

ZORAN GAVRIĆ

Braće Kukrika 22

78000 Banja Luka

Sudski vještak geodetske struke

Br. rješenja 08.040/704-131/10

Tel. 065/523-776, fax 051 217 138

E-mail. gavricz@blic.net

OSNOVNI SUD  
BANJA LUKA

Na spis br. 71 0 I 175260 13 I  
Sudija: Rajfa Đumišić

**Predmet: Geodetsko vještačenje**

**Zadatak vještaka geodetske struke**

- da izvrši identifikaciju nekretnina i to:

- nekretnine upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 518, k.o. Blaško Veliko i to  
zemljišta označenog kao k.č.br.257/4 u vlasništvu izvršenika Maljković Aleksandra sa 1/1;

Dana: 13.02.2015.god.

Sudski vještak geodetske struke  
Ma Zoran Gavrić, dipl.inž.geod.

ZORAN GAVRIĆ

Braće Kukrika 22  
78000 Banja Luka  
Sudski vještak geodetske struke  
Br. rješenja 08.040/704-131/10  
Tel. 065/523-776, fax 051 217 138  
E-mail. gavricz@blic.net

OSNOVNI SUD  
BANJA LUKA

Na spis br. 71 0 I 175260 13 I  
Sudija: Rajfa Đumišić

**Predmet: Geodetsko vještačenje**

**Zadatak vještaka geodetske struke**

- da izvrši identifikaciju nekretnina i to:

- nekretnine upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 518, k.o.Blaško Veliko i to zemljišta označenog kao k.č.br.257/4 u vlasništvu izvršenika Maljković Aleksandra sa 1/1;

Na osnovu Zaključka Osnovnog suda u Banjoj Luci, br. 71 0 I 175260 13 I, po prijedlogu sudije Rajfe Đumišić, određen sam za vještaka geodetske struke u izvršnom predmetu tražioca izvršenja Unicredit bank a.d. Banja Luka, zastupana po punomoćniku Šobot Radivoju, advokatu iz Banjaluke, protiv izvršenika Maljković Aleksandra iz Banjaluke, radi duga.

Na osnovu pomenutog zaključka, kao sudski vještak, pridržavajući se struke izvršio sam uvid u važeće podatke u Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko pravne poslove PJ Laktaši

**Identifikovana je parcela:**

- k.č.257/4 VOĆNjAK Brdo, voćnjak sa površinom 984m<sup>2</sup>,  
upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 518, k.o.Blaško Veliko na ime:

- **Maljković (Dušan) Aleksandar sa pravom svojine sa 1/1**

**Zabilježba:**

1. Primljeno: 28.03.2014.g. Dn-400/14.

Na osnovu rješenja o izvršenju Osnovnog suda u Banjaluci br. 71 0 I 175260 13 I od 25.03.2014. godine, zabilježuje se izvršenje na nekretninama izvršenika Maljković Aleksandra sina Dušana upisanih u A listu i to na k.č.br.257/4, a radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 14.667,98 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 28.08.2013.godine pa do konačne isplate tražiocu izvršenja UNICREDIT BANK a.d.Banjaluka.

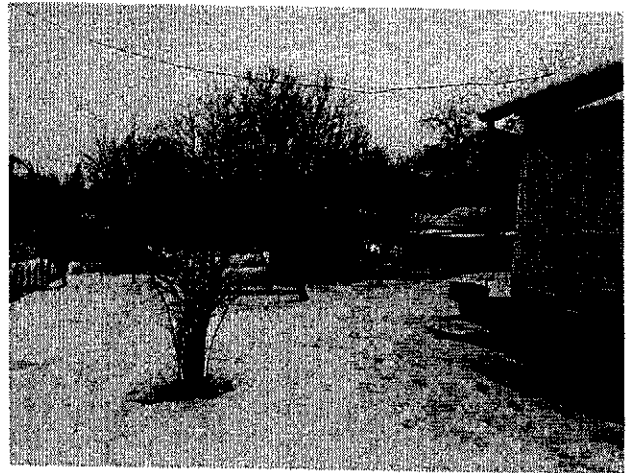
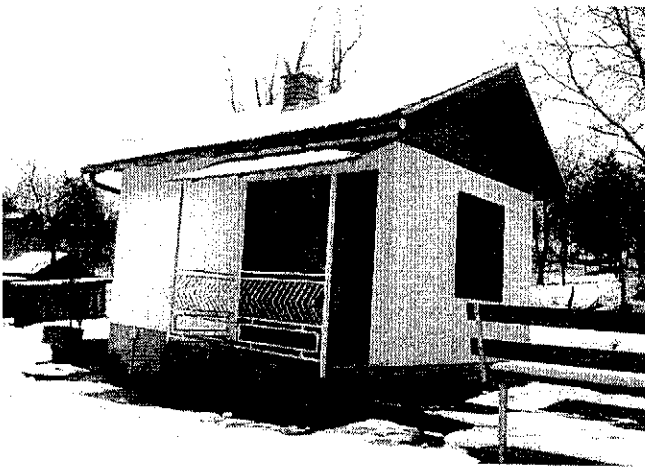
Upisano: 26.11.2014. godine

Parcela starog premjera k.č.257/4 po novom premjeru je parcela  
- k.č.782/4 BRDO, voćnjak 3.klase sa površinom 984m<sup>2</sup>,  
upisana u posjedovni list broj 298, k.o.Veliko Blaško na ime:

- **Buha Marijana Marko sa 1/1**

Parcela koja je predmet identifikacije na skici lica mjesta prikazana je žutom bojom.

Na predmetnoj parceli postoji izgrađen stambeni objekat, vikendica površine 18m<sup>2</sup> i pomoćni objekat površine 12m<sup>2</sup>, koji nisu uplanjeni u katastarskom i gruntovnom operatu, a na skici lica mjesta prikazani su crvenom bojom. Fotografije sagrađene vikend kuće prikazane na *slici 1*.



*Slika 1 – vikend kuća*

\* Na osnovu Ugovora o prodaji broj OPU-241/2011 sačinjenog dana 18.02.2011.godine, kod notara Gorana Golića, izvršen je promet predmetne nekretnine.

Provođenje pomenutog ugovora izvršeno je u katastarskom operatu stavkom promjene 7/2015, rješenje o provedenoj promjeni broj 21.26-952.1.10.33/2015 od 04.02.2015.godine, dato u prilogu nalaza.

Provođenje pomenutog ugovora nije izvršeno u gruntovnom operatu.

Prilozi:

1. Skica lica mjesta
2. Posjedovni list broj 298, k.o.Veliko Blaško
3. Zemljišnoknjižni uložak broj 518, k.o.Blaško Veliko
4. Rješenje o provedenoj promjeni broj 21.26-952.1.10.33/2015
4. Rješenje

Sudski vještak geodetske struke  
Ma Zoran Gavrić, diplomir. geod.



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

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА  
ЛАКТАШИ

Општина: ЛАКТАШИ  
Катастарски срез: БАЊА ЛУКА  
Катастарска општина: ВЕЛИКО БЛАШКО  
Број: 21.26-952.1-ИНТЕРНО-1675/2015  
Датум: 12.02.2015

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

ПОСЈЕДОВНИ ЛИСТ - ПРЕПИС  
број: 298/2

Подаци о посједнику на земљишту			
Матични број	Индикације посједника	Сједиште или пребивалиште или адреса	Дно посједа
7089521000021	БУХА МАРИЈАНА МАРКО	ДУШКА КОШЧИЦЕ БР.3 БАЊА ЛУКА	1/1

Подаци о земљишту										
Блок	Број парцеле			План Скица	Потес Култура	Класа	Површина м2	Приход	СП Припис	Примједба
	основ.	подбр	згр.							
	782	4		6 10	БРДО Воћњак	3	984	7.38	7/2015 298/2	
							984	7.38		

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

Шеф подручне јединице:



Republika Srpska  
Republička uprava za geodetske  
i imovinsko-pravne poslove Banja Luka  
PODRUČNA JEDINICA LAKTAŠI  
12.02.2015

Politička opština: LAKTAŠI  
Katastarska opština: SP\_BLAŠKO VELIKO

NAR i RZ BROJ: \_\_\_\_\_  
ZK uložak: 518

## Zemljišnoknjižni izvadak

### A

#### Popisni list

Rbr	Broj zemljišta (parcele)	OZNAKA NEKRETNINA	Površina			Primjedba
			ha	a	m <sup>2</sup>	
1.	257/4*	VOČNJAK Brdo; Vočnjak --- 09 84	----	09	84	Dana 23.12.2008 preuzeto iz ZK ul. br. 220 KO Blaško Veliko.

### B

#### Vlasnički list

Rbr	UPISI	Primjedba
2.	Udio: 1/1 Tip:Prava svojine MALJKOVIĆ (Dušan) ALEKSANDAR, Adresa: Ravnogorska br. 7, Banja Luka JMB: 1703975301219 PRIMLJENO: 08.09.2009 DNEVNIK: 3634/09 Na osnovu ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog dana 06.10.2008 godine kod notara Gorana Golić ovjerenog pod br. OPU-1245/2008, uknjižuje se pravo svojine na nekretninama upisanim u A listu, UPISANO: 15.09.2009 GODINE ZEMLJIŠNOKNJIŽNI REFERENT: Dragica Babić	Vidi B/3
3.	Udio: / Tip:Prava svojine ZABILJEŽBA, Adresa: JMB: null Pr.28.3.2014. Dn:400/14 Na osnovu rješenja o izvršenju Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 I 175260 13 I od 25.3.2014.godine, zabilježuje se izvršenje na nekretninama izvršenika Maljković Aleksandra sina Dušana upisanih u A listu i to na k.č.br.257/4, a radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 14.667,98 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 28.8.2013. godine, pa do konačne isplate tražiocu izvršenja UNICREDIT BANK a.d.Banjaluka. Upisano:26.11.2014. Zemljišno-knjižni referent:Milošević Dušanka	

### C

#### Teretni list

Rbr	UPISI	Iznos (KM)	Primjedba
	Nema tereta.		



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

ПОДРУЧНА ЈЕДИНИЦА

ЛАКТАШИ

Општина: ЛАКТАШИ

Катастарски срез: БАЊА ЛУКА

Катастарска општина: ВЕЛИКО БЛАШКО

Број: 21.26-952.1.10-33/2015

Датум: 04.02.2015

На основу члана 17. Закона о одржавању премјера и катастра земљишта ("Службени гласник Републике Српске", број 19/96 и 15/10) и члана 190. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник Републике Српске", број 13/02, 87/07 и 50/10), Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове доноси:

**РЈЕШЕЊЕ**  
о provedеној промјени

Проводи се промјена у катастарском оперативном за катастарску општину ВЕЛИКО БЛАШКО по списку промјена 7/2015

СТАРО СТАЊЕ

Посједовни лист: 298

Подаци о посједнику на земљишту										
Матични број		Индикације посједника				Сједиште или пребивалиште или адреса			Део посједа	
1703975301219		МАЉКОВИЋ ДУШАНА АЛЕКСАНДАР				Б.ЛУКА РАВНОГОРСКА 7 Б.ЛУКА БАЊА ЛУКА			1/1	
Подаци о земљишту										
Блок	Број парцеле			План Скица	Потес Култура	Класа	Површина м2	Приход	СП Припис	Примједба
	основ.	подбр.	згр.							
0	782	4		6 10	БРДО Воћњак	3	984	7.38	79/2009 298/0	
							984	7.38		

НОВО СТАЊЕ

Посједовни лист: 298

Подаци о посједнику на земљишту										
Матични број		Индикације посједника				Сједиште или пребивалиште или адреса			Део посједа	
7089521000021		БУХА МАРИЈАНА МАРКО				ДУШКА КОШЧИЦЕ БР.3 БАЊА ЛУКА			1/1	
Подаци о земљишту										
Блок	Број парцеле			План Скица	Потес Култура	Класа	Површина м2	Приход	СП Припис	Примједба
	основ.	подбр.	згр.							
0	782	4		6 10	БРДО Воћњак	3	984	7.38	7/2015 298/0	
							984	7.38		

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
OSNOVNI SUD U BANJA LUCI  
BROJ: 71 01 175260 13 I  
DANA, 12.01.2015. godine

Osnovni sud u Banja Luci, sudija Rajfa Đumišić, rješavajući u izvršnom predmetu tražioca izvršenja UniCredit bank ad Banja Luka, zastupana po punomoćniku Šobot Radivoju, advokatu iz Banja Luke, protiv izvršenika Maljković Aleksandra iz Banja Luke, Ulica Romanijska br. 24, radi duga, donio je dana 12.01.2015. godine sledeći:

## ZAKLJUČAK

I ODREĐUJE SE vještačenje po vještaku **geodetske struke GAVRIĆ ZORANU**, dipl. ing. geodezije iz Banja Luke, Ulica Kralja Alfonsa XIII br. 43, Banja Luka, kojem se nalaže da izvrši identifikaciju sljedeće nekretnine:

- upisane u ZK ul. br. 518 k.o. SP Blaško Veliko, i to zemljišta označenog kao k.č. br. 257/4, VOĆNJAK BRDO, VOĆNJAK, pov. 984 m<sup>2</sup>, u vlasništvu izvršenika sa 1/1 dijela.

II ODREĐUJE SE vještačenje po vještaku **poljoprivredne struke DALIBORU ĐAJIĆU** iz Banja Luke, Ulica Dujka Komljenovića br. 92, kojem se nalaže da izvrši procjenu cjelokupne nekretnine, u vlasništvu izvršeniku Maljković Aleksandra i to sljedeće nekretnine:

- upisane u ZK ul. br. 518 k.o. SP Blaško Veliko, i to zemljišta označenog kao k.č. br. 257/4, VOĆNJAK BRDO, VOĆNJAK, pov. 984 m<sup>2</sup>, u vlasništvu izvršenika sa 1/1 dijela.

Vještacima se ostavlja rok od 15 dana od dana prijema ovog zaključka da postupe po stavu 1. odnosno stavu 2. ovog zaključka i da u istom roku sačine pismeni nalaz i mišljenje i dostave sudu u dovoljnom broju primjeraka za sud i stranke u postupku.

Sudskim vještacima stoji na raspolaganje predmetne spis.

Tražiocu izvršenja se nalaže da predujmi na ime vještačenja iznose od **PO 250,00 KM na depozitni račun osnovnih sudova broj 568-163-12000058-02, u roku od osam dana od dana prijema ovog zaključka i o tome dostavi dokaz na predmetni spis.**

(Način popunjavanja uplatnice: U dijelu RAČUN PRIMAOCA unijeti broj 568-163-12000058-02; U dijelu PRIMALAC navesti RAČUN POSEBNIH NAMJENA – DEPOZITNI RAČUNI OSNOVNIH SUDOVA; U dio polja koji se odnosi na VRSTU PRIHODA unosi se „šifra“ 223171; U dio polja koji se odnosi na „poziv na broj“ potrebno je unijeti broj akta (rješenja) na osnovu kojeg se vrši uplata; U dio polja koji se odnosi na opštinu unosi se broj 002; U dio polja koji se odnosi na budžetsku organizaciju unosi se broj 1060001.)

Ukoliko tražilac izvršenja ne postupi po stavu prethodnom stavu ovog zaključka i ne uplati navedeni iznos na ime vještačenja u ovom predmetu, sud će obustaviti postupak izvršenja u ovoj izvršnoj stvari u smislu člana 16. Zakona o izvršnom postupku („Sl. glasnik RS“ br. 59/03, 85/03, 64/05, 118/07, 57/12 i 67/13).

S u d i j a

Rajfa Đumišić

POUKA: Protiv ovog zaključka nije dozvoljen pravni lijek.  
(Član 12. stav 6 ZJP-a)



РЕПУБЛИКА СРПСКА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

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

Број: 08.040/704-131/10  
Датум: 01.10.2010. године

На основу члана 10. Закона о вјештацима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 16/05 и 65/08), министар правде д о н о с и

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. Зоран (Млађан) Гаврић, мастер дипломирани инжењер геодезије, именује се за вјештака геодетске струке, на период од 6 година.
2. Именовани ће се на основу овог Рјешења уврстити на листу вјештака која ће се објавити у Службеном гласнику Републике Српске и Службеном гласнику Босне и Херцеговине.
3. Вјештак је дужан о свим промјенама обавјестити Министарство правде одмах, а отисак печата и својеручни потпис доставити у Министарству правде.
4. Вјештак је дужан водити дневник завршених вјештачења.

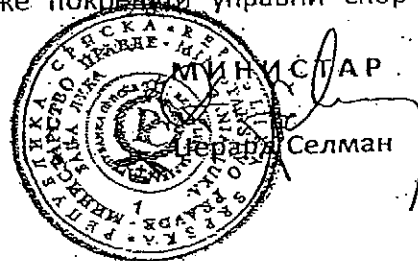
О б р а з л о ж е њ е

Министарство правде објавило је јавни позив за именовање вјештака у складу са Законом о вјештацима Републике Српске. Законом о вјештацима Републике Српске, чланом 6. прописано је да промјениве чланове Комисије, по њиховом захтјеву, министар правде може именовати за вјештаке без провјере знања, а професионалце који имају ужу специјализацију - субспецијализацију или специјализацију у домену судских специјализација министар правде ће именовати за вјештаке без провјере знања. Рјешењем министра правде број 08.040/704-52/09 од 15.04.2010. године, Зоран Гаврић именован је за члана Комисије за утврђивање приједлога листе вјештака геодетске струке, ради чега је одлучено 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:  
- Именованом  
- А р х и в а





ĐAJIĆ DALIBOR  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK POLJOPRIVREDNE STRUKE  
D.Komljenovića 92 Banja Luka  
E-mail; dalibordjajic@hotmail.com  
Tel/051/428-233; 065/444-257

OSNOVNI SUD U BANJA LUCI  
Br: 71 0 I 175260 13 I

---

13.02.2015 g.

n/r Sudija Rajfa Đumišić

---

PREDMET: Procjena vrijednosti nekretnina izvršenika Maljković Aleksandar iz Banja Luke

---

Banja Luka, 13.02.2015 godine

## UVOD

Na osnovu Zaključka Osnovnog suda u Banja Luci broj; 71 0 I 175260 13 I od 12.01.2015 godine, određen sam za vještaka poljoprivredne struke po sudiji Rajfi Đumišić, rješavajući izvršni postupak tražioca izvršenja „Unicredit“ bank a.d. Banja Luka, zastupana po punomoćniku Šobot Radivoju, protiv izvršenika Maljković Aleksandra iz Banja Luke, Romanijska 24 iz Banja Luke, radi namirenja potraživanja tražioca izvršenja. Zaključkom mi je je naloženo da izvršim procjenu vrijednosti vlasničkog dijela na nekretninama izvršenika koje se nalaze u KO V.Blaško, opština Laktaši, koje su upisane u;

**- upisane u z.k. ul.br.518, ko V.Blaško na k.č.257/4 , Voćnjak Brdo, površine 984 m<sup>2</sup>, u vlasništvu izvršenika sa 1/1 dijela.**

Na osnovu zaključka Suda, kao sudski vještak, u skladu sa pravilima struke, izvršio sam uvid na licu mjesta i izvršio procjenu navedenih nekretnina.

## METODIKA PROCJENE

Poljoprivredno i ostalo zemljište koje je predmet procjene zavisi od sam niza faktora koji sa svojim zajedničkim karakteristikama mogu dati vrijednost određene poljoprivredne nekretnine. Ona može da zavisi od odnosa ponude i tražnje na određenom lokalitetu koja predstavlja njenu tržišnu vrijednost koja se može koristiti prilikom procjena poljoprivrednih nekretnina. Međutim, ukoliko nema ponude i tražnje na određenom lokalitetu njena vrijednost se može utvrditi na osnovu ponude i tražnje na susjednom lokalitetu (katastarske opštine i sl) uz ocjenu karakteristika susjedne lokacije; lokacija, izvor vodosnadbijevanja i sl. Takođe, kao metod procjene se može koristiti i tkz. "Potencijalna vrijednost zemljišta", kroz ostvarenu dobit tri najčešće gajena usjeva na tom području-lokalitetu.

Podaci koje sam koristio radi procjene nekretnine uglavnom se mogu svrstati u tri kategorije, koje se odnose na:

- okruženje,
- samu nekretninu,
- ponudu i potražnju na tržištu takvih nekretnina.

Elementi koji određuju vrijednost nekretnine su: svojstva, geometrijski i položajni elementi (površina, oblik, lokacija, udaljenost od putnih komunikacija i dr.

## NALAZ I MIŠLJENJE

Prije izrade nalaza i mišljenja izvršio sam uvid o podacima i dostupnim skicama nekretnina koje su predmet izvršenja. Dana, 13.02.2015 g godine izvršio sam indentifikaciju nekretnina na licu mjesta u naselju V.Blaško, opština Laktaši na nekretninama izvršenika. Do predmetne parcele dolazi se saobraćajnicom B.Luka - Klačnice, prema naselju V.Blaško, do predmetne nekretnine. Pristupna saobraćajnica do nekretnina je asfaltni put do parcele u dužini oko 2 km. Pristupna saobraćajnica je makadamski tamponirani put u dužini 150 metara. Objekti u okolini su stambeni, karakteristični za naseljena mjesta, uz pristup na lokalni asfaltni put. Na parceli površine 984 m<sup>2</sup> nalaze se dva manja objekta koji imaju priključak na elektro - vodovodnu mrežu.

Pri utvrđivanju trenutne tržišne vrijednosti nekretnine uzeo sam u obzir sljedeće faktore (koeficijente):

- \* **FI** - faktor lokacije
- \* **Fp** - faktor za poslovne objekte
- \* **Fu** - faktor usklađenosti
- \* **Fi** - faktor izgrađenosti
- \* **Fpp** - faktor ponude i potražnje

Ukoliko analiziramo sve faktore od kojih zavisi tržišna vrijednost predmetne nekretnine, (sadašnja i buduća), na njen najveći uticaj ima (**FI-faktor lokacije**), zbog blizine objekata i putnih komunikacija. Ukoliko tome dodamo **Fp (faktor za poslovne i dr objekte)**, koji uz faktor izgrađenosti takođe imaju dobar uticaj na tržišnu vrijednost nekretnine. Ako ovome dodamo **usporednu metodu** koju zasnivamo na prometovanom zemljištu u istoj ili susjednoj katastarskoj opštini možemo doći do približne tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta. Ako poredimo neke osnovne parametre ove i drugih parcela u Velikom Blaško (položaj, obradivo ili neobradivo zemljište...), možemo zaključiti da li se predmetna parcela dosta razlikuje ili ima sličnosti u pogledu lokacije i izgrađenosti koji i daje kvalitet tržišne vrijednosti određenog zemljišta. Uzimajući u obzir kombinaciju navedenih faktora koji utiču na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine možemo doći do vrijednosti ovih nekretnina.

S obzirom na sve utvrđene činjenice, predmetnu parcelu k.č.782/4, zvana Brdo Voćnjak 3 klase, površine 984 m<sup>2</sup>, koje su predmet procjene tržišne vrijednosti procjenjujem sa **20 KM/m<sup>2</sup>. Nekretnine se još uvijek u gruntovnom operatu vode na izvršeniku.**

Rekapitulacija;

k.č.782/4 površine 984 m<sup>2</sup> x 20 KM/m<sup>2</sup> = 19.680 KM

(devetnaesthiljadašeststotinaosamdeset KM i 00/100).

Prilog;

Slika lokacije

Stalni sudski vještak poljoprivredne struke

Đajić Dalibor

