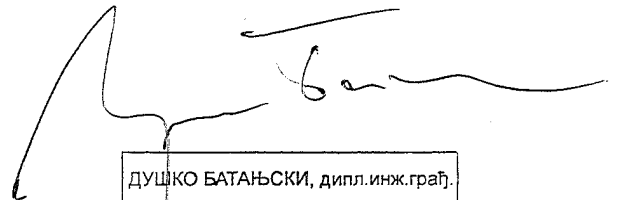


ОПШТИНСКИ СУД
ОПШТИНСКА УПРАВА
Број: 25 JUN 2019
Срп. Јуни 2019

ИЗВЕШТАЈ

О ВЕШТАЧЕЊУ У ПРЕДМЕТУ БРОЈ: 01-464-8/2019
ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ ПАРЦЕЛА



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

Ириг, јун 2019. године

ЗАДАТАК ВЕШТАЧЕЊА

Решењем Председника општине Ириг број: 01-464-8/2019 од 14.06.2019. године одређено је грађевинско вештачење у предмету утврђивање тржишне вредности грађевинског земљишта, означеног као катастарска парцела број 5302/1 к.о. Врдник површине 14х 35а 66м² и катастарске парцеле број 5304/1 к.о. Врдник површине 14х 19а 02м², обе уписане у лист непокретности број 3148 к.о. Врдник као јавна својина општине Ириг, а ради отуђења наведеног грађевинског земљишта.

Дана 22.06.2019. године стални судски вештак грађевинске струке је 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.

НАЛАЗ ВЕШТАКА

Врдник је насеље у општини Ириг, лоцирано око 11 км северо-западно од Ирига. Предметне парцеле су лоциране око 1км јужно од насеља Врдник, са десне стране који води од Ирига преко Ривице до Врдника.

Парцела број 5304/1 к.о. Врдник

Парцела број 5304/1 к.о. Врдник је површине 14х 19а 02м² (141902м²), у Листу непокретности број 3148 к.о. Врдник евидентирана као земљиште у грађевинском подручју, пашњак 4. класе. Парцела је јавна својина Општине Ириг.

Лоцирана је око 1км јужно од насеља Врдник, са десне стране који води од Ирига преко Ривице до Врдника.

Парцела је неправилног облика и пружа се паралелно са поменутом асфалтираном саобраћајницом, са које јој је и могућ приступ.

Према важећем Плану генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", број 30/14, 9/15 и 20/15), парцела се налази у грађевинском подручју насеља Врдник у зони рекреације и едукативног туризма - Рекреативно туристички комплекси. Парцела је у благом паду од југа према северу и од истока према западу, затрављена је, обрасла ниским шибљем, неодржавана.

ОСНОВНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Главни објекти: објекти едукативног туризма: визиторски центар, видиковци, објекат 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.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони рекреације и едукативног туризма мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености, при чему поједини комплекси (аква парк, рекреативни центар и др.) могу бити на једној или више грађевинских парцела. Површина грађевинске парцеле износи минимално 5000 m², са ширином уличног фронта од минимално 40,0m. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за 15,0m, а у односу на границу суседне парцеле за 5,0m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

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

Највећа дозвољена спратност објеката

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.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност два објекта је минимално висина вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m. Када је међусобна удаљеност два објекта 0m, тј. само за ширину дилатације,

може се дозволити, ако су задовољени функционални услови и услови противпожарне заштите.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колска саобраћајница прилаза парцели је минималне ширине 3,5m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,8m. Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар појединих парцела, функционалних целина и комплекса извести у зависности од врсте очекиваних возила и расположивог простора, са свим потребним елементима за комфортно кретање. У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,8m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,0m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0m, односно мин. 7,0m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Препоручен систем за паркирање је управни, са димензијама једног паркинг места 4,8x2,3 за путничка возила. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7m² по бициклу.

На површинама за аква парк и спортски центар мора се обезбедити минимално 50%, а на површинама за угоститељско-туристичке садржаје обезбедити минимално 70% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

Парцела број 5302/1 к.о. Врдник

Парцела број 5302/1 к.о. Врдник је површине 14x 35а 66m² (143566m²), у Листу непокретности број 3148 к.о. Врдник евидентирана као земљиште у грађевинском подручју, пашњак 4. класе. Парцела је јавна својина Општине Ириг.

Лоцирана је око 1км јужно од насеља Врдник, са десне стране који води од Ирига преко Ривице до Врдника.

Парцела је неправилног облика и пружа се паралелно са поменутом асфалтираном саобраћајницом, у залеђу парцеле 5304/1 и у свом северном делу јој је могућ приступ са асфалтиране саобраћајнице. Парцела је у паду од истока према западу, затрављена је, обрасла ниским шибљем, неодржавана.

Према важећем Плану генералне регулације насеља Врдник ("Службени лист општина Срема", број 30/14, 9/15 и 20/15), парцела се налази у грађевинском подручју насеља Врдник у зони рекреације и едукативног туризма - Рекреативно туристички комплекси.

ОСНОВНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Главни објекти: објекти едукативног туризма: 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.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони рекреације и едукативног туризма мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености, при чему поједини комплекси (аква парк, рекреативни центар и др.) могу бити на једној или више грађевинских парцела. Површина грађевинске парцеле износи минимално 5000 m², са ширином уличног фронта од минимално 40,0m. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за 15,0m, а у односу на границу суседне парцеле за 5,0m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

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

Највећа дозвољена спратност објеката

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.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност два објекта је минимално висина вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m. Када је међусобна удаљеност два објекта 0m, тј. само за ширину дилатације,

може се дозволити, ако су задовољени функционални услови и услови противпожарне заштите.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила
За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колска саобраћајница прилаза парцели је минималне ширине 3,5m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,8m. Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар појединих парцела, функционалних целина и комплекса извести у зависности од врсте очекиваних возила и расположивог простора, са свим потребним елементима за комфортно кретање. У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,8m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 3,0m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0m, односно мин. 7,0m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Препоручен систем за паркирање је управни, са димензијама једног паркинг места 4,8x2,3 за путничка возила. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7m² по бициклу.

На површинама за аква парк и спортски центар мора се обезбедити минимално 50%, а на површинама за угоститељско-туристичке садржаје обезбедити минимално 70% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ НЕПОКРЕТНОСТИ

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

- Локација комплекса и приступачност
- Степен и квалитет опремљености локације
- Стање понуде и тражње на тржишту у време процене

Анализом ових параметара може се доћи до следећих закључака:

Обе парцеле се налазе на доброј локацији с обзиром на урбанистичку зону у којој се налазе, приступачне су и добро комунално опремљене (струја, водовод, гас). Међутим, парцеле су зарасле, неодржаване и у листу непокретности за обе парцеле стоји забележба да постоји обавеза плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта. Парцеле су велике површине, заједно могу чинити једну функционално - техничку целину, а могуће је вршити парцелацију или препарцелацију.

Узимајући у обзир све напред наведено сматрам да тренутна тржишна вредност катастарске парцела број 5304/1 и 5302/1 обе к.о. Врдник износи 500,00 дин/м², укупно:

Парцела број 5304/1 к.о. Врдник:

141.902,00 м² x 500,00 дин/м² = **70.951.000,00 дин (601.728,41 евра)**

Парцела број 5302/1 к.о. Врдник:

143.566,00 м² x 500,00 дин/м² = **71.783.000,00 дин (608.784,52 евра)**

1 евро = 117,9120 дин (средњи курс НБ Србије на дан 24.06.2019. године)

ЗАКЉУЧАК

Тржишна вредност катастарске парцеле број 5304/1 к.о. Врдник (Лист непокретности број 3148 к.о. Врдник) површине 14ха 19а 02м² износи 70.951.000,00 дин (601.728,41 евра).

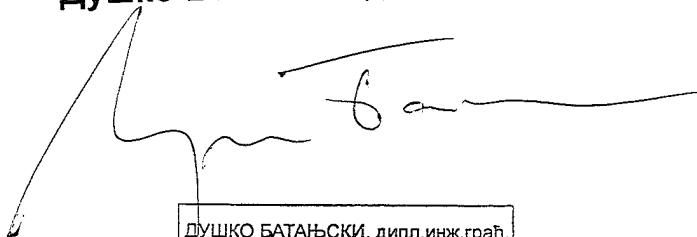
Тржишна вредност катастарске парцеле број 5302/1 к.о. Врдник (Лист непокретности број 3148 к.о. Врдник) површине 14ха 35а 66м² износи 71.783.000,00 дин (608.784,52 евра).

1. Подаци катастра непокретности
2. Извод из урбанистичког плана (Информација о локацији)
3. Решење министарства правде о именовану вештака

у Иригу,
Дана 24.06.2019. године

Судски вештак грађевинске струке

Душко Батањски, дипл.инж.грађ



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



Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	4055cdfе-4557-49f5-9c2c-77d0599242d4
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	20.6.2019
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели

Потес / Улица:	ПАШЊАК
Број парцеле:	5304
Подброј парцеле:	1
Површина m ² :	141902
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
Површина m ² :	141902

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

Датум:	11.1.2017 0:00:00
Број предмета:	952-02-13-3/2017
Опис:	УПИС ЗАБЕЛЕЖБЕ УГОВОРА О ЗАКУПУ -ФОТОКОПИЈА ОВЕРЕНА У ОПШТИНИ ИРИГ-ОПШТИНСКОЈ УПРАВИ БР.54/2017 ОД 11.01.2017 ГОД. И ПОТВРДА



katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic | 25.6.2019 9:04:55

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	9f43826b-cdc8-4609-8653-44a554b6b33d
Матични број општине:	80187
Општина:	ИРИГ
Матични број катастарске општине:	803421
Катастарска општина:	ВРДНИК
Датум ажурности:	20.6.2019
Служба:	ИРИГ

1. Подаци о парцели

Потес / Улица:	ПАШЊАК
Број парцеле:	5302
Подброј парцеле:	1
Површина m ² :	143566
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
Површина m ² :	143566

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 ***