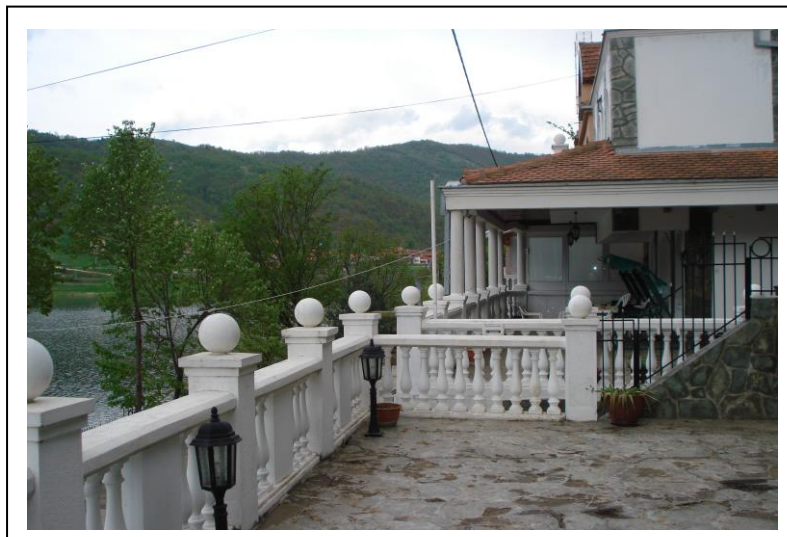


ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕКРЕТНИНЕ



НЕКРЕТНИНА:

**ВИКЕНД КУЋА СА ПОМОЋНИМ
ОБЈЕКТОМ и земљиштем на КП 2015/1
КО Бован, општина Алексинац**

НАРУЧИЛАЦ:

**«ИМПЕХ ПРОМЕТ» ДОО – у стечају, кога
заступа стечајни управник Мирослав
Костић**

ПРОЦЕНИТЕЉ:

Надица Кондић, дипл. инж. грађ.

ДАТУМ:

19.04.2016.g.

САДРЖАЈ:

I. ПРЕДМЕТ ПРОЦЕНЕ

II. НАЛАЗ

- 1 Документација
- 2 Идентификација некретнине
- 3 Увид у стање непокретности
- 4 Стручна литература
- 5 Методологија процене
- 6 Процена тржичне вредности некретнине

III. МИШЉЕЊЕ

IV. ФОТОДОКУМЕНТАЦИЈА

I. ПРЕДМЕТ ПРОЦЕНЕ

На основу захтева наручиоца „ИМПЕХ ПРОМЕТ“ доо – у стечају, ул. 25. Мај 81, које заступа стечајни управник Мирослав Костић а у смислу одредби чл. 6, 7 и 8 Закона о судским вештацима („Сл. Гласник РС“, бр. 44/2010), стални судски вештак грађевинске струке Надица Кондић, дипл.инж. грађ. сходно правилима струке извршила је идентификацију и процену тржишне вредности викенд куће и помоћног објектом са припадајућим земљиштем на КП бр. 2015/1 КО Бован, Општина Алексинац.

II. НАЛАЗ

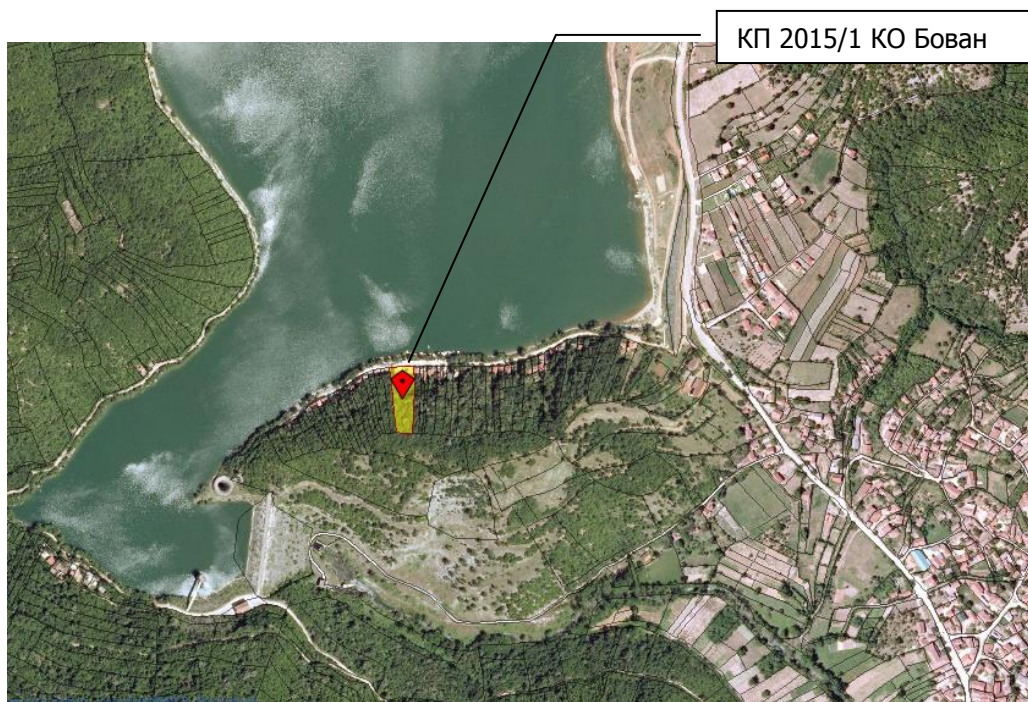
1. ДОКУМЕНТАЦИЈА

Извршене је увид у следећу документацију:

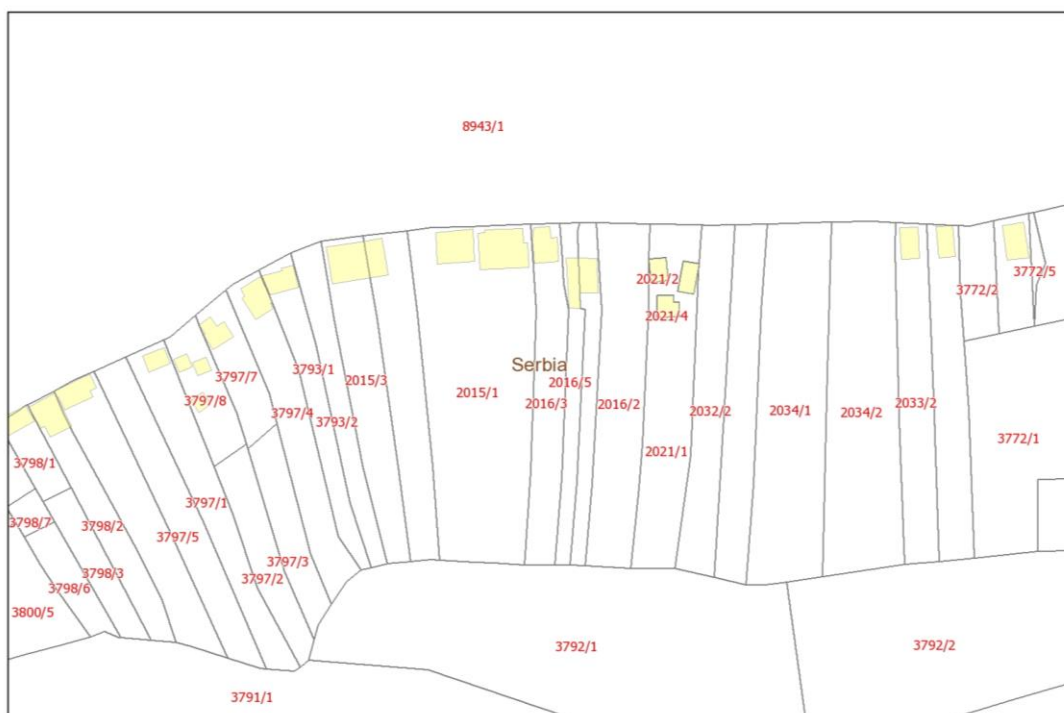
- Извод из листа непокретности бр. 1279 од 21.03.2016.г.
- Копија плана од 23.03.2016.г.
- Пројектно техничка документација није достављена на увид, те је утврђивање нето корисне површине предметне некретнине обављено мерењем на лицу места.

2. ИДЕНТИФИКАЦИЈА НЕКРЕТНИНЕ

Извод из листа непокретности бр. 1279 од 21.03.2016.г.	
КП и КО	КП бр. 2015/1 КО Бован
Димензија, облик и топографија	правоугаоног облика, стрм терен
Листа А – Подаци о земљишту	Земљиште под зградом бр. 1 – 144 м ² Земљиште под зградом бр. 2 – 92 м ² Шума 5. класе – 2534 м ² Укупна површина парцеле – 2770 м ² Врста земљишта: грађевинско земљиште изван грађевинског подручја
Лист Б – Подаци о носиоцу права на земљишту	ИМПЕХ ПРОМЕТ доо – у стечају, Ниш Ул. 25. мај бр. 81 Својина приватна 1/1
Лист В – 1. део Подаци о зградама и др. грађевинским објектима	Зграда бр. 1 – Пр (приземље) Зграда бр. 2 – Пр (приземље) Правни статус објекта – објекат изграђен без одобрења за градњу
Лист В – 1. део Подаци о носиоцу права на објектима	ИМПЕХ ПРОМЕТ доо – у стечају, Ниш Ул. 25. мај бр. 81 Својина приватна 1/1
Лист Г – Подаци о носиоцу права на земљишту	Зграда бр. 1 – Објекат изграђен без дозволе Зграда бр. 2 – Објекат изграђен без дозволе Забележбе: <ul style="list-style-type: none">• Упис решења о извршењу датум уписа 03.07.2014.г.• Закључак о продаји непокретности у извршном поступку – датум уписа 08.07.2015.г.• Упис по решењу о додели непокретности – датум уписа 28.12.2015.г.



*Извор: www.geosrbija.rs – преузето 01.03.2016.г.



*Извор: www.geosrbija.rs – преузето 01.03.2016.г.

3. УВИД У СТАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ЛИЦУ МЕСТА

3.1. ОПИС ЛОКАЦИЈЕ

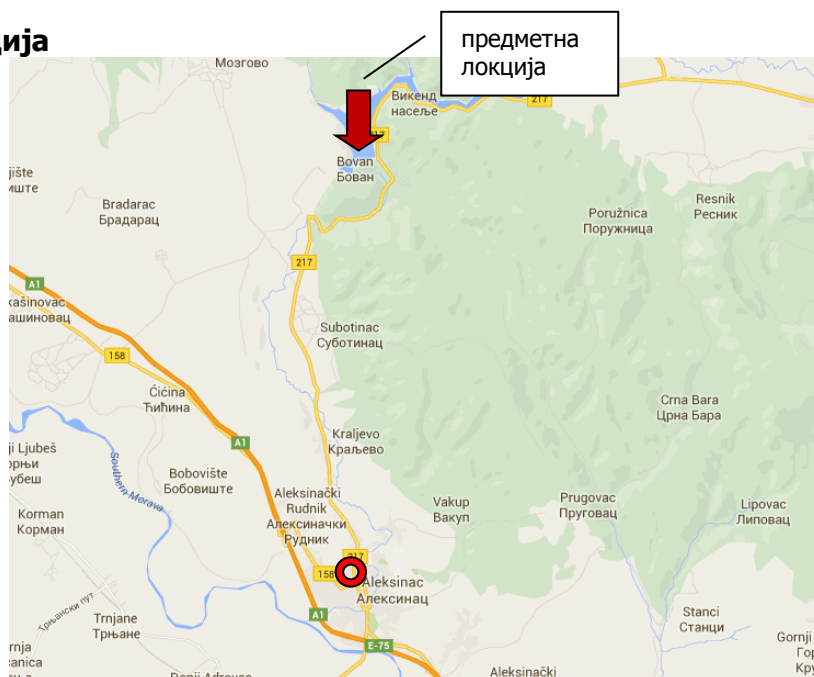
Локација непокретности	
Место	Бован, викенд насеље
Адреса	Бован
Општина	Алексинач
Бр. становника	-----

Пристап непокретности	
<input checked="" type="checkbox"/> Ауто	<input checked="" type="checkbox"/> Аутобус
<input type="checkbox"/> ГСП	<input type="checkbox"/> Воз
<input type="checkbox"/> остало	

Анализа локације				
Локација	<input type="checkbox"/> урбана	<input type="checkbox"/> субурбана	<input checked="" type="checkbox"/> рурална	
Бр. становника	<input checked="" type="checkbox"/> < 5000	<input type="checkbox"/> 5000-10000	<input type="checkbox"/> >10000	
Тренутна употреба	<input type="checkbox"/> стамбена	<input type="checkbox"/> комерцијална	<input type="checkbox"/> индустријска	<input checked="" type="checkbox"/> остало

Макролокација и микролокација	
Предметна некретнина се налази у викенд насељу на Бованском језеру, на територији Општине Алексинач.	
Предметна некретнина се налази на парцели која излази на приступни неафалтирани пут, уз саму обалу Бованског језера. Остале стране парцеле се граниче са суседним парцелама.	
Удаљеност од градског центра - Алексинач	~14,00 км
Удаљеност од главног пута	~500 м
Део града - насеље	Љиљач
Атрактивност	атрактивна локација
Мане	-----

Макролокација



На основу одлуке о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији Општине Алексинац („Сл. лист општине Алексинац, бр. 15 од 02.12.2013.г.), а у зависности од комуналне опрељености и опремљености јавним објектима, саобраћајне повезаности са централним деловима општине Алексинац Града Ниша, односно са радним зонама и другим садржајима у насељу, предметна локација припада **7. зони.**

Микролокација



3.2. ОПШТИ ПОДАЦИ О ПРЕДМЕТНОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ

Извод из урбанистичког плана

Према важећем просторном плану општине Алексинац („Сл. лист општине Алексинац бр. 4/2011), потез на коме се налази предметна парцела није намењен за изградњу.

Катастарска парцела 2015/1

Димензија, облик и топографија	2770 м ² , правоугаони обик, терен у нагибу
Површина основе објеката	144+92 = 236 м ²
Инфраструктурна опремљеност	Цео објекат је опремљен инсталацијом водовода и кналазације, грејања и електроинсталацијама. Канализациона мрежа је прикључена на септичку јаму, а водоводна мрежа се опслужује техничком водом. Такође, објекат је опремљен видео надзором.

Тржиште некретнина

Вредност некретнине	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> у порасту	<input type="checkbox"/> стабилна	<input checked="" type="checkbox"/> у опадању
Интересовање за куповину	<input type="checkbox"/> високо	<input type="checkbox"/> средње	<input checked="" type="checkbox"/> ниско	<input type="checkbox"/> не постоји
Интересовање за изнајмљивање	<input type="checkbox"/> високо	<input type="checkbox"/> средње	<input checked="" type="checkbox"/> ниско	<input type="checkbox"/> не постоји
Просечно време за отуђење	<input type="checkbox"/> <3 месеца	<input type="checkbox"/> 3-6 месеци	<input checked="" type="checkbox"/> 6-12 месеци	<input type="checkbox"/> > 12 месеци

Коментар

Објекат је поче да се гради 1994.г. и користи се за личну употребу и издавање. Избор материјала и квалитет израде спољне обраде објекта је нешто изнад стандарда за време када је изграђен. Предметна непокретност спада у групу средње утрживих непокретности, јер се налази на солидној локацији. Целокупни утисак је добар.

Структура предметне непокретности

Предметна некретнина је парцела на којој су изграђена два објекта са наменом за боравак људи са уређеним двориштем. Велик део парцеле, око 80% чини шума.

Зграда бр. 1 је изграђена у два нивоа. У новоу терена, односно прилазног пута смештене су просторије за боравак, котларница, остава за огрев и купатило. На другом нивоу, до кога се долази спољним степеништем, налази се објекат спратности Пр+1+Пот. У нивоу терасе, која се једним делом простире изнад првог нивоа, улази се у објекат у ком су смештени дневни боравак, кухиња са трпезаријом, купатило и степенишни простор којим се долази на спрат. У оквиру спрата налазе се три спаваће собе, купатило, ходник и тераса. До поткровља се долази спољашним степеништем, које је такође предвиђено за боравак људи и садржи улаз, кухињу, две спаваће собе, заједничко купатило и терасу. Све просторије су функцији а унутрашња обрада је изведена од стандардних материјала и са стандардном опремом, за време када је изведен.

Спрат и поткровље објекта су у солидном стању са мањим оштећењима на зидовима и подовима код баклонских врата услед појаве влаге и буђи. Остали елементи објекта су у добром стању, без видних физичких оштећења на конструкцији и уграђеним материјалима.

Зграда бр. 2 је изграђен као приземни и намењен за одлагање и чување ствари. Може се користити и као гаража за аутомобиле. Унутрашња обрада је изведена од стандардних материјала и са стандардном опремом, за време када је објекат изведен.

Објекат је у солидном стању. На једном делу плафона и спољашњем зиду уочава се присуство влаге и буђи, те су те површине ољускане и присутно је перутање завршног слоја плафона. Остали елементи објекта су у добром стању, без видних физичких оштећења на конструкцији и уграђеним материјалима. Уграђена метална врата са застакљеним надсветлом и решетком су у исправном стању. Целокупни утисак је добар.

Површине око објекта су уређене и изграђене, и то у виду приступних степеништа, платоа, дворишних тераса, потпорних зидва и жардињера. Све површине су обложене плочама од ломљеног камена. Ограда трема испред објекта 1. као и ограда терасе изнад објекта 2. је од бетонских стубова са балустерима. Улазне капије и ограда према прилазном путу, као и ограда између објекта 1. и објекта 2. у самом дворишту и према суседним парцелама је метална. У оквиру дворишта а уз сам објекат 1. изграђена је дворишна кухиња са озиданом пећи и роштиљем. Тераса изнад објекта 2. је делимично надкривена надстрешницом од дрвене конструкције, са покривачем од бибер црепа, хоризонталним и вертикалним олуцима и ветар лајснама од поцинкованог лима. У оквиру терасе озидана је дворишна пекара. Изнад терасе, бочним бетонским степеништем уз саму парцелу долази се до бетонског плато. Цело двориште је снабдевено дворишним осветљењем, стојећим и зидним фењерима.

Пројектно техничка документација није дата на увид, те је на лицу места извршено мерење објекта, а у циљу утврђивања нето корисне површине, на основу које ће се вршити процена вредности непокретности. Такође, изграђени објекат бр. 1 на лицу места не одговара упису у лист непокретности бр. 1279 КО Бован од 21.03.2016.г., а у смислу евидентираних спратности.

Измерена **нето корисна површина у м2** објекта је приказана у следећој табели:

Ниво I	Зграда бр. 1	приземље	73,90
Ниво II	Зграда бр. 1	приземље	43,55
		спрат	55,72
		поткровље	35,56
Зграда бр. 1			208,73
Ниво I	Зграда бр. 2	приземље	85,81
Зграда бр. 2			85,81
УКУПНО НЕТО КОРИСНА ПОВРШИНА м2:			294,54

Општи и технички опис – Зграда бр. 1	
Технички подаци	<p>Намена: Викенд кућа</p> <p>Површина: 208,73 м2</p> <p>Броја спратова: четири етаже</p> <p>Висина: 2,80 односно 2,50 м</p>
Завршна обрада	<p>Подови: ламинат и керамичке плочице</p> <p>Плафони: малтерисани и обојени</p> <p>Зидови: малтерисани и обојени; у купатилима и на делу кухињских елемената керамичке плочице</p> <p>Унутрашње степениште: дрвена облога са дрвеном оградом</p> <p>Унутрашња столарија: дуплошперована врата</p> <p>Спољашња столарија: ПВЦ, дрвена и метална</p> <p>Фасада: малтерисана, обојена, делимично облога од ломљеног камена</p> <p>Кровни покривач: бибер цреп</p> <p>Грађевинска лимарија: поцинковани лим</p>
Инсталације	<p>Електроинсталације: трофазна струја</p> <p>Видео надзор: постоји</p> <p>Вентилација: природна</p> <p>Климатизација: не постоји</p> <p>Водовод: техничка вода</p> <p>Канализација: прикључак на септичку јаму</p> <p>Грејање: етажна пећ на зврсто гориво</p> <p>Санитарна опрема: сва купатила су опремљена туш кадом, WC шољом, умиваоником и бојлером</p>
Ошти и технички опис – Зграда бр. 2	
Технички подаци	<p>Намена: Помоћни објекат - остава</p> <p>Површина: 85,81 м2</p> <p>Броја спратова: приземни објекат</p> <p>Висина: 2,60 м</p>
Завршна обрада	<p>Подови: бетон</p> <p>Плафони: малтерисани и обојени</p> <p>Зидови: малтерисани и обојени</p> <p>Унутрашња столарија: нема</p> <p>Спољашња столарија: метална</p> <p>Фасада: облога од ломљеног камена</p> <p>Кровни покривач: раван проходан, плоче од ломљеног камена</p> <p>Грађевинска лимарија: поцинковани лим</p>

Инсталације Електроинсталације: Вентилација: Климатизација: Водовод: Канализација: Грејање: Санитарна опрема:	трофазна струја природна не постоји техничка вода прикључак на септичку јаму нема виндабона и славина за веш машину
---	---

4. ЗАКони, ПОДЗАКОНСКА АКТА, ПРОПИСИ, ОДЛУКЕ, УРЕДБЕ И НОРМАТИВИ

Приликом израде ове процене примењивале су се одговарајуће одредбе и смернице одговарајућих закона, подзаконска акта, прописи, одлуке и норматива:

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 47/2003);
- Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
- Одлука о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији општине Алексинац („Сл. лист општине Алексинац“, бр. 15 од 02.12.2013.г.);
- Закључку о одређивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2016.г. у општини Алексинац („Сл. лист општина Алексинац“, бр. 24 од 13.11.2015.г.);
- Просторни план општине Алексинац („Сл. лист општине Алексинац бр. 4/2011)
- Саопштења – статистика грађевинарства Републичког завода за статистику

5. МЕТОДОЛОГИЈА ПРОЦЕНЕ

Процена тржишне вредности некретнине врши се у складу међународно признатим методама и према уобичајеним методама прорачуна :

- метода на бази трошкова (трошковна метода)
- метода на бази прихода (метода капитализације дохотка)
- метода упоредне вредности (компаративна метода)

5.1. Метода на бази трошкова

Ова метода је базирана на прорачуну трошкова изградње тј. теорији замене. Иста се користи најчешће код процене нове или скоро нове непокретности. Такође се може применити код анализе непокретности старијег датума изградње уз обавезно одбијање амортизације непокретности по основу старости и евентуално других трошкова.

5.2. Метода на бази прихода

Ова метода процене почива на принципу антиципације, где типичан инвеститор-купац на тржишту улаже у ону имовину од које очекује да му у будућности доноси приход и друге користи, односно вредност земљишта је одређена профитом који се коришћењем земљишта може постићи. Вредност земљишта по овој методи зависи од цене пословних и стамбених простора који се на земљишту могу изградити.

Метода на бази прихода се примењује само при одређивању вредности земљишта са могућношћу изградње.

По начину приступа практично спада у трошковну методу, при чему се будућа очекивана тржишна вредност готовог производа умањује за све трошкове осим земљишта, укључивши добит и ризик, а да би се добила максимална вредност која се сме уложити у куповину земљишта.

Математички се израчунава по формули $W_g = W - P_o$
 W_g - вредност земљишта у неизграђеном стању
 W - тржишна вредност некретнине након реализације
 P_o - тршкови изградње, укључујући додатне трошкове

5.3. Метода упоредне вредности

Овом методом се врши упоређење вредности сличних некретнина у стварним трансакцијама. Анализирају се некретнине које су продате и упоређују се њихова својства и својства некретнине која се процењује. **Компаративна метода се заснива на на принципу супституције тј. да рационални купац за конкретну некретнину неће платити више него што би платио другу некретнину сличне намене и квалитета.**

Прилагођавање у упоређивању се врше на основу података о: временском периоду у ком се упоредне некретнине покушавају продати; локацији, величини и облику парцеле; опремљености инфраструктуром (примарна и секундарна); могућности градње и намени, зони и др. Упоредне некретнине разликују се од посматране, те се цена упоредних некретнина прилагођава посматраној некретнини упоређивањем њихових својстава. Поступак прилагођавања треба да да одговор на питање колика би била вредност упоредне некретнине када би имала једнака својства као и посматрана некретнина. Цена се одређује према јединичној мери, а то је обично 1м² површине (грађевине или земљишта).

6. ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕКРЕТНИНЕ

6.1. Усвојена методологија процене са образложењем

Наведене чињенице описане у тачки 3 су меродавне за формирање цене предметне некретнине и одређују приступ и начин на који ће се вршити процена тржишне вредности земљишта, те с обзиром на то, примењиваће се метода упоредне вредности и метода на бази трошкова, као најадекватнији показатељи тржишне вредности предметне парцеле.

6.2. МЕТОДА НА БАЗИ ТРОШКОВА

А. Грађевинска вредност објекта

Према данашњем просечним ценама материјала и радне снаге, трошкови грађења оваквих објеката и степена изграђености, сведено на нето корисне површине износе како је исказано у табели:

Бр. парцеле	Назив објекта	Нето површина м ²	Спрат	Нова грађевинска вредност	
				€/м ²	Свега (€)
2015/1	Викенд кућа	208,73	4 етаж	300,00	62,619,33
2015/1	Помоћни објекат	85,81	приземље	180,00	15,445,09
				СВЕГА:	78.064,42

В. Техничка дотрајалост објекта – стопа амортизације

Трајање грађевинског објекта зависи од врсте и квалитета употребљених материјала за њихову изградњу, квалитета извођења радова, старости објекта и интензитета и квалитета одржавања.

Утврђивање стопе амортизованости-техничке дотрајалости врши се на следећи начин:

$$A=0,80 \times n/N \times (n+N)/2N \times 100$$

n= старост објекта

N= век трајања објекта

A= %

Умањење основне конструкције због старења конструкције и физичке истрошености:

$$n=22 \text{ године}; N=50 \text{ година}; A= 25,34\%$$

Зграда бр. 1

Врста радова	Нова грађ. вредност		Умањење		Садашња грађев. вредност (СГВ)
	%	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²
Конструкција	55	165,00	25,34	41,81	123,19
Занатски радови	20	60,00	30,00	18,00	42,00
Завршни радови	15	45,00	40,00	18,00	27,00
Инсталације	10	30,00	35,00	10,50	19,50
Свега	100	300,00		88,31	211,69

Зграда бр. 2

Врста радова	Нова грађ. вредност		Умањење		Садашња грађев. вредност (СГВ)
	%	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²
Конструкција	55	99,00	25,34	25,09	73,91
Занатски радови	20	36,00	8,00	10,08	25,20
Завршни радови	15	27,00	10,00	10,08	16,20
Инсталације	10	18,00	10,00	6,30	11,70
Свега	100	180,00		52,99	127,01

С. ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ предметне некретнине

Коефицијенти који одређују тржишну вредност грађевинског објекта су:

Kl	коефицијент локације
Kкр	коефицијент корисне површине
Kkv	коефицијент квалитета
Ku	коефицијент усклађености
Ki	коефицијент изграђености
Kpp	коефицијент понуде и потражње

Тржишни коефицијент Kt представља производ усвојених горе наведених коефицијената и за предметни објекат износи:

$$Kt = 1,30 \times 1,20 \times 1,50 \times 0,30 \times 1,00 \times 1,00 = 0,702$$

Процена вредности земљишта је одређена на основу просечне цене 1,0 м² шумског и грађевинског земљишта утврђене у Закључку о одређивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2016.г. у Општини Алексинац („Сл. лист општина Алексинац“, бр. 24 од 13.11.2015.г.).

ТРЖИНА ВРЕДНОСТ НЕКРЕТНИНЕ утврђена методом на бази трошкова

Бр. парц.	Врста некретнине	Нето корисна површина	Садашња грађевинска вредност	Kt	Тржишна вредност
		м2	€/м2		---
2015/1	Зграда бр. 1	208,73	211,69	0,702	31.018,63
2015/1	Зграда бр. 2	85,81	127,01	0,702	7.650,76
	Свега објекти:	294,54			38.669,39
2015/1	Земљиште под објектима	236,00	4,85	---	1.144,60
2015/1	Шума 5. класе	2.534,00	0,05	---	126,70
	Свега објекти:	2.770,00			1.271,30
	Укупно:				39.813,99

6.3. МЕТОДА УПОРЕДНЕ ВРЕДНОСТИ

Упоредном методом утврђена је просечна цена предметног земљишта према подацима и информацијама прикупљених од агенција за промет некретнина, анализираним огласима за купопродају непокретности у средствима јавног информисања за ближе и сличне локације, као и на основу свих других извора и сазнања до којих се дошло у току израде процене.

Упоредне некретнине се налазе на подручју општине Алексинац КО Бован..

Усклађивање

Просечна јединична цена је добијана на основу изабраних компаратива и упоредних карактеристика.

Јединична цена компаратива је најпре коригована:

- за 10%, као разлика између понуђене и реализоване купопродајне вредности
- за временски период, односно временску дистанцу од објаве понуде

У наставку је дата компаративна матрица са корекцијом процентуалног удела за поједине карактеристике и обрачун јединичне тржишне вредности предметне некретнине.

Процена тржишне вредности гређевинског земљишта и шуме 5. класе земљишта је такође утврђена компаративном методом. За процену земљишта меродавна је укњижена површина предметног земљишта. Према подацима о утрживости некретнине, потражња за парцелама у окружењу је средња.

Цена грађевинског земљишта у предметном подручју се креће у опсегу од 5-15 €/m2, док понуда шумског земљишта није у оптицају.

ОСНОВНИ ПОДАЦИ	предметна некретнина	Компаратив бр. 1	Компаратив бр. 2
Локација	Општина Алексинац КО Бован	Општина Алексинац КО Бован	Општина Алексинац КО Бован

УЛАЗНИ ПОДАЦИ				
Извор података				
Продајна/трж. цена	укупно (€)		12.000,00	19.999,00
Површина објекта (нето)	м2	294,54	100,00	70,00
Површина земљишта		2.770,00	500,00	300,00
Година изградње		1994.	1985.	2008.
Јединична цена	€/м2		120,00	285,70

Врста трансакције			понуда	понуда
усклађивање (понуда/реализација)			0,80	0,80
усклађивање продајна цена	укупно (€)		9.600,00	15.999,20
усклађивање једин. цена	€/м2		96,00	228,56

Датум трансакције (понуде)			01.04.2016.	07.03.2016.
усклађивање			1,00	1,00
усклађивање једин. цена	€/м2		96,00	228,56

Власничка права		без грађ. дозвола	грађ.дозвола	грађ.дозвола
усклађивање			1,10	1,10
усклађивање једин. цена	€/м2		87,27	207,78

КОМПАРАТИВНА МАТРИЦА						
Локација	40%		иста	40%	иста	40%
Инфраструктура	20%		иста	20%	иста	20%
Површина земљишта	20%		гора	17%	гора	17%
Поз. у односу на саобраћ.	10%		иста	10%	иста	10%
Посебне особине	10%		иста	10%	иста	10%
Процентуално упоређење	%		97%		97%	
Јед. ЦЕНА након упоређења	€/м2		89,97		214,21	

Одступања у конструкцији						
година изградње	10%		гора	7%	боља	13%
конструкција зграде	40%		иста	40%	иста	40%
фасада	10%		гора	7%	гора	7%
подови	10%		гора	7%	иста	10%
кров	10%		исти	10%	исти	10%
столарија	10%		гора	7%	иста	10%
избор материјала	10%		гора	7%	иста	10%
Процентуално упоређење	%		85%		100%	
Јед. ЦЕНА након упоређења	€/м2		105,85		214,21	

Одступања у инфраструктури		Предметна некретнина је :				
врт	10%		гора	7%	гора	7%
инсталације	50%		гора	35%	иста	50%
санитарије	30%		гора	27%	иста	30%
посебне особине	10%		гора	7%	гора	7%
Процентуално упоређење	%		76%		94%	
Јед. ЦЕНА након упоређења	€/м2		139,28		227,88	

Одступања у одржавању		Предметна некретнина је :				
споља	50%		иста	50%	иста	50%
унутра	50%		иста	50%	иста	50%
Процентуално упоређење	%		100%		100%	
Јед. ЦЕНА након упоређења	€/м2		139,28		227,88	

Израчуната јед. цена	€/м2	183,58
-----------------------------	-------------	---------------

ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ НЕКРЕТНИНЕ утврђена упоредном методом

Бр. парц.	Врста некретнине	Нето корисна површина	Фактор	Јед. цена	Тржишна вредност
		м2		---	
2015/1	Зграда бр. 1	208,73	1,00	183,58	38.318,47
2015/1	Зграда бр. 2	85,81	0,60	110,15	9.451,27
	Свега објекти:	294,54			47.769,74
2015/1	Земљиште под објектима	236,00	1,00	10,00	2360,00
2015/1	Шума 5. класе	2.534,00	1,00	0,05	126,70
	Свега објекти:	2.770,00			2.486,70
	Укупно:				50.256,44

6.4. ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ НЕКРЕТНИНЕ

Примењиване методе процењивања тржишне вредности предметне некретнине резултирале су следећим индикаторима вредности:

КП 2015/1 КО Бован, Општина Алексинац	Индикатор	Пондер	Просек
	еура	%	еура
Трошковна метода	39.813,99	50,00	19.907,00
Метода на бази прохода	0,00	0,00	0,00
Компаративна метода	50.256,44	50,00	25.128,22
ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ ПРЕДМЕТНЕ НЕКРЕТНИНЕ			45.035,22

III. МИШЉЕЊЕ

На основу свега напред наведеног, као и стања на лицу места, те спроведеног прорачуна тржишне вредности идентификованих некретнина, утврђује се **ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ** викенд куће са помоћним објектом и припадајућим земљиштем на КП бр. 2015/1 КО Бован, општина Алексинац, у укупном износу од:

45.035,00 €

што према средњем курсу еура НБС на дан 19.04.03.2015.g. од 122,8836 дин/€ износи

5.534.062,93 динара

и словима: петмилионапетстотридесетчетирихиљадешездесетдвадинара и 93/100.

Овај налаз и мишљење су сачињени у три истоветна примерка, од којих су два предата Наручиоцу, а један је зарджао вештак.

Вештак на име тршкова израде овог налаза и мишљења потражује износ од 40.000,00 динара у бруто износу, у свему према Уговору о делу бр. 80 од 11.04.2016.g. Уплату извршити на текући рачун вештака: Банка INTESA број 160-5400100685252-55

У Нишу, 19.04.2016.g.

Стални судски вештак за област
грађевинарства

Надица Кондић, дипл.инж.грађ.
(Решење бр. 740-05-03005/2010-03 од 06.07.2011.g.)

IV. ФОТОДОКУМЕНТАЦИЈА



