



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ
И УСЛУГЕ СТАНДАРДА

Управа за инфраструктуру

Бр. 5958-20/2021

14 OCT 2025 године
БЕОГРАД

ЧУВАТИ ДО: 2030. године.
Функција 18/редни број 74,
Датум: 10.10.2025. године
Обрађивач: в.с. В. Ђукановић

са повратницом

Располагање војним комплексом
„Црвена Звезда” у Нишу,
понуду, доставља.-

ГРАД НИШ
ГРАДОНАЧЕЛНИК
ул. 7 јули бр. 2
18000 Ниш

Веза: Ваши акт број: 511-1/2025-01 од 13.06.2025. године и број: 2032/2025-01 од 14.07.2025. године и акти Управе за инфраструктуру Сектора за инфраструктуру и услуге стандарда Министарства одбране број 5958-16/2021 од 26.06.2025. године и број 5958-19/2021 од 25.07.2025. године

Наведеним актом од 13.06.2025. године доставили сте Управи за инфраструктуру Сектора за инфраструктуру и услуге стандарда Министарства одбране обавештење да је град Ниш заинтересован за прибављање војног комплекса „Црвена Звезда” у Нишу уз накнаду по процењеној тржишној вредности предметне непокретности у укупном износу од 994.366,06 евра.

Управа за инфраструктуру Сектора за инфраструктуру и услуге стандарда Министарства одбране назначеним актима од 26.06.2025. године и 25.07.2025. године обавестила вас је да ваша понуда за прибављање предметне непокретности уз наведену накнаду не може бити прихваћена, с обзиром на престанак њене важности протеком рока, а у складу са прописаним роком важења процене у трајању од две године сходно члану 29. став 1. Закона о јавној својини („Службени гласник РС, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др. закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 94/24). Указали смо вам да ће вам Министарство одбране, након прибављања нове тржишне процене војног комплекса „Црвена Звезда” у Нишу, у складу са прописаним условима, доставити исту ради исказивања ваше заинтересованости за прибављање предметне непокретности по новој процењеној тржишној вредности.

С обзиром на претходно изнето, обавештавамо вас да је Републичка дирекција за имовину актом број: 464-1065/2022 од 27.08.2025. године доставила Министарству одбране акт Министарства финансија – Пореска управа – Одељење за контролу издвојених активности Ниш са Записником о процени тржишне вредности непокретности број: 073-464-08-01422/2025-0010 од 11.08.2025. године.

На основу тачке 4. Закључка Владе Републике Србије 05 Број: 464-4138/2010-1 од 03.06.2010. године, достављамо вам наведени допис Републичке дирекције за имовину Републике Србије са Записником о процени тржишне вредности непокретности број: 073-464-08-01422/2025-0010 од 11.08.2025. године. Министарство одбране дало је позитивно мишљење на процењену тржишну вредност предметне непокретности у укупном износу од 1.270.270,31 € (евро) према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан процене.

Војни комплекс „Црвена звезда”, по намени касарна у Нишу, налази се на катастарској парцели број 292 КО Ниш „Ђеле кула”, укупне површине 10.794,00 м². У кругу комплекса налази се 14 објеката високоградње за чување и складиштење материјалних средстава и то: Магацин (КН-2), Магацин (КН-3), Клозет (КН-4), Магацин (КН-5), Управна зграда (КН-6), Магацин (КН-7), Магацин (КН-8), Магацин (КН-9), Магацин (КН-10), Магацин (КН-11), Магацин (КН-12), Магацин (КН-13), Стражарска кућица (КН-45) и Стражарска кућица (КН-46) укупне површине 2.920,18 м².

Молимо вас да, уколико сте заинтересовани за куповину предметног војног комплекса, по процењеној тржишној вредности, у року од два месеца предвиђеним тачком 6. Закључка Владе Републике Србије 05 Број: 464-4138/2010-1 од 03.06.2010. године, доставите Министарству одбране одлуку Скупштине града о прихватању преноса права својине непокретности уз накнаду, са дефинисаним начином плаћања уз доказ о обезбеђеним средствима у буџету за ту намену.

Напомињемо да је Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 464-2885/2011 од 21.04.2011. године, поред једнократне уплате, омогућено плаћање у више месечних рата, односно највише 60 (шестдесет) месечних или 5 (пет) годишњих рата, с тим да се рате исплаћују у динарској противвредности, по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате на рачун буџета Републике Србије.

Прилог: Акт Републичке дирекције за имовину актом број: 464-1065/2022 од 27.08.2025. године са Записником о процени тржишне вредности непокретности број: 073-464-08-01422/2025-0010 од 11.08.2025. године Министарства финансија – Пореска управа – Одељење за контролу издвојених активности

ВБ
12

В.Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА
ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ
И УСЛУГЕ СТАНДАРДА

Бориша Рољић

Умножено у 6 (шест)
примерка и достављено:

- Градоначелник Града Ниша, улица
7. јула бр. 2, 18000 Ниш, - са
повратницом
- Кабинет министра одбране (н/з),
- КМО – др Миле Јелић (н/з),
- Одељење за заједничке послове СИУС (н/з),
- Републичка дирекција за имовину РС,
ул. Краља Милана бр. 16, Београд (н/з),
- Обрађивачу и
а/а.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републичка дирекција за
имовину Републике Србије
број: 464 - 1065/2022
27. август 2025. године
БЕОГРАД

МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ

БЕОГРАД

Пред Републичком дирекцијом за имовину Републике Србије, у току је поступак по захтеву Министарства одбране, ради отуђења непокретности на територији Републике Србије, које нису неопходне за функционисање Војске Србије и то: војни комплекс, кога чини касарна "Црвена звезда", у Нишу, и то: 14 (четрнаест) ванкњижних објеката, укупне површине 2920,18 м², и то: објекат КН-2 (Магацин), површине 212,02 м², објекат КН-3 (Магацин), површине 319,83 м², објекат КН-4 (Клозет), површине 119,10 м², објекат КН-5 (Магацин), површине 319,83 м², објекат КН-6 (Управна зграда), површине 280,03 м², објекат КН-7 (Магацин), површине 319,83 м², објекат КН-8 (Магацин), површине 326,85 м², објекат КН-9 (Магацин), површине 275,32 м², објекат КН-10 (Магацин), површине 319,83 м², објекат КН-11 (Магацин), површине 339,18 м², КН-12 (Магацин), површине 29,74 м², објекат КН-13 (Магацин), површине 56,80 м² и објекат КН-45 и 46 (Стражарске кућице), површине 0,91 м², са земљиштем, кога чини кат. парц. бр. 7392, КО Ниш-Ћеле Кула, укупне површине 10.794,00 м², уписана у ЛН бр. 6081 КО Ниш-Ћеле Кула.

С тим у вези, а на ваше изјашњење, достављамо вам акт Министарства финансија – Пореске управе – Одељења за контролу издвојених активности Ниш, Број: 073-464-08-01422/2025-0010 од 11.8.2025. године, са Записником о процени тржишне вредности непокретности.

Прилог: као у тексту.



БЕОГРАД
27.08.2025.

28/08-1
01.05.25
25.08.2025.



29
ДIREKTOR
Јован Воркапић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА
Одељење за контролу издвојених
активности Ниш
Број: 073-464-08-01422/2025-0010
Датум: 11.08.2025.год.
Место: Ниш

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКА ДИРЕКЦИЈА ЗА ИМОВИНУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

ПРИЈЕМАЊЕ 19 AUG 2025			
Органи	Број	Прилог	Вредност
04	464-1065/2022		

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКА ДИРЕКЦИЈА ЗА ИМОВИНУ
РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

11 000 Београд

Ул. Краља Милана бр.16

ПРЕДМЕТ: Достављање записника о извршеној процени непокретности
Позив на број 000-464-08-00985/2025

Поступајући по захтеву Министарства Финансија-Пореске управе-Сектора за контролу број: 000-464-08-00985/2025 од 14.07.2025.године, евидентиран код овог Одељења под бројем 073-464-08-01422/2025 дана 28.07.2025.године, а по захтеву за процену тржишне вредности поднетог од стране Републичке дирекције за имовину РС, број: 464-1065/2022 од 14.07.2025.године, у прилогу дописа достављамо Записник о процени тржишне вредности непокретности број: 073-464-08-01422/25-1 од 11.08.2025.године.

И.В.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Мела Чокрев

Број 073-464-08-01422/25-1

На основу члана 128. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр.80/02...138/22) службено лице Пореске управе Одељења за контролу издвојених активности Ниш, у поступку по захтеву поднетом од стране Републичке дирекције за имовину Републике Србије број: 464-1065/2022, дана 11.08.2025.године, сачињава

ЗАПИСНИК О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Службено лице Пореске управе Одељења за контролу издвојених активности Ниш, у поступку утврђивања утврђивања тржишне вредности непокретности по захтеву поднетом од стране Републичке дирекције за имовину Републике Србије број: 464-1065/2022, утврдила је следеће:

Предмет промета је: војни комплекс – касарна „Црвена звезда“, у Нишу, на кп.бр.7392 КО Ниш-Ђеле Кула, укупне површине 10.794,00м², уписана у лист непокретности бр.6081 КО Ниш-Ђеле Кула са 14 ванкњижних објеката укупне површине 2.928.18м² и то:

- КН-2 магацин површине 212,02м²
- КН-3 магацин површине 319,83м²
- КН-4 клозет површине 119,10м²
- КН-5 магацин површине 319,83м²
- КН-6 управна зграда површине 280,03м²
- КН-7 магацин површине 319,83м²
- КН-8 магацин површине 326,85м²
- КН-9 магацин површине 275,32м²
- КН-10 магацин површине 319,83м²
- КН-11 магацин површине 339,18м²
- КН-12 магацин површине 29,74м²
- КН-13 магацин површине 56,80м²
- КН-45 и 46 стражарске кућице површине 56,80м²
- Грађевинско земљиште на кп.бр.7392 КО Ниш-Ђеле Кула површине 10.794,00м² уписано у лист непокретности 6081 КО Ниш-Ђеле Кула

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту, врши се процена грађевинског земљишта на кп.бр.7392 КО Ниш-Ђеле Кула:

Број и датум прав. решења	073-436-03-00747-239М/2024-01 23.03.2024.године	073-436-03-01154-620М/2024-01 03.03.2024.године
Предмет промета	Грађевинско земљиште	Грађевинско земљиште
место, КО	Ниш-Ђеле Кула	Ниш-Ђеле Кула
улица и бр, КП	3634/0	243/0
Површина	63.00м ²	57.93м ²

спрат		
година градње		
Култура, класа земљишта		
Утвр. трж. вр. у дин/м2	8.645,00дин/м2	8.645,00дин/м2

Процењује се тржишна вредност непокретности – грађевинско земљиште као средња вредност парификата - правоснажних и коначних решења по Упутству о поступку и начину утврђивања пореза на пренос апсолутних права од 01.2020.године у износу од 8.645,00дин/м2

На основу података о тржишној вредности утврђеној правоснажним решењима Пореске управе за промет истих или сличних непокретности на тржишту, врши се процена 14 ванкњижних објеката касарне „Црвена звезда“, на кп.бр.7392 КО Ниш-Ђеле Кула:

Број и датум прав. решења	073-436-03-01707-615JM/2024-01 22.03.2024.године	073-436-03-04094-1983M/2024-01 12.07.2024.године
Предмет промета	Пословна зграда	Пословна зграда
место, КО	Ниш-Ђеле Кула	Ниш-Ђеле Кула
улица и бр, КП	Душана Поповића	Душана Поповића
Површина	2.396,00м2	341,00м2
спрат		
година градње		
Култура, класа земљишта		
Утвр. трж.вр. у дин/м2	13.200,88дин/м2	33.498,91дин/м2

Процењује се тржишна вредност непокретности – објекта КН-2 као средња вредност парификата – правоснажних и коначних решења по Упутству о поступку и начину утврђивања пореза на пренос апсолутних права од 01.2020.године у износу од 23.349,90дин/м2

Процењује се тржишна вредност непокретности – објеката КН-3, КН-5, КН-6, КН-7, КН-8, КН-9, КН-10, КН-11, КН-12 и КН-13 уз корекцију тржишне вредности непокретности од 20% од процењене вредности магацина КН-2 због лошег стања објеката, па се иста утврђује у износу од 18.679,92дин/м2

Процењује се тржишна вредност непокретности – објеката КН-4(клозет), КН-45 и 46(стражарске кућице) уз корекцију тржишне вредности непокретности од 50% од процењене тржишне вредности магацина КН-2 због лошег стања објеката, па се иста утврђује у износу од 11.674,95дин/м2

Напомена: за процену тржишне вредности предметне непокретности коришћен записник о извршеном увиђају изласком комисије Пореске управе на терен, уз присуство овлашћеног лица дана 16.05.2023.године

Процена војног комплекса касарне „Црвена звезда“ у динарима и у еврима на дан
11.08.2025. године по средњем курсу НБС (117,1721):

Р.бр.	Врста непокретности	Број К.П.	КО	Површина према катастру			Процењена вредност у динарима и у еврима	
				ха	а	м ²		
1.	КН-2 магацин	7392	Ниш-Ђеле Кула		2	12,02	4.950.645,80	42.251,06
2.	КН-3 магацин	7392	Ниш-Ђеле Кула		3	19,83	5.974.398,81	50.988,24
3.	КН-4 клозет	7392	Ниш-Ђеле Кула		1	19,10	2.224.778,47	18.987,27
4.	КН-5 магацин	7392	Ниш-Ђеле Кула		3	19,83	5.974.398,81	50.988,24
5.	КН-6 управна зграда	7392	Ниш-Ђеле Кула		2	80,03	5.230.937,99	44.643,20
6.	КН-7 магацин	7392	Ниш-Ђеле Кула		3	19,83	5.974.398,81	50.988,24
7.	КН-8 магацин	7392	Ниш-Ђеле Кула		3	26,85	6.105.531,85	52.107,40
8.	КН-9 магацин	7392	Ниш-Ђеле Кула		2	75,32	5.142.955,57	43.892,32
9.	КН-10 магацин	7392	Ниш-Ђеле Кула		3	19,83	5.974.398,81	50.988,24
10.	КН-11 магацин	7392	Ниш-Ђеле Кула		3	39,18	6.335.855,26	54.073,07
11.	КН-12 магацин	7392	Ниш-Ђеле Кула			29,74	555.540,82	4.741,24
12.	КН-13 магацин	7392	Ниш-Ђеле Кула			56,80	1.061.019,46	9.055,22
13.	КН-45 стражарска кућица	7392	Ниш-Ђеле Кула			0,91	10.624,20	90,67
14.	КН-46 стражарска кућица	7392	Ниш-Ђеле Кула			0,91	10.624,20	90,67
15.	грађевинско земљиште	7392	Ниш-Ђеле Кула	1	07	94,00	93.314.130,00	796.385,23
	Укупно:						148.840.238,86	1.270.270,31

СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

