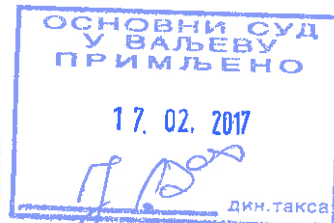


16. 03. 2017

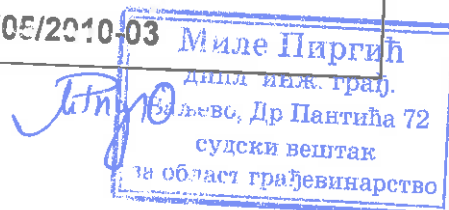


# MIŠLJENJE

## STRUČNOG LICA GRAĐEVINSKE STRUKE RADI UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI



NEPOKRETNOST:	1. PORODIČNA STAMBENA ZGRADA br.1 i 2. ZEMLJIŠTE (pravo korišćenja) na k.p.br.8198 KO Valjevo Valjevo, ul. Marka Kraljevića br.8
PODNOŠILAC ZAHTEVA:	OSNOVNI SUD VALJEVO izvršni sudija Mirjana Novaković
IZVRŠNI DUŽNIK:	MILIĆ ZORAN Valjevo, ul. Peti puk br.5
PROCENJIVAČ:	Pirgić Mile dipl.ing.građ. Rešenje br.740-05-02705/2010-03



Valjevo, Februar 2017. god.

# ZAPISNIK O PROCENI NEPOKRETNOSTI

16. 03. 2017

## 1. OSNOVNI PODACI O NARUČIOCU PROCENE

Sud: OSNOVNI SUD U VALJEVU

Adresa: Valjevo

## 2. PODACI O NEPOKRETNOSTI

### 2.1. OSNOVNI PODACI O IZVRŠNOM DUŽNIKU

Prezime i ime: MILIĆ ZORAN

Adresa: Valjevo, ul. Peti Puk br.5

### 2.2. OSNOVNI PODACI O NEPOKRETNOSTI

Naziv nepokretnosti:	1.PORODIČNA STAMBENA ZGRADA br.1 i 2.ZEMLJIŠTE (pravo korišćenja) na k.p.br.8198 KO Valjevo
Adresa nepokretnosti:	Valjevo, ul. Marka Kraljevića br.8

## 3. DOKUMENTACIJA

ZAKLJUČAK

OSNOVNI SUD U VALJEVU u predmetu:  
Iv. br. 685/16 od 27.12.2016.god.

### Napomena:

- U periodu izlaska na teren, odnosno prilikom uviđaja, pristup unutrašnjosti objekta nije bio moguć.
- Porodična stambena zgrada br.1 upisana je u L.N. br.4326 kao objekat spratnosti: Pr. Uviđajem na licu mesta je konstatovano da je objekat spratnosti: 1/4 Po + Pr + Pk.
- Pored uknjiženog objekta, na predmetnoj parceli se nalazi još jedana pomoćna zgrada. Vrednost ovih objekata se neće procenjivati.

#### 4. OPIS NEPOKRETNOSTI

##### 1. Porodična stambena zgrada br.1- Objekat 1.

##### 1.1. Geometrijske karakteristike objekta

16. 03. 2017

Objekat 1.- je spratnosti: Pr (+1/4Po+Pk)  
Objekat je izgrađen 80-tih godina prošlog veka

Objekat je gabarita: 9,00 \* 7,80m

Površina Prizemlja je: 70,00 m<sup>2</sup>.  
Površinu podruma i potkrovlja nije bilo moguće ustanoviti.

Ukupna usvojena površina Objekta 1. za procenu je:  
70,00 m<sup>2</sup>

##### 1.2. Tehnički opis nekretnine

LOKACIJA:	Valjevo, ul. Marka Kraljevića br.8
KAT. PARCELA:	br. 8198 KO Valjevo
TIP GRAĐEVINE:	Porodična stambena zgrada
SPRATNOST:	Pr (+1/4Po+Pk)
GODINA GRADNJE:	80-te godine prošlog veka
STAROST OBJEKTA:	35. godina
KONSTRUKCIJA:	AB konstrukcija od stubova i greda sa nosećim zidovima od giter bloka i opeke d=25cm
MEĐUSPRATNA KONST.:	TM-3 betonska tavanica
TEMELJI:	AB trakasti temelji
FASADA:	Termo fasada bojena fasadnim bojama
KROV:	Drvena dvovodna konstrukcija pokrivena crepom.
OLUCI I LIM. OPŠIVKE:	Izvedeni od pocinkovanog lima
VISINA:	2,60m
OBRADA ZIDOVA:	Pretpostavka: u nivou standard
OBRADA PODOVA:	Pretpostavka: u nivou standard
STOLARIJA:	PVC, zastakljena termopan staklom; Unutrašnja vrata su drvena
INSTALACIJE VODE:	Izvedene priključkom na gradsku mrežu
INSTALACIJE KANALIZ:	Izvedene priključkom na gradsku mrežu
INSTALACIJE STRUJE:	Priključak na gradsku mrežu vazдушnim vodom
NAMENA PROSTORIJA:	Predpostavka: (Podrum: ostava) Prizemlje: dvosobni stan (Potkrovlje: spavaći blok)

## 2. Zemljište na k.p.br. 8198 KO Valjevo

### 2.1. Popis nekretnine sa geometrijskim podacima

Površina parcele br.8198 KO Valjevo pod objektom br.1 je: **58,00m<sup>2</sup>**  
Površina parcele br. 8198 KO Valjevo- uz zgradu-objekat je: 162,00m<sup>2</sup>  
Ukupna površina parcele br. 8198 KO Valjevo je: **220,00m<sup>2</sup>**

16. 03. 202

Parcela je upisana u list nepokretnosti br.: 4326 KO Valjevo  
Parcela je upisana u L.N. kao gradsko građevinsko zemljište

Parcela je u državnoj svojini sa pravom korišćenja.

## 5. TRŽIŠNA VREDNOST

- Za svrhe procene vrednosti nepokretnosti koriste se metode koje predviđa Zakon o privatizaciji (»Sl.glasnik RS« br.38/2001) i Uredba o metodologiji za procenu vrednosti kapitala i imovine (»Sl.glasnik RS« br.45/2001), Uredba o izmenama i dopunama Uredbe o metodologiji za procenu vrednosti kapitala i imovine (»Sl.glasnik RS« br.45/2002), prema kojima se, kao polazna osnova uzima:

**površina objekta; vrsta izgradnje; godina izgradnje; amortizovanost;**  
**namena i funkcionalnost; kvalitet održavanja i**  
**cena izgradnje sličnog objekta na istoj lokaciji, na dan procene.**

U toku izrade ovog mišljenja izvršio sam istraživanje tržišnih cena sličnih objekata na lokacijama u okruženju predmetne lokacije. Informacije su prikupljene od Agencija za promet nekretninama, analizom oglasa za kupoprodaju nepokretnosti u sredstvima javnog informisanja, kao i prikupljanjem podataka od Republičkog zavoda za statistiku.

Na osnovu prikupljenih informacija donosim sledeće mišljenje:

### VREDNOST NEPOKRETNOSTI

A. TRŽIŠNA VREDNOST NEPOKRETNOSTI			
1	Porodična stambena zgrada br.1	70,00 m <sup>2</sup> x 50.000,00 din/m <sup>2</sup> =	3.500.000,00 din
3	Zemljište	2,20 ari x 250.000,00 din/aru =	550.000,00 din
TRŽIŠNA VREDNOST NEPOKRETNOSTI UKUPNO:			<b>4.050.000,00 din</b>

B. GRAĐEVINSKA VREDNOST NEPOKRETNOSTI			
1	Porodična stambena zgrada br.1	70,00 m <sup>2</sup> x 40.000,00 din/m <sup>2</sup> =	2.800.000,00 din
GRAĐ.VREDNOST NEPOKRETNOSTI UKUPNO:			<b>2.800.000,00 din</b>

16. 02. 2017

**REKAPITULACIJA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI**

№	<i>Nepokretnost:</i> <b>1. PORODIČNA STAMBENA ZGRADA br.1 i 2. ZEMLJIŠTE (pravo korišćenja) na k.p.br.8198 KO Valjevo</b>	<i>Vrednost nep.</i> <b>( din )</b>	<i>Vrednost nep.</i> <b>( € )</b>
1	<b>TRŽIŠNA VREDNOST NEPOKRETNOSTI</b>	4.050.000,00	32.670,35
2	<b>GRAD. VREDNOST NEPOKRETNOSTI</b>	2.800.000,00	22.586,91
3	<b>Vrednost 1/2 vlasničkog udela</b>	2.025.000,00	16.335,18

Napomena: Srednji kurs evra po NBS iznosi: 1€ = 123,9656 din. na dan procene

**Zaključak**

Tržišna vrednost Porodične stambene zgrade br.1 i Zemljišta (pravo korišćenja) na k.p.br.8198 KO Valjevo, sve upisano u L.N. br. 4326 KO Valjevo, u ul. Marka Kraljevića br.8 u Valjevu, iznosi:

**4.050.000,00 din**

Vrednost 1/2 suvlasničkog udela predmetne nepokretnosti iznosi:

**2.025.000,00 din.**

**Podaci o zaštiti životne sredine**

Na osnovu uviđaja na licu mesta takođe je utvrđeno da predmetna nepokretnost odgovara sledećim zahtevima:

- a) Nepokretnost je izgrađena u skladu sa svim domaćim zakonima i standardima iz oblasti građevinarstva i zaštite životne sredine.
- b) Ne postoji rizik od kontaminacije zbog predhodne upotrebe zemljišta
- c) Ne postoji rizik od poplava i seizmičkih dejstva
- d) Ne postoji rizik od prisustva, odnosno upotrebe štetnih materijala
- e) Ne postoje drugi zdravstveni i bezbednosni rizici

Ovim izjavljujem da sam u potpunosti upoznat sa smernicama u pogledu životne sredine, koji čini sastavni deo ovog zapisnika o proceni nepokretnosti

Prilog: - Zapisnik o proceni nepokretnosti  
- Fotografije

U Valjevu  
16.02.2017.

**SUDSKI VEŠTAK ZA OBLAST GRAĐEVINARSTVA**  
 Миле Пиргић  
 дипл. инж. град.  
 Ваљево, Др Пантиса  
 судски вештак  
 за област грађевинарство

Poručenje Ministarstva pravde Republike Srbije  
Br. 740-05-02705/2010-03  
**PIRGIĆ MILE DIPL.ING.GRAĐ.**

*M. Pirić*

FOTO DOKUMENTACIJA  
1. Porodična stambena zgrada br.1

16. 03. 2017



ULIČNA-ISTOČNA FASADA OBJEKTA



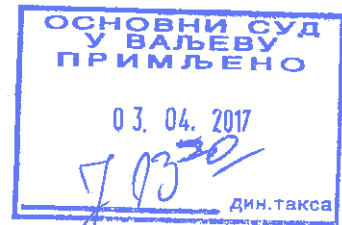
LEVA BOČNA-JUŽNA FASADA OBJEKTA



DESNA BOČNA-SEVERNA FASADA OBJEKTA

*Миле Пиргић*  
Миле Пиргић  
дипл. инж. грађ.  
Ваљево, Др Пантића 72  
судски вештак  
за област грађевинарство

06. 04. 2017



## НАЛАЗ ВЕШТАКА

(Ив. бр. 685/16)

Судија: Мирјана Новаковић

По налогу суда, предметна парцела на данашњем увиђају је катастарска парцела 8198 КО Ваљево.

Кат. парцела 8198 је у катастарском оперативном евидентирани у листу непокретности бр. 4326 КО Ваљево.

У А-листу овог листа непокретности, као начин коришћења и кат. класа, за парцелу 8198 је уписано:

- земљиште под зградом – површина 0,00.58ha (објекат бр. 1, породична стамбена зграда, спратност ПРИЗЕМЉЕ, објекат је преузет из земљишне књиге);
  - земљиште уз зграду – површина 0,01.62ha;
- шта чини укупну површину парцеле 8198 од 0,02.20ha.

Носиоци права на земљишту парцеле 8198, са правом коришћења, су:  
Јанковић (Добривој) Славко, са уделом 1/2 и Милић Вера, са уделом 1/2  
Облик својине је државна својина – Република Србија.

Носиоци права на објекту су:  
Јанковић (Добривој) Славко, са уделом 1/2 и Милић Вера, са уделом 1/2

На лицу места сам идентификовао предметну парцелу 8198, као и објекат који се налази на истој.

Са вештаком грађевинске струке сам обишао парцелу и констатовао чињенице и фактичко стање на парцели.

Објекат који је предметан се налази углавном у западном делу парцеле 8198. У питању је породични стамбени објекат, спратности ПРИЗЕМЉЕ + ПОТКРОВЉЕ.

Објекат је дограђен у свом источном делу, а димензије су приказане на скици са увиђаја.

Парцела има северну експозицију. Парцела нема директну везу, ни улаз са улице Хаџи Рувимове (к.п.8147), већ сокаком који води од поменуте улице до парцеле 8198, а припада парцели 8199.

*Скица са увиђаја је саставни део овог налаза, и израђена је у тачној размери 1:250.*

Ваљево, март 2017. год.

вештак геоматар



06. 04. 2017

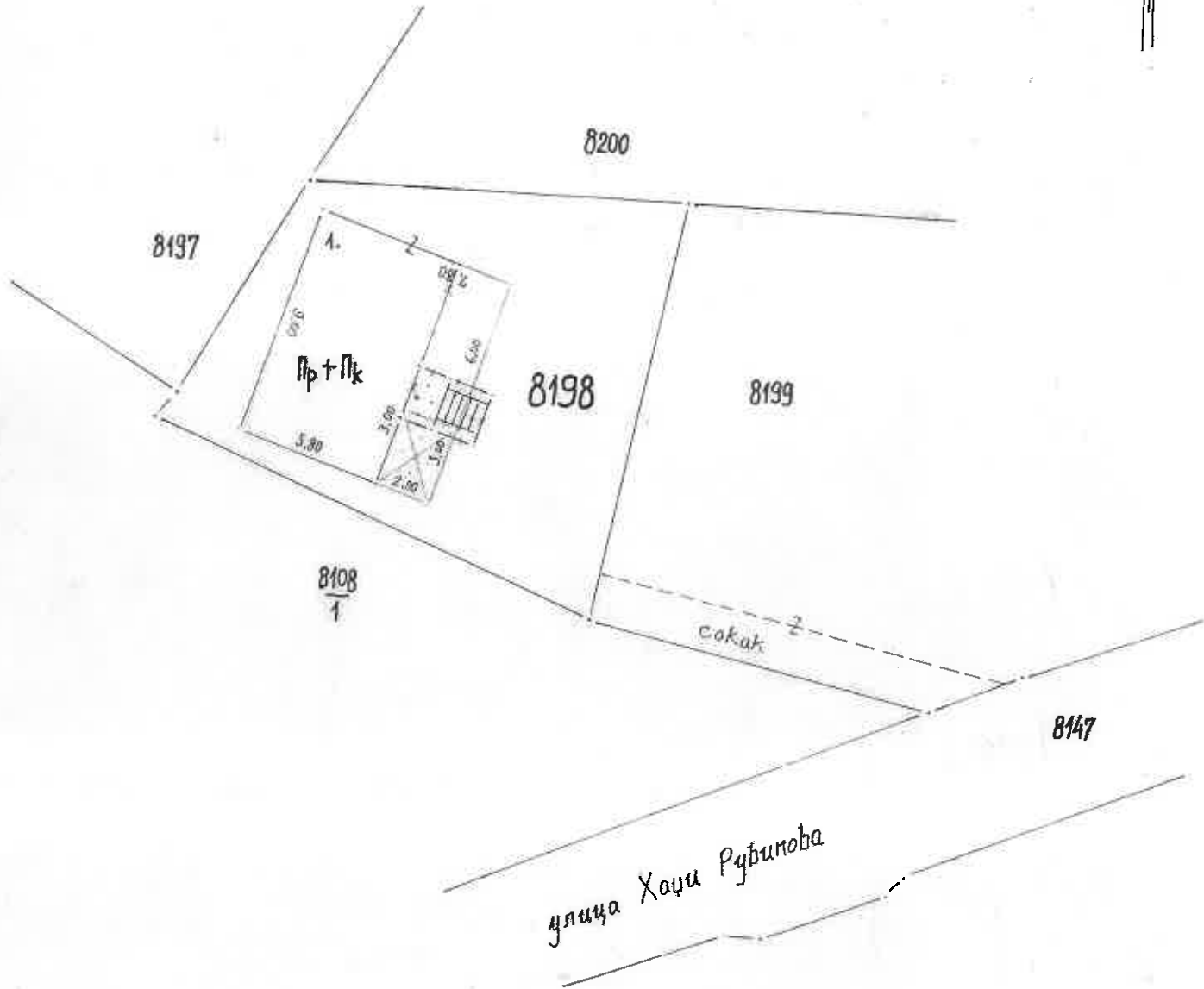
# СКИЦА СА УВИЂАЈА

размера 1:250

КО ВА 550

[ц.б.р. 685/16]

06.04.2017



Ваљево, фебруар 2017. год.

израдио: вештак геодетар

*Божан Гопличев*

БОЈАН ГОПЛИЧЕВ 15  
Насеље Ослободилац Ваљево 41  
Ваљево  
СУДСКИ ВЕШТАК  
ЗА ОБЛАСТ: ГЕОДЕЗИЈА