

Драган Николић
НИ ИЗВРШИТЕЉ
Као у изреци.
Тржишна
некретност
вештак
Греговић, Дипл. инж. грађ.
Шупљикца 8
Зрењанин
23000
број и датум решења: 740-05-02728/2010-03, од 06.07.2011 године

ПРИМЉЕНО
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ
Драган Николић
Зрењанин

ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Датум: 16. 05. 2022

предато лично поштом

примерака: _____ прилога _____

Посл. бр. и. Иск.: _____/20

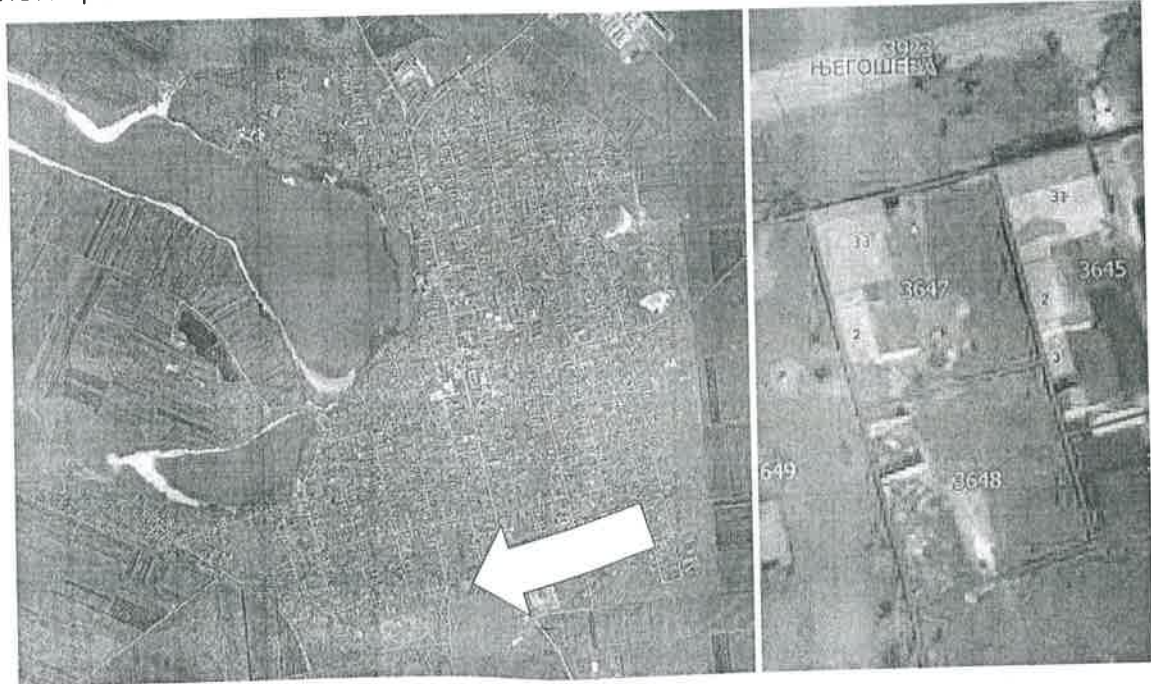
на бр. И.И.-167/2022

Одређен сам за вештака у овом извршном предмету од стране јавног извршитеља Драгана Николића из Зрењанина. Извршни поверилац је "DDM DEBT MANAGEMENT" d.o.o. Београд - Савски венац, Ул. Теодора Драјзера 34 а дужници Стевица Радишић, Вања Радишић и Горан Радишић из Меленаца, улица Његошева 33.

Предмет процене су непокретности дужника уписана у лист непокретности број 1987 К.О. Меленци. Увидом у лист непокретности је утврђено да је на парцели 3647, површине 03а79м², на адреси Његошева 33, која је земљиште у грађевинском подручју, изграђена породична стамбена зграда, грађевинске бруто површине 57 м² као и помоћни објекат површине 23м². Парцела и сви објекти су у приватној својини три дужника у укупном уделу 1/1. Обе зграде су преузете из земљишне књиге. Економски део дворишта је парцела 3648, површине 03а58м², која је исто предмет извршења.

На парцелама 3647 и 3648 дужници имају право коришћења а земљиште је у државној својини 1/1. Није спроведено промена права коришћења у право својине. Објекти су у приватној својини сва три дужника и то са уделом Стевица Радишић 2/4, Вања Радишић 1/4 и Горан Радишић 1/4. На објектима и на обе парцеле постоје исте забележбе о постојању решења о извршењу.

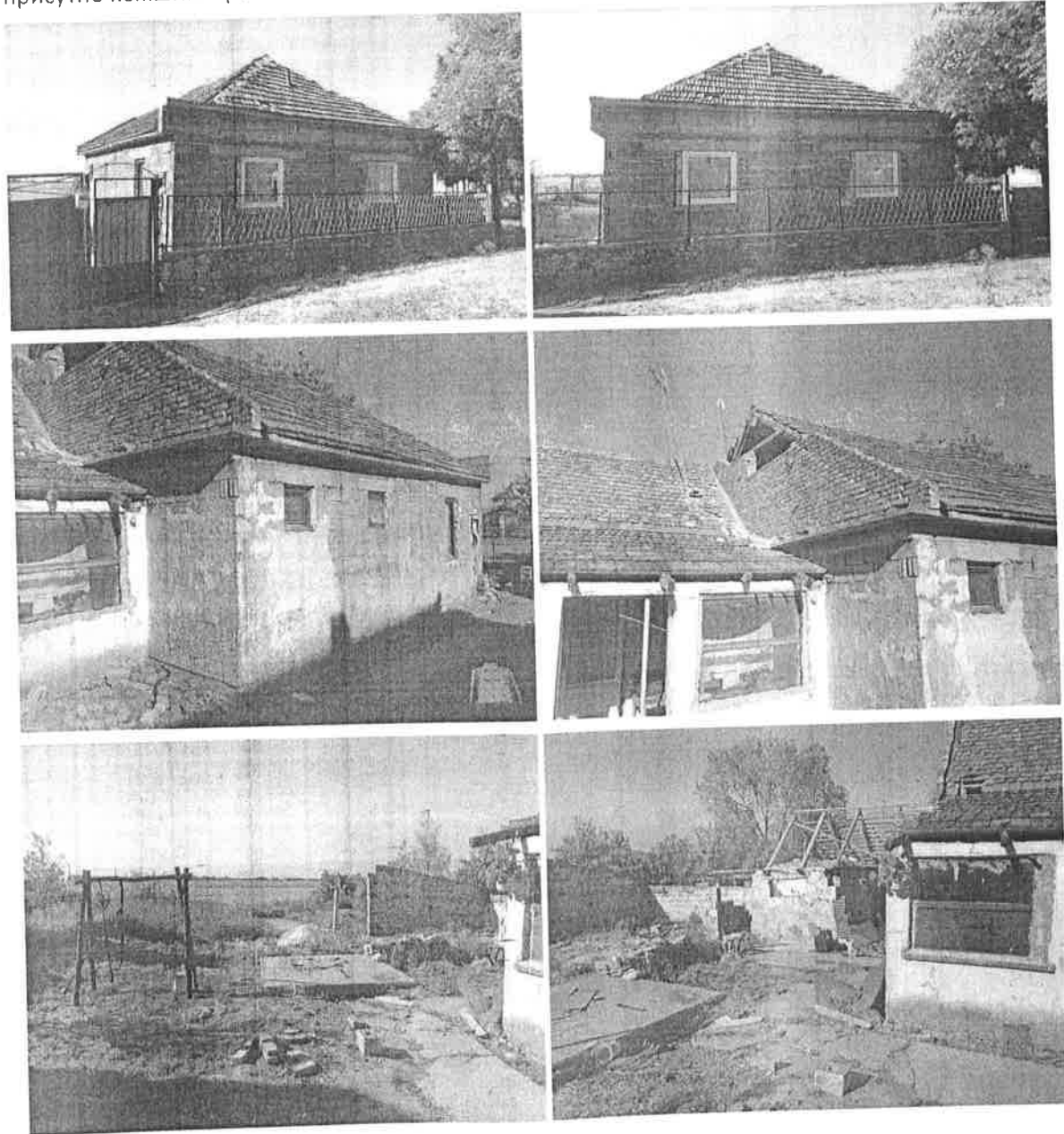
ЛОКАЦИЈА

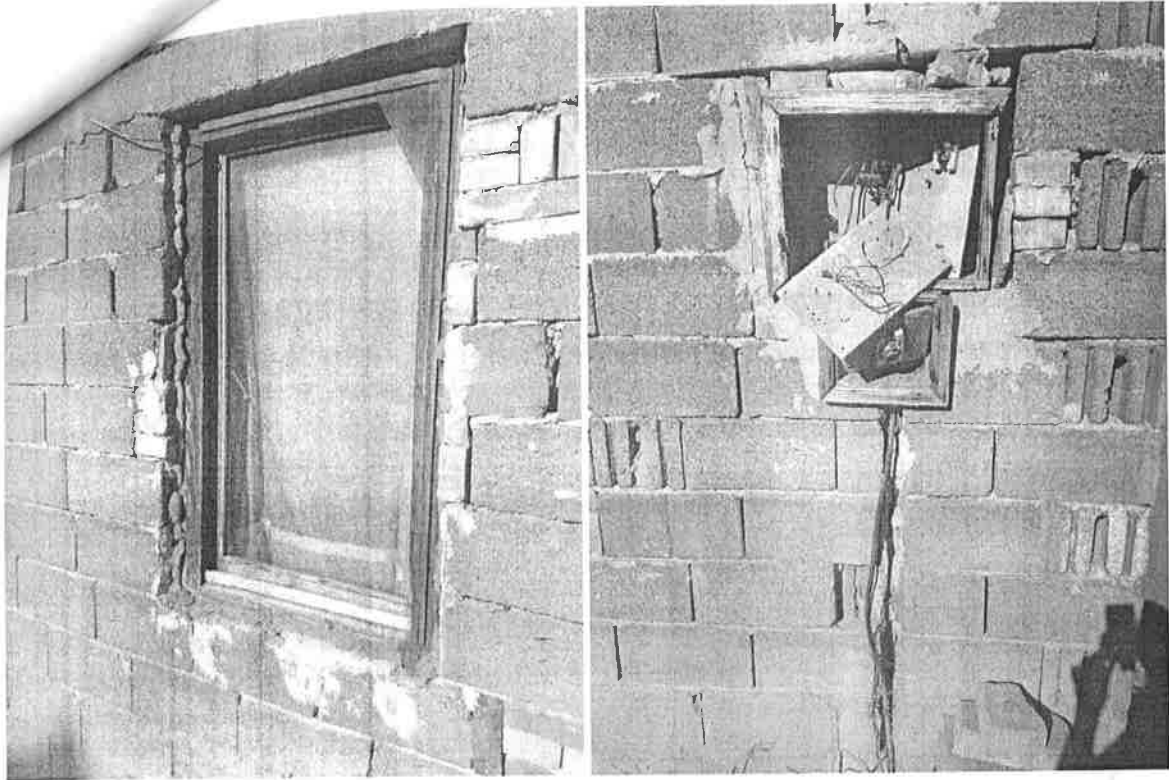


Локација предметне некретнине је на самом рубу грађевинског подручја у селима где је заступљена само индивидуална стамбена изградња. Удаљеност од центра селенаца је 1,5 км.

Стање на терену не одговара стању у оператату. Зграде су повезане како је приказано на слици али нису у габаритима који стоји у плановима катастра. По габаритима изгледа да су обе проширене. На објекту 2 је видно да је објекат проширен ка дворишту и да је на том делу постављен други тип црепа. Главни објекат - стамбени је изведен на бетонским темељима и озидан шљако блоковима али неомалтерисан. Претпостављам да је у плановима стари објекат а да је предметни новосазидан у већим габаритима и незавршен.

Објекат сам обишао 13 маја 2022. године. на објекту није било никог. У двориште сам ушао са комшиницом која одржава контакт са дужницима. Унутар објекта нисам могао ући тако да ћу процену израдити на основу доступних података. Све информације сам добио од присутне комшинице.





Објекат је зидан крајње нестручно. Кровна конструкција је дрвена а кровни покривач фалцовани цреп. Покривање није завршено. Нису постављени слемењаци. Црепови су постављани неравно... Некада дрвени прозори су замењени пвц столаријом мањих димензија. Воде у објекту има. Електричног бројила нема али је струја прикључена "на дивље". На фасади се види електрокабл који води до места где је некада било бројило. Остала столарија је у лошем стању, неодржавана. Олука нема. Двориште је неуредно. Канализација је спојена на засебну септичку јаму у дворишту. Плина и фиксног телефона нема. Грубим мерењем је утврђено да је садашња површина стамбеног објекта 90 м² а помоћног око 30 м² у бруто износу. Тачне површине се утврђују приликом геодетског снимања.

Од просторија, по речима присутне госпође, постоји предсобље, две собе, кухиња и трпезарија и купатило. Подови су разнородни.

ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ

Потврђујем да сам ангажован како бих дао самостално, независно и стручно мишљење о тржишној вредности предметне непокретности на дан процене, те да моје ангажовање ни у ком случају није условљено било којим интересом наручиоца процене. Потврђујем да као аутор овог извештаја поседујем потребне квалификације, знање и вештине неопходне за компетентно вршење предметне процене. Уједно се обавезујем да ћу одговорити на евентуалне приговоре, као и да ћу размотрити све релевантне информације које евентуално могу допринети бољем сагледавању чињеничног стања везано за процену предметне непокретности. Потврђујем да нисам био у ситуацији сукоба интереса било које врсте приликом извршења процене предметне непокретности и да је моје ангажовање у поступку процене независно.

Тржишна вредност непокретности је процена највероватније тржишне цене која би била остварена на одређени дан у условима фер продаје, када су купац и продавац

и неповезани, информисани и понашају се савесно и промишљено, и под оставком да не постоји неки неприкладан утицај на цену (принуда, неповољни финансијски аранжман за финансирање промета и сл.)

За процену тржишне вредности, данас су опште прихваћене три методе:

Трошковна или „статичка„ метода за утврђивање стварне вредности је базирана на прорачуну трошкова градње – грађевинске вредности објекта. Идеја је да купац неће платити више од вредности градње. Тржишна вредност се добија када се од грађевинске вредности одбије амортизација и други чиниоци који утичу на тржиште.

Упоредна метода или „компаративна“ метода је метода која користи податке са тржишта за сличне објекте и тржишна цена се усклађује са њима. Ова метода је поуздана у случају да има довољно упоредивих јединица. Код специфичних објеката би требало користити друге методе.

Приходовна метода или „динамичка“ метода кој узима у обзир годишње приходе од некретнине као и трошкове ризика.

На порталу промета непокретности Републичког геодетског завода има непокретности, које је било предмет купопродаје на предметној локацији. Из тог разлога ћу користити упоредну методу. Период упоређивања је од 01.01.2020. године до дана процене.

Датум ажурности: 12.05.2022
Датум подвезања уговора: 11.08.2020
Датум промета:

Од: 01.01.2020

До: Није обавезан податак

Општина, катастарска општина

ЗРЕЊАНИН

МЕЛЕНЦИ

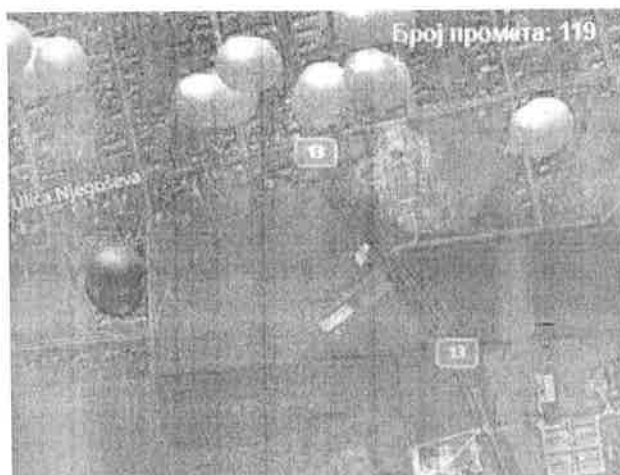
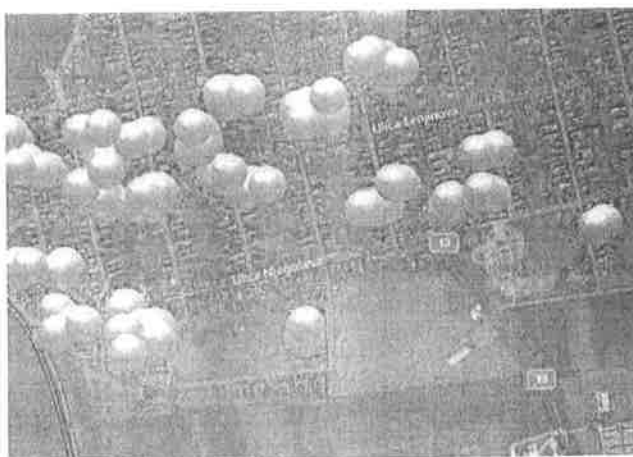
Врсте промета

+ Земљишта

- Објекти

стамбени објекти

гараже

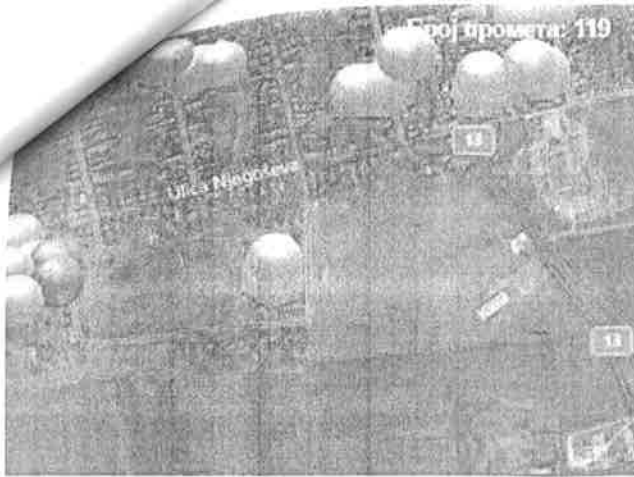


Цена: 2.500 EUR

Датум: 21.08.2020

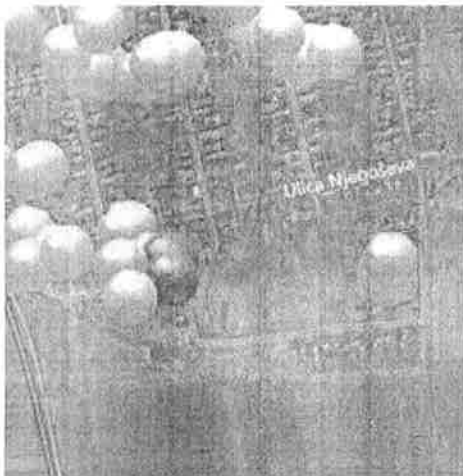
Купопродаја

1. Врста непокретности: грађевинско земљиште
Прометована површина: 560 m²
2. Врста непокретности: Стамбени објекат (кућа)
Прометована површина: 56 m²
Прометована површина земљишта: 524 m²
3. Врста непокретности:
Прометована површина: 18 m²
Прометована површина земљишта: 524 m²



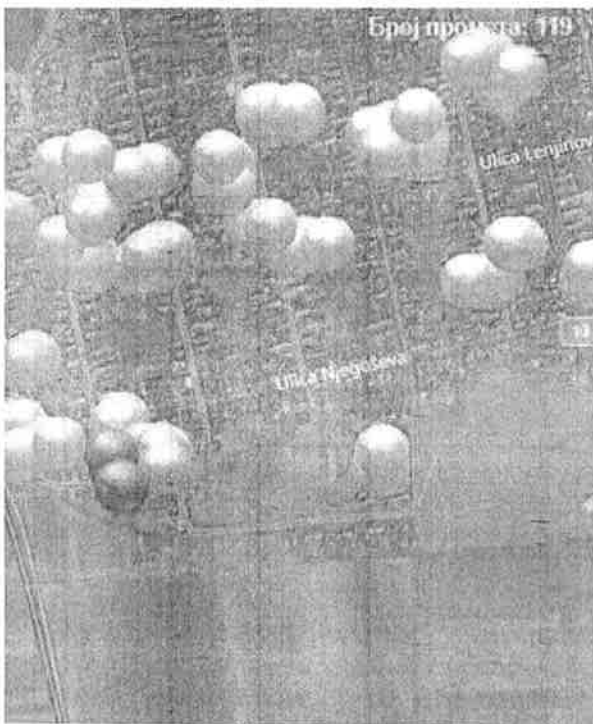
Цена: 4.000 EUR
Датум: 04.11.2021
Купопродаја

1. Врста непокретности: грађевинско земљиште
Прометована површина: 666 m²
2. Врста непокретности: Стамбени објект (кућа)
Прометована површина: 81 m²
Прометована површина земљишта: 477 m²
3. Врста непокретности:
Прометована површина: 14 m²
Прометована површина земљишта: 477 m²



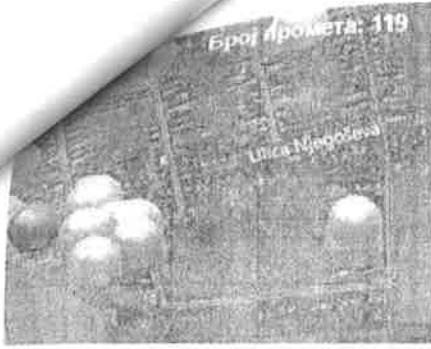
Цена: 4.500 EUR
Датум: 27.10.2020
Купопродаја

1. Врста непокретности: грађевинско земљиште
Прометована површина: 666 m²
2. Врста непокретности: Стамбени објект (кућа)
Прометована површина: 81 m²
Прометована површина земљишта: 477 m²
3. Врста непокретности:
Прометована површина: 14 m²
Прометована површина земљишта: 477 m²



Цена: 2.300 EUR
Датум: 09.09.2020
Купопродаја

1. Врста непокретности: грађевинско земљиште
Прометована површина: 1626 m²
2. Врста непокретности: Стамбени објект (кућа)
Прометована површина: 83 m²
Прометована површина земљишта: 481 m²
3. Врста непокретности:
Прометована површина: 3 m²
Прометована површина земљишта: 481 m²
4. Врста непокретности:
Прометована површина: 38 m²
Прометована површина земљишта: 481 m²
5. Врста непокретности:
Прометована површина: 42 m²
Прометована површина земљишта: 481 m²



Цена: 2.000 EUR
Датум: 26.10.2020
Купопродаја

1. Брста непокретности: грађевинско земљиште
Прометована површина: 622 m²
2. Брста непокретности: Стамбени објекат (кућа)
Прометована површина: 78 m²
Прометована површина земљишта: 478 m²

У неколико примера се може видети да је више непокретности, на сличним локацијама, продато за 2,000 до 5,000 евра. Претпоставка је да се ради о некретнинама које су лошем стању, као и предметни па и лошији, када је цена толико ниска. Постоје примери и за 10.000 евра или 12.000 евра и код њих претпостављам да се ради о боље одржаваним објектима.

Информације са Регистра цена непокретности дају само локацију, цену из уговора и површину а немамо никаквих података о самом објекту, у ком је стању био, спратност, старост и остале битне особине. Други проблем је тај што се цене на званичном порталу РГЗ-а преузимају из уговора где се, не ретко, дешава да се уносе ниже цене од стварно остварених како би се избегло плаћање пуног износа пореза.

Из тог разлога је потребно видети понуду агенција за промет непокретности. Код понуда агенција су назначене почетне цене које се по правилу, после преговарања, мало оборе. У понуди агенција су махом само новији објекти који нису у потпуности упоредиви по квалитету са предметним. Од старијих или лошијих објеката у понуди су следећи:



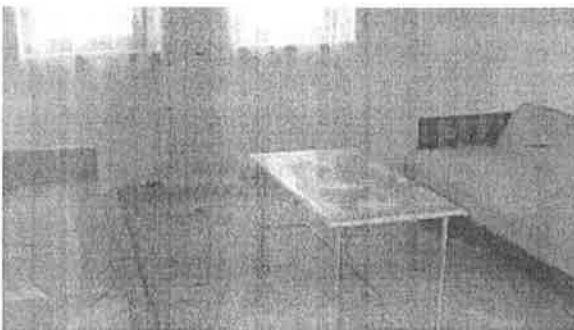
7.950 €

61m² · 10.6 а · етажно

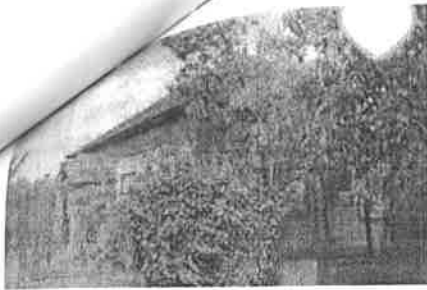
130 евра/м²

Околне локације, Зренјанин

1-етажна куца за продају, Меленци, 61 m2. Етажно.



Меленци - двособна кућа површине 61m² на плацу од 10,6ара. Кућа је грађена од мешовитог материјала, трофазна струја, вода, воћњак, погодно за викендицу, један власник.



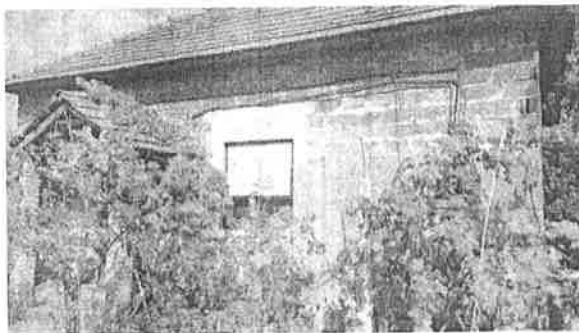
12.000 €

146 евра/м²

82m² · 8.71 a

Okolne lokacije, Zrenjanin

1-etažna kuća za prodaju, Melenci, 82 m2.



Меленци - двособна кућа површине 82м2 + помоћне просторије од 69м2 на плацу од 8,71 ар. Чврста градња, монофазна струја, нема купатило, потребно улагање како би се привело намени, један власник.



11.500 €

144 евра/м²

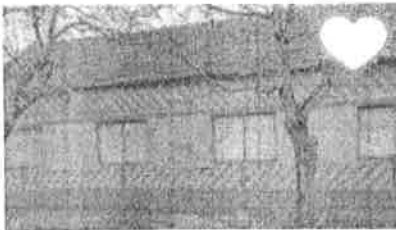
80m² · 3 sobe · norveški radijatori

Melenci, Okolne lokacije, Zrenjanin

1-etažna kuća za prodaju, uknjižena, Melenci, 80 m2.

Stanje - U izgradnji, Norveški radijatori, i...

Кућа је у сивој фази али има воду и дупло вецу од стандарда, озидану септичку јаму. Цело двориште је ограђено. Двориште није никад прскано било каквим хемиским супстанцама и подобно је за органску производњу. У овој фази реновирања распоред и број просторија је на вама јер нису формиране просторије.



11.000 €

61 евро/м²

179m² · 32.46 a

Okolne lokacije, Zrenjanin

1-etažna kuća za prodaju, Melenci, 179 m2.



плац површине 32,46 ара. Велики плац који излази на три улице. На плацу се кућа од мешовитог материјала укњижене површине 179м² + срушене помоћне просторије од 122м². Монофазна струја, један власник.



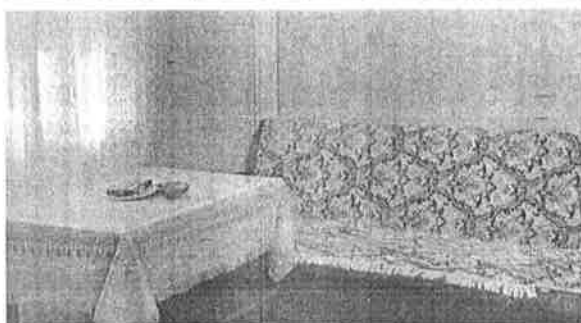
15.000 €

150 евра/м²

100м² · 8.2 а · етажно

Okolne lokacije. Zrenjanin

1-etažna kuća za prodaju. Melenci, 100 m². Etažno.



Меленци - двособна кућа површине 100м² + помоћне просторије на углу две улице на плацу од 8,2 ара. Кућа је грађена од мешовитог материјала, обложена печеном циглом, трофазна струја, плин, септичка јама, могућност прикључења на канализацију, паркет, бетон, летња кухиња, колски улаз, један власник. Потребно урадити хидроизолацију зидова. Агенцијска провизија за купца је 1,5%, односно минимално 300 евра.

Просечна цена: $(7950/61+12000/82+11500/80+11000/179+15000/100)/5 = 126,4$ евра

Умањење 5% за преговарање: $126,4 \times 0,95 = 120$ евра/м²

Из примера се види да се могу наћи старији објекти у релативно бољем стању од предметног за износ око 10.000 евра. Последњи пример је објекат који је редовно одржаван

...иђен од идентичних материјала као и предметни. На бољој је локацији и има
...парцели.

усвојићу средњу вредност цене квадрата од 120 евра/м².

Нето стамбени простор предметне непокретности је $90 \times 0,8 = 72 \text{ м}^2$. Из свега изнетог мишљења сам да је тржишна вредност предметне некретности $72 \times 120 = 8,640$ евра или у динарској противвредности по средњем званичном курсу НБС (1 евро = 117,65 динара) на дан процене 1,016,496 динара, заокружено **1,000,000.00 динара**.

Процењена вредност представља тржишну вредност оба објекта и обе парцеле које су били предмет процене.

Подносак достављам у 3 (три) примерка.

Зрењанин 16.05.2022. год.

Стални судски вештак

Стеван Грегковић, дипл.инж.грађ.

Стеван Грегковић
дип.инж.грађевинског и инжењер
СТАЛНИ СУДСКИ ВЕШТАК
Област грађевинарство
Војводе Стевана Шупљикца 8
Тел: 064. 1236552

(Назив и седиште извршитеља)

Јавни извршитељ Драган Николић
Војводе Петра Бојовића 21
23000 Зрењанин

Број јид 167/2022

Предмет поцртљања: Закључак о предујму за
трошкове спровођења (17.05.2022.). Закључак о
процени вредности непокретности (17.05.2022.)

ОБАВЕЗНО ЛИЧНО ДОСТАВЉАЊЕ



ИЗВРШНИ ПОСТУПАК
ИП - 16

Јо

Поштарина плаћена код
поште 23101 Зрењанин



R14607

Прималац:

Адвокат Дејан Вуковић
Теодора Драјцера 34
11120 Београд

Дејан Вуковић