan, osunča i niži od nivoa ulice za 1,0-1,20m</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. 3144/16</p>	<p>Predmetna parcela je ne uređena i ista je dvorište i pristup objektu označenom kao k.č.br. 3157/1, što je specifična situacija jer bez predmetne parcele objekat nema pristupa ulici.</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 poslednjeg 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 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-GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE

Na osnovu uporedne metode izvršena je procjena vrijednosti Gradevinskog 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 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/m2
površina (m ²)		1200	518	1
Jedinična cijena KM/m2		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.	13	10	10	
namjena/način korištenja	6	6	6	
Koeficijent izgrađenosti	9	9	9	
Koeficijent korekcije	1,28	1,00	0,910	1,00
Indikator vrijednosti KM/m2	26.10	4.16	31.62	25.40

Cijena predmetnog zemljišta umanjena za 5 % kao prva ponuda	24.80
--	--------------

Parcela broj	Opis	Površina m ²	Cijena m2	Procijenjena tržišna vrijednost -KM-
3144/16	površina	196	24.80	4.860.80

5. USKLADIVANJE I KONAČNA PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OPŠTI PODACI	
Datum izrade	19.02.2024. godine
Naručilac procjene	SUBOTIĆ MIRKO

IDENTIFIKACIJA	
Katastarska opština	MODRIČA
Kč.br.	3144/16
Opis nekretnine	Dvorište
Vlasnik, posjednik:	Opština Modriča, sa 1/1 dijela
PODACI O NEKRETNINI	
Adresa nekretnine	Modriča
Opština	Modriča
OPIS NEKRETNINE	
Tip nekretnine	Gradsko građevinsko zemljište
Namjena	Dvorište koje se ne koristi
Površina	
Naziv	Površina m2
Plac-gradilište	196,00
Ukupno:	196,00
LEGALNOST NEKRETNINE	Upisano u vlasničke dokumente
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
Cijena	KM 4.860.80 KM (24.80 KM/m2)
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: 19.02.2024. godine

Uradio:

Vještak Građevinsko-ArHITEKTONSKE struke

Goran Vasilević, Bačkalučka 70, 74480 Modriča
 Mob: 065/672-762 Email: goranvas71@gmail.com

