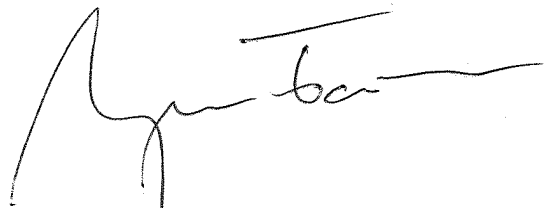


ИЗВЕШТАЈ

**О ВЕШТАЧЕЊУ У ПРЕДМЕТУ БРОЈ: 01- 40-03/2018-5
ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ НЕКРЕТНИНА**



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

Ириг, јун 2019. године

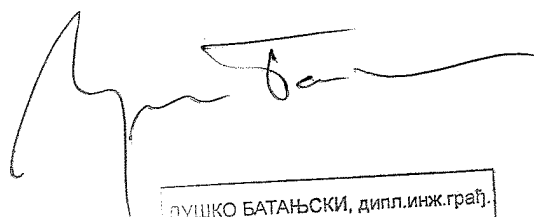
ПРЕДМЕТ: ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ПАРЦЕЛА

ОБЈЕКАТ: Парцеле број 4901 и 4879 обе к.о. Врдник

**ТРЖИШНА
ВРЕДНОСТ:** 1.001.500,00 дин (8.492,57 евра)
7.762.000,00 дин (65.820,60 евра)

НАРУЧИЛАЦ: Општина Ириг

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



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

ЗАДАТАК ВЕШТАЧЕЊА

Решењем Председника општине Ириг број: 01-40-03/2018-5 од 04.05.2018. године одређено је грађевинско вештачење у предмету утврђивање тржишне вредности грађевинског земљишта, и то:

- Катастарска парцела број 4901 к.о. Врдник
- Катастарска парцела број 4879 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 4901 к.о. Врдник (ЛН 3148 к.о. Врдник)

Предметна парцела број 4901 к.о. Врдник је површине **20а 03м² (2.003,00 м²)** је лоцирана у југо- источном делу Врдника, у непосредној близина гробља. Од асфалтне саобраћајнице (улица 9. Војвођанске бригаде) је удаљена око 700м. Парцела се налази у потесу Лагум и представља пашњак 3. класе, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја у јавној својини општине Ириг.

Пристап 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.

Кат. парцела број 4879 к.о. Врдник (ЛН 3148 к.о. Врдник)

Предметна парцела број 4879 к.о. Врдник је површине **01ха 55а 24м² (15.524,00 м²)** је лоцирана у југо- источном делу Врдника, у непосредној близина гробља. Лоцирана је јужно у односу на парцелу број 4901 (дели их само пут). Од асфалтне саобраћајнице (улица 9. Војвођанске бригаде) је удаљена око 700м. 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 југо-западној страни, неправилног облика, приступачна, тренутно се на њој налази засад воћа.

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.

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:

Обе парцеле се налазе у зони за одмор, приступачне су, али комунално неопремно, с тим што је парцела 4879 велике површине и постоји могућност парцелације.

Имајући у виду напред изнето мишљења сам да тржишна вредност предметних парцела износи 1.000,00 дин/м², укупно:

- парцела број 4901 к.о. Врдник:

$$2.003,00\text{m}^2 \times 500,00\text{дин/м}^2 = \underline{\underline{1.001.500,00 \text{ дин (8.492,57 евра)}}}$$

- парцела број 4879 к.о. Врдник:

$$15.524\text{m}^2 \times 500,00\text{дин/м}^2 = \underline{\underline{7.762.000,00 \text{ дин (65.820,60 евра)}}}$$

1 еуро = 117,9266 дин (средњи курс НБ Србије на дан 30.05.2018. године)

ЗАКЉУЧАК:

Тржишна вредност катастарских парцела број 4901 и 4879 обе к.о. Врдник износи:

Парцела	Тржишна вредност (дин)	Тржишна вредност (евра)
4901 к.о. Врдник	1.001.500,00	8.492,57
4879 к.о. Врдник	7.762.000,00	65.820,60

Прилози:

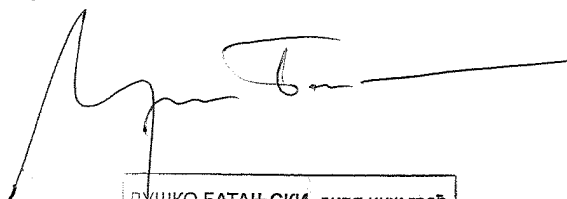
- подаци катастра непокретности
- Положај парцеле
- Решење министарства правде о именовану вештака

У Иригу

Дана 17.06.2019. године

Судски вештак грађевинске струке

Душко Батањски, дипл.инг.грађ.



ДУШКО БАТАЊСКИ, дипл.инг.грађ.
СУДСКИ ВЕШТАК
ГРАЂЕВИНАРСТВО
Београд, Станка Пауновић-Велџка 139/27



katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic | 21.9.2018 7:23:10

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	d8f9e794-68dc-430e-8b5c-7888d084af76
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:	4901
Подброј парцеле:	0
Површина m ² :	2003
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Бонитет:	
Број листа непокретности:	3148
Број плана:	15

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 ***



katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic | 21.9.2018 7:23:57

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	53acbe39-28c0-44db-8780-01cf783087a3
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:	4879
Подброј парцеле:	0
Површина m ² :	15524
Врста земљишта:	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
Бонитет:	
Број листа непокретности:	3148
Број плана:	15

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,

