

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
OSNOVNI SUD U SOKOCU  
BROJ: 89 0 Ip 012891 09 Ip  
Sokolac, 10.07.2014.godine

Osnovni sud u Sokocu, sudija Edina Bučan, u pravnoj stvari tražioca izvršenja – založnog povjerioca Hypo Alpe-Adria-Bank a.d. Banja Luka, ul. Aleja Svetog Save broj 13., pristupaoca izvršenja 1. Balkan Investement Bank a.d. Banja Luka i 2. UniCredit Bank a.d. Banja Luka, koju zastupa Advokatska firma »Sajić« iz Banja Luke, protiv izvršenika 1. Gorančić Luke i kao založnog dužnika, 2. Gorančić Vladana oba iz Sokoca, ul. Pere Kosorića bb, 3. „GORANČIĆ“ d.o.o. Sokolac, Kula bb i 4. „PAPRAČA-GRANIT“ d.o.o. Viličevci, radi izvršenja, van ročišta dana 10.07.2014.godine, donio je:

### **ZAKLJUČAK** **o prvoj prodaji nepokretnosti**

1. Određuje se prva prodaja usmenim javnim nadmetanjem nekretnina i to:  
- k.č. broj 704/212 „POLJE“, stambeno-poslovna zgrada površine 104 m<sup>2</sup>, dvorište stambeno polovne zgrade površine 313 m<sup>2</sup>, odnosno ukupne površine 417 m<sup>2</sup>, upisano u ZK uložak broj 317 KO Podromanija, politička opština Sokolac, vlasništvo izvršenika Goračić (Niko) Luke sa dijelom 1/1;

Nekretnina iz tačke 1. opterećena je založnim pravom u korist Hypo Alpe-Adria-Bank a.d. Banja Luka u iznosu od 140.000,00 KM (sa promjenjivom kamatnom stopom 9,75%).

2. Vrijednost nekretnine utvrđena je od strane vještaka građevinske struke Šojić Dragana na iznos od 173.460,00 KM.

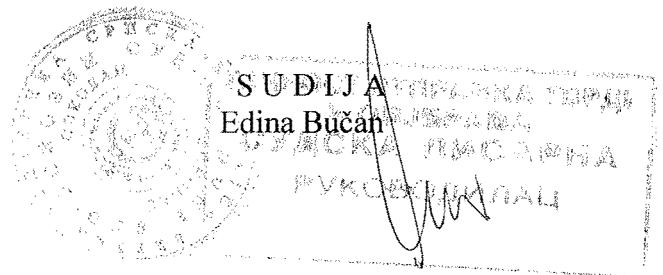
3. Na prvom ročištu za prodaju usmenim javnim nadmetanjem nekretnina se ne može prodati ispod 1/2 utvrđene vrijednosti iz tačke 2.

4. Na ročištu za javno nadmetanje kao kupci mogu učestvovati lica koja su do početka nadmetanja položila osiguranje-u gotovom novcu koje iznosi 10.000,00 KM. Prije početka nadmetanja ova lica su dužna sudu predati dokaz da su osiguranje uplatili na račun: PRIMALAC: JRT - DEPOZITNI RAČUN OSNOVNIH SUDOVA, BROJ ŽIRO RAČUNA: 568 – 163 – 12000058 – 02, VRSTA PRIHODA: 223171, BUDŽETSKA ORGANIZACIJA: 1075001, OPŠTINA: 094, POZIV NA BROJ zaključka suda, osim lica koja su po odredbama ZIP-a oslobođena plaćanja obezbjeđenja. Ponuđačima čija ponuda nije prihvaćena, osim za tri najbolja ponuđača, vratit će se osiguranje odmah nakon zaključenja javnog nadmetanja. Ročište za javno nadmetanje održat će se i kad prisustvuje samo jedan ponuđač.

5. Ponuđač sa najvišom ponudom na ročištu plaća ukupnu prodajnu cijenu umanjenu za položeno osiguranje polaganjem cijene sudu u roku od 30 dana. Ukoliko ponuđač sa najvećom ponudom ne deponuje prodajnu cijenu u ovom roku, sud će zaključkom proglasiti prodaju tom ponuđaču nevaljanom i novim zaključkom odrediti da je nepokretnost prodana drugom po redu ponuđaču koji treba da u roku od 30 dana od dana prijema ovog zaključka sudu deponuje prodajnu cijenu. Ukoliko drugi ponuđač ne položi cijenu u predviđenom roku sud primjenjuje ova pravila i na trećeg ponuđača. U slučaju da sva tri ponuđača sa najvišom

ponudom ne ispune svoje obaveze plaćanja prodajne cijene u određenim rokovima, sud će oglasiti da prvo ročište nije uspjelo i zakazati ročište za drugu prodaju. Iz položenog osiguranja prvog ponuđača kojem je prodana imovina i koji u predviđenom roku ne uplati prodajnu cijenu pokrivaju se troškovi neuspjelog ročišta. Ako se ovi troškovi ne mogu namiriti u cjelosti iz iznosa osiguranja koje je položio prvi ponuđač, razlika se namiruje iz osiguranja drugog ponuđača ako i ovaj odustane od kupovine nepokretnosti, ova pravila se shodno primjenjuju i u slučaju odustanka trećeg ponuđača.

6. Kupac preuzima stvarne terete na ovoj nekretnini.
7. Troškovi poreza i takse u vezi sa prodajom nekretnine plaća kupac.
8. Ročište za prodaju nekretnina održat će se dana SRIJEDA, 17.09.2014.godine u 12,00 sati u zgradi Osnovnog suda u Sokocu, ul. Cara Lazara bb- soba broj 65, na koje se pozivaju tražilac izvršenja, pristupaoci izvršenja, izvršenici i zainteresovana lica kao kupci.
9. Ovaj zaključak objaviće se na oglasnoj tabli suda, a stranka može o svom trošku zaključak objaviti i u sredstvima javnog informisanja.



**Pouka o pravnom lijeku:** Protiv ovog zaključka pravni lijek nije dozvoljen

18 -07- 2014

ŠOJIĆ DRAGAN, dipl.ing.arh. Stalni sudski vještak arh.-građevinske struke  
Pale, Srpskih ratnika O-9,  
Mobitel 065410806,  
e-mail: [dragan.sojic@paleol.net](mailto:dragan.sojic@paleol.net)

PROCJENA TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI INDIVIDUALNOG  
STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA vlasništvo GORANČIĆ LUKE,  
izgrađenog u ulici Pera Kosorića bb, opština SOKOLAC na parceli  
kč.br.704/212 upisanog u zemljišnoknjižni izvadak, ZK uložak br. 317 k.o.  
PODROMANIJA.



Pale, 13.11.2013.god.



## 1.UVOD

Ovo sam vještačenje uradio po Zaključku br. 89 0 IP 012891 09 IP od 31.10.2013.god. Osnovnog suda u Sokocu po sudiji gospođi Edini Bučan.

Rješenjem Ministarstva pravde RS broj: 01/2-704-78/03 od 29.07.2003.god. postavljen sam za stalnog sudskog vještaka arh.-građ. struke čime sam ovlašten i za procjenu vrijednosti nepokretnosti.

Predmet vještačenja je procjena trenutne tržišne vrijednosti stambeno poslovnog objekta vlasništvo Gorančić Luke izgrađenog na parceli označenoj kao k.č.br. 704/212, K.O.Podromanija.

Izlaskom na lice mjesta dana 07.11.2013.god. u prisustvu Gorančić Luke izvršio sam uvid predmetne nepokretnosti, snimio stanje i uzeo sve neophodne podatke za izradu procjene kako slijedi:

## 2. OPŠTI PODACI

O B J E K A T:	STAMBENO-POSLOVNI
STATUS OBJEKTA:	STALNI
TRENTNA NAMJENA:	POSLOVNO-STAMBENA

Vanjski gabariti objekta	(10,60m x 9,81m) spratnosti P+1
Bruto površina objekta	P = 208,00 m <sup>2</sup>
Vrijeme izgradnje	juni, 2008.god.

Urbanistička saglasnost	br.06/I-2-363-128 od 27.11.2007.god.
-------------------------	--------------------------------------

Odobrenje za građenje	br.06/I-3-360-138 od 12.06.2008.god.
-----------------------	--------------------------------------

Upotrebna dozvola	br.06/I-3-360-151 od 20.06.2008.god.
-------------------	--------------------------------------

Lokacija	Brezjak, opština Sokolac,
Parcela	k.č.br.704/212 upisane u z.k.i. 317 k.o. Podromanija,

Građevinsko zemljište	P = 417,00m <sup>2</sup> ,
-----------------------	----------------------------

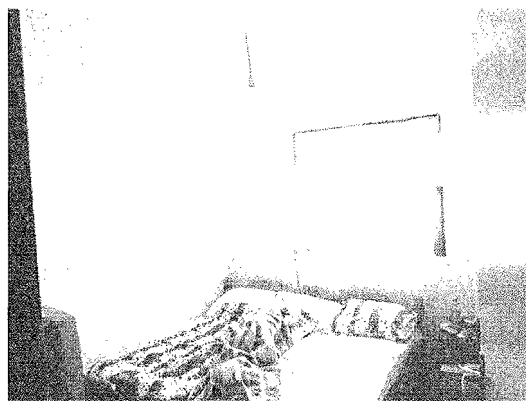
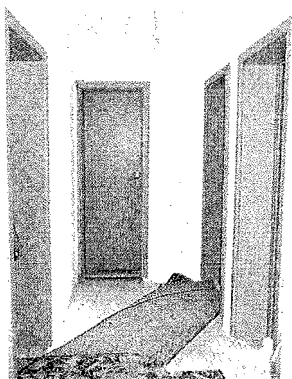
### 3. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Trenutnu tržišnu vrijednost stambeno-poslovnog objekta sam utvrdio vrednovanjem osnovnih i korektivnih elemenata.

Osnovni elementi su:

- neto površina stambenog prostora  $P = 95,00\text{m}^2$
- neto površina poslovnog prostora  $P = 95,00\text{m}^2$
- površina gradskog građ zemljišta  $P = 313,00\text{m}^2$
- prosječna tržišna vrijednost kvadratnog metra stambenog prostora iznosi 900,00 KM
- prosječna tržišna vrijednos poslovnog prostora iznosi 1.100,00 KM/m<sup>2</sup>

korektivni elemenat je 1,3 dvadesete amortizacione grupe.



### 4. KRATAK OPIS OBJEKTA

Radi se o stambeno-poslovnom objektu ukupne neto površine  $P = 190,00 \text{ m}^2$  izgrađenom na  $313,00 \text{ m}^2$  građevinskog zemljišta spratnosti P+1, koji se sastoji od dvije zasebne cjeline, poslovnog dijela u prizemlju ukupne površine  $P=95,00\text{m}^2$  i stana na spratu neto površine  $P = 95,00\text{m}^2$ .

Lokacija je neposredno uz desnu stranu lokalne asfaltne saobraćajnice , na ravnom terenu u naselju Brezovik, okružena stambenim objektima.

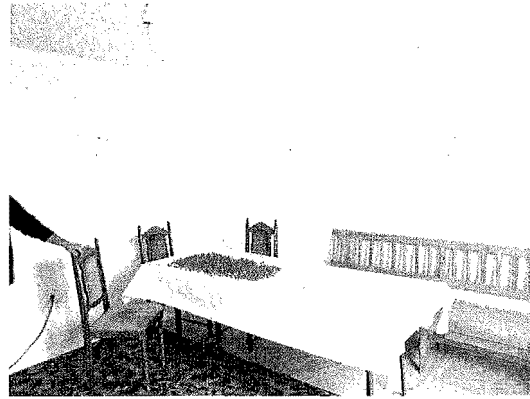
Konstrukciju objekta čini monolitni A-B skelet sa A-B temeljnim trakama, ispunom od blok opeke i međuspratnom A-B tavanicom povezanom sa prizemljem A-B unutrašnjim stepeništem.

Objekat je priključen na elektro, vodo i ptt gradsku mrežu, grijanje je na čvrsto gorivo.

Krovna konstrukcija je dvovodna sa pokrovom od Al-lima i pokovom od jelovih oblatih daščica i sa limenim opšavima.

Fasada na objektu je urađena u cementnom malteru i bojaena roza (kajsija) bojom.

Ostali zanatsko završni radovi su urađeni od kvalitetnih materijala u skladu sa propisima iz oblasti visokogradnje kako u stambenom tako i u poslovnom dijelu objekta u visini cca 95% (osim molerskih i podopolagačkih radova).



Nivo kote nula objekta je izdignut cc-a 50-tak cm iznad terena, hidroizolacija je kvalitetno urađena jer se u objektu ne osjeti prisustvo vlage. Dispozicija stambenih prostorija je riješena tako što su trpezarija, dnevni boravak i kuhinja na spratu objekta južne orijentacije dok je spavaći trakt sa sanitarijama na sjevernoj strani, identična dispozicija je i u potkrovlju. Oko objekta je izveden betonski troroar sa riješenom odvodnjom i nagibima kao i vanjsko uređenje sa izvedenom hortikulturom ali bez ograde i ulazne kapije.

## 5. VRIJEDNOST NEPOKRETNOSTI

U procjenu trenutne tržišne vrijednosti objekta uzeto je u obzir trenutno stanje objekta u vrijeme uvida i data je prosječna trenutna tržišna vrijednost 1-og m<sup>2</sup> za ovu vrstu objekta na datoj lokaciji. Odvojeno je data cijena građevinskog zemljišta (okućnice), stambenog i poslovnog prostora.

Poslovni prostor	$95,00\text{m}^2 \times 1.100,00 \text{ KM} \times 0,88 = 91.960,00 \text{ KM}$
Stambeni prostor	$95,00\text{m}^2 \times 900,00 \text{ KM} \times 0,88 = 75.240,00 \text{ KM}$
Grad.grad.zemljište	$313,00\text{m}^2 \times 20,00 \text{ KM} = 6.260,00 \text{ KM}$
	-----
UKUPNO:	173.460,00 KM

## Z A K L J U Č A K


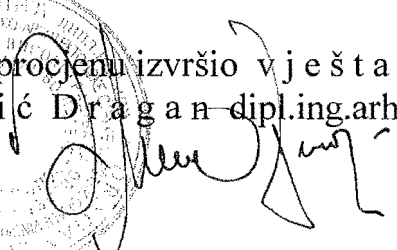
Trenutna tržišna vrijednost predmetne nepokretnosti vlasništvo Gorančić Luke iz Sokoca izgrađenoj na parceli k.č.br. 704/212 k.o. Podromanija upisanoj u ZK uložak br.317, prema naprijed izloženoj procjeni i z n o s i:

173.460,00 KM  
(stotinusedamdesettrihiljadečetiristotinešezdeset KM)

Procjena je izvršena prema uvidu na licu mjesta, shodno važećim propisima i normativima, kao i na osnovu pregleda cijena materijala i usluga u sferi građevinarstva u ovom trenutku.

Ovo vještačenje je urađeno u 3(tri) istovjetna primjerka od kojih se 2(dva) dostavljaju naručiocu.

Uvid i procjenu izvršio v j e š t a k:  
Š o j i ć D r a g a n dipl.ing.arh.



Prilozi:

- kopija zemljišnoknjižnog izvadka,
- kopija rješenja o postavljenju za vještaka.