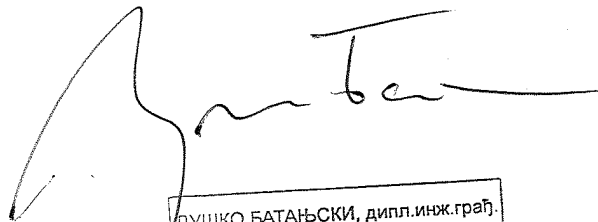


ИЗВЕШТАЈ

**О ВЕШТАЧЕЊУ У ПРЕДМЕТУ БРОЈ: 01- 40-03/2018-6
ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ НЕКРЕТНИНА**



ДУШКО БАТАЊСКИ, дипл.инж.грађ.
СУДСКИ ВЕШТАК
ГРАЂЕВИНАРСТВО
РУМА, Станка Пауновић-Вељка 139/27

Ириг, јун 2019. године

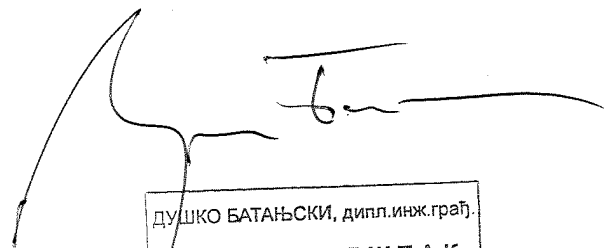
ПРЕДМЕТ: ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ПАРЦЕЛА

ОБЈЕКАТ: Парцеле број 3652, 4781/1 и 4903 све к.о. Врдник

**ТРЖИШНА
ВРЕДНОСТ:** 17.075.500,00 дин (144.797,70 евра)
27.042.500,00 дин (229.316,37 евра)
4.248.000,00 дин (36.022,41 евра)

НАРУЧИЛАЦ: Општина Ириг

ИЗВРШИЛАЦ: Душко Батањски, дипл.инг.грађ. судски вештак



ДУШКО БАТАЊСКИ, дипл.инж.грађ.
СУДСКИ ВЕШТАК
ГРАЂЕВИНАРСТВО
ЗУМА, Станка Пауновић-Вељка 139/27

ЗАДАТАК ВЕШТАЧЕЊА

Решењем Председника општине Ириг број: 01-40-03/2018-6 од 24.05.2018. године одређено је грађевинско вештачење у предмету утврђивање тржишне вредности грађевинског земљишта, и то:

- Катастарска парцела број 3652 к.о. Врдник,
- Катастарска парцела број 4781/1 к.о. Врдник,
- Катастарска парцела број 4903 к.о. Врдник.

Због указане потребе дана 17.06.2019. године стални судски вештак грађевинске струке је поново извршио увиђај на лицу места и прегледом идентификовао и снимио некретнине које су предмет вештачења, те је том приликом узео податке и елементе неопходне за ово вештачење.

Процену вредности је потребно извршити по методи тржишне вредности, у складу са грађевинском струком и вештином, што значи по цени по којој се тренутно могу продати. При томе је потребно водити рачуна о тржишним ценама сличних непокретности које се могу постићи на истој или приближно одговарајућој локацији.

НАЛАЗ ГРАЂЕВИНСКОГ ВЕШТАКА

Кат. парцела број 3652 к.о. Врдник (ЛН 3148 к.о. Врдник)

Предметна парцела број 3652 к.о. Врдник је површине **03ха 41а 51м² (34.151,00 м²)** је лоцирана у источном делу Врдника, око 200м северно у односу на гробљеу непосредној близина гробља (северно). Од асфалтне саобраћајнице (улица 9. Војвођанске бригаде) је удаљена око 800м. Парцела се налази у потесу Ћуковац и представља пашњак 2. класе, земљиште у грађевинском подручју у јавној својини општине Ириг.

Приступ парцели је омогућен са земљаног пута. Локација није комунално опремљена.

Парцела је у паду ка северној страни, неправилног облика, приступачна, зарасла у траву и ниско дрвеће.

Планирана намена парцеле

Према Просторном плану општине Ириг на предметној парцели (налази се у зони кућа за одмор 2) је предвиђена градња куће за одмор и рекреацију. Поред главног основног објекта дозвољена је и градња помоћних објеката као што су гараже, летње кухиње, котларнице, оставе, надстрешнице, вртна сенила, мини базени и сл.

Дозвољени индекс заузетости парцеле у предметној зони је до 10%, с тим да укупна површина (површина под објектима) свих објеката не буде већа од 150м². Минимална површина парцеле у овој зони је 1.500,00м², што значи да постоји могућност парцелације.

Дозвољена спратност кућа за одмор и рекреацију је Пр+Пк (приземље и поткровље са или без сутерена уколико то дозвољава терен). Дозвољено је прављење ограда од живице до висине од 1,50м.

Кат. парцела број 4781/1 к.о. Врдник (ЛН 3148 к.о. Врдник)

Предметна парцела број 4781/1 к.о. Врдник је површине **05ха 40а 85м² (54.085,00 м²)** је лоцирана око 2км јужно у односу на Врдник. Приступ јој је омогућен са асфалтне саобраћајнице Рума - Врдник. Парцела представља земљиште у грађевинском подручју, пашњак 4. класе и јавна је својина општине Ириг. Локација није комунално опремљена.

Парцела је у паду ка западној страни, неправилног облика, приступачна, али је запуштена, тренутно је зарасла у високу траву и ниско дрвеће.

Планирана намена парцеле

Према Плану геералне регулације насеља Врдник предметна парцела се налази у зони рекреације и едукативног туризма.

На предметној парцели се могу градити следећи објекти: визиторски центар, видиковци, објект старог рудника у сврху едукативне презентације, затим рекреативни објекти (аква парк) и сличним садржајима за разоноду, топли базени са термоминералном водом, тениски терени, рекреативни терени за одбојку на трави или песку, голф терени, отворени простори за куглање и стони тенис, ауто камп.

Пратећи објекти: помоћни објекти, инфо пунктови, портирнице, гараже, оставе, надстрешнице, санитарни пропусници, трафостанице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, котларнице, бунари, ограде и сл.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

Максималан дозвољен индекс заузетости парцеле под објектима на грађевинској парцели у овој зони је 20%.

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- хотел, визиторски центар макс. П+1+Пк
- сви остали главни објекти: макс. П+1 -
- пратећи/помоћни објекти: П.

Напомена: Већи део парцеле се налази у зони потенцијалног клизишта и пре сваке евентуалне изградњеизградње је потребно урадити геомеханичку анализу тла.

Кат. парцела број 4903 к.о. Врдник (ЛН 3148 к.о. Врдник)

Предметна парцела број 4903 к.о. Врдник је површине **01ха 06а 20м² (10.620,00 м²)** је лоцирана у југо- источном делу Врдника, у непосредној близина гробља (источно). Од асфалтне саобраћајнице (улица 9. Војвођанске бригаде) је удаљена око 800м. Парцела се налази у потесу Лагум и представља пашњак 3. класе, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја у јавној својини општине Ириг.

Приступ парцели је омогућен са неасфалтиране саобраћајнице (пут насут камењем). Локација није комунално опремљена.

Парцела је у паду ка северној страни, неправилног облика, приступачна, али је запуштена, тренутно је зарасла у високу траву и ниско дрвеће.

Планирана намена парцеле

Према Просторном плану општине Ириг на предметној парцели (налази се у зони кућа за одмор 2) је предвиђена градња куће за одмор и рекреацију. Поред главног основног објекта дозвољена је и градња помоћних објеката као што су гараже, летње кухиње, котларнице, оставе, надстрешнице, вртна сенила, мини базени и сл.

Дозвољени индекс заузетости парцеле у предметној зони је до 10%, с тим да укупна површина (површина под објектима) свих објеката не буде већа од 150м². Минимална површина парцеле у овој зони је 1.500,00м².

Дозвољена спратност кућа за одмор и рекреацију је Пр+Пк (приземље и поткровље са или без сутерена уколико то дозвољава терен). Дозвољено је прављење ограда од живице до висине од 1,50м.

ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕКРЕТНИНЕ

Приликом процене тржишне вредности предметних парцела потребно је узети у обзир све карактеристике парцела, и позитивне и негативне да би се добила реална тржишна вредност.

Основни параметри који у нашим тржишним условима утичу на формирање тржишне вредности оваквих непокретности су:

- Локација непокретности и приступачност
 - Степен и квалитет опремљености локације
 - Цене сличних некретнина утврђених непосредно на лицу места
 - Стање понуде и тражње на тржишту у време процене
- Анализом ових параметара може се доћи до следећих закључака:

Све парцеле су приступачне, али до парцела 3652 и 4903 нема асфалтног пута, а парцела 4781/1 се делом налази на потенцијалном клизишту. Парцела 4903 је већим делом узана и питање је колико се оптимално може искористити. Све парцеле су велике површине и постоји могућност парцелације.

Имајући у виду напред изнето мишљења сам да је тржишна вредност парцела број 3652 и 4781/1 к.о. Врдник 500,00дин/м², а парцеле број 4903 к.о. Врдник 400,00 дин/м² што укупно износи:

- парцела број 3652 к.о. Врдник:

$$34.151,00\text{м}^2 \times 500,00\text{дин/м}^2 = \underline{\underline{17.075.500,00 \text{ дин (144.797,70 евра)}}}$$

- парцела број 4781/1 к.о. Врдник:

$$54.085,00\text{м}^2 \times 500,00\text{дин/м}^2 = \underline{\underline{27.042.500,00 \text{ дин (229.316,37 евра)}}}$$

- парцела број 4903 к.о. Врдник:

$$10.620,00\text{м}^2 \times 400,00\text{дин/м}^2 = \underline{\underline{4.248.000,00 \text{ дин (36.022,41 евра)}}}$$

1 еуро = 117,9266 дин (средњи курс НБ Србије на дан 17.06.2019. године)

ЗАКЉУЧАК:

Тржишна вредност катастарских парцела број 2950/1, 3652, 4781/1 и 4903 све к.о. Врдник износи:

Парцела	Тржишна вредност (дин)	Тржишна вредност (евра)
3652 к.о. Врдник	17.075.500,00	144.797,70
4781/1 к.о. Врдник	27.042.500,00	229.316,37
4903 к.о. Врдник	4.248.000,00	36.022,41

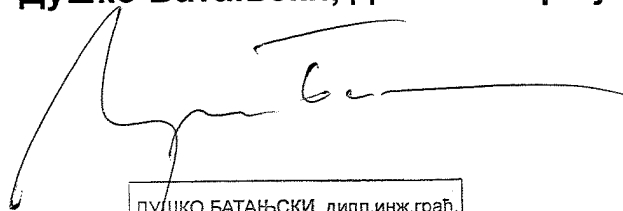
Прилози:

- подаци катастра непокретности
- Положај парцеле
- Решење министарства правде о именовану вештака

У Иригу
Дана 18.06.2019. године

Судски вештак грађевинске струке

Душко Батањски, дипл.инг.грађ.



ДУШКО БАТАЊСКИ, дипл.инж.грађ.
СУДСКИ ВЕШТАК
ГРАЂЕВИНАРСТВО
РУМА, Станка Пауновић-Вељка 139/27



katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic | 21.9.2018 7:36:28

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	395e06a7-f58a-452e-a195-d2b20f754e49
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	19.9.2018
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели

Потес / Улица:	ЂУКОВАЦ
Број парцеле:	3652
Подброј парцеле:	0
Површина м ² :	34151
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Бонитет:	
Број листа непокретности:	3148
Број плана:	12

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Култура:	ПАШЊАК 2. КЛАСЕ

Имаоци права на парцели

Назив:	ОПШТИНА ИРИГ
Адреса:	*
Матични број:	*
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Обим права:	ЦЕЛО ПРАВО
Удео:	1/1

Терети на парцели

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***



katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic | 21.9.2018 7:35:49

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	02045a75-6fcf-45fc-ae3e-c1ac5150db4c
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	19.9.2018
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели

Потес / Улица:	ПАШЊАК
Број парцеле:	4781
Подброј парцеле:	1
Површина m ² :	54085
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Бонитет:	
Број листа непокретности:	3148
Број плана:	15

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Култура:	ПАШЊАК 4. КЛАСЕ

Имаоци права на парцели

Назив:	ОПШТИНА ИРИГ
Адреса:	*
Матични број:	*
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Обим права:	ЦЕЛО ПРАВО
Удео:	1/1

Терети на парцели

Терет број:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА
Датум уписа:	3.6.2015
Трајање терета:	
Датум престанка:	
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic | 21.9.2018 7:34:58

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности **96c2feba-ad08-4bff-a472-b6419a548929**

Матични број општине: 80187
Општина: ИРИГ
Матични број катастарске општине: 803421
Катастарска општина: ВРДНИК
Датум ажурности: 19.9.2018
Служба: ИРИГ

1. Подаци о парцели

Потес / Улица: ЛАГУМ
Број парцеле: 4903
Подброј парцеле: 0
Површина м²: 10620
Врста земљишта: ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Бонитет:
Број листа непокретности: 3148
Број плана: 12

Подаци о делу парцеле

Број дела: 1
Култура: ПАШЊАК 3. КЛАСЕ

Имаоци права на парцели

Назив: ОПШТИНА ИРИГ
Адреса: *
Матични број: *
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ЈАВНА СВОЈИНА
Обим права: ЦЕЛО ПРАВО
Удео: 1/1

Терети на парцели

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
Број: 740-05-01564/2010-03
Датум: 6.7.2011. год.
Немањина 22-26
Београд

На основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку («Сл. лист СРЈ», бр.33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) решавајући по захтеву који је поднео Батањски Душко за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Батањски (Миодраг) Душко, дипломирани инжењер грађевинарства, адреса: Станка Пауновића-Вељка 139/27, Рума, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: процена вредности некретнина, изградња објеката

Образложење

Министар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл.11. став 2. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именовање судских вештака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010 од 5.11.2010. године.

У објављеним јавним позивима наведено је у смислу члана 6 и 7. Закона о судским вештацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
- 2) фотокопију одлуке комисије о стицању научних звања оверену пред надлежним органом,
- 3) потврду о радном искуству у струци,
- 4) доказ о објављеним стручним или научним радовима,
- 5) потврду о учешћу на саветовањима у организацији стручних удружења,
- 6) мишљења или препоруке судова или других државних органа, стручних удружења, научних и других институција или правних лица у којима је кандидат за судског вештака радио, односно за које је обављао стручне послове.
- 7) фотокопију личне карте, односно фотокопију извода електронског читача личне карте.

Наведено је да кандидати са научним звањем нису дужни да достављају доказе из тачке 4-6.

Најзад, наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запослење предвиђене Законом о државним службеницима и то:

-уверење о држављанству,

