



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ОДРЖИВИ РАЗВОЈ
Ул. Николе Пашића бр. 24
Број: 692-1/2024-04
Датум: 18.04.2024.године

Република Србија
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ДРУШТВЕНЕ
ДЕЛАТНОСТИ

ПРИМЉЕНО:	18 APR 2024		
Организација	Број	Служба	Задатост
07	877/24		

ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ДРУШТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Предмет: Достава вештачења од 29.03.2024 године

У прилогу дописа, достављамо вам вештачење сталног судског вештака Дејана Орловића, из Ниша којим је извршена процена тржишне вредности кп. бр. 8809 КО Нишка Бања, ради даљег поступања и на даљу надлежност.

Прилог: као у тексту

Н. Умт
Н. Умт
Селар

НАЧЕЛНИК
Рукица Ђорђевић, дипл.правник

СТАЛНИ СУДСКИ ВЕШТАК
ИЗ ОБЛАСТИ ГРАЂЕВИНАРСТВА
Дејан Орловић из Ниша,
ул. Светолика Ранковића бр. 82
моб. 064/8330092; 0601403355
E-mail: orlovicd67@gmail.com



Република Србија
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ИМОВИНУ
И ОДРЖИВИ РАЗВОЈ

ПРИМЉЕНО: 18.04.24			
Орг.јед.	Број	Прилог	Вредност
04	1482	24	

ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ КП. БР. 8809 КО НИШКА БАЊА

ПРЕДМЕТ: Извештај о извршеном вештачењу

Захтевом наручиоца вештачења Фудбалског Савеза Србије и Града Ниша, тражи се вештачење са задатком да вештак грађевинске струке да налаз и мишљење о тржишној вредности катастарске парцеле 8809 КО Нишка Бања, а имајући у виду све елементе и параметре који утичу на реалну процену тржишне вредности наведене парцеле, а посебно локацију наведене парцеле, постојање инфраструктуре и намену наведене парцеле.

СТАЛНИ СУДСКИ ВЕШТАК
Дејан Орловић
Дејан Орловић, дип. грађ. инж.
(Решењем Министарства правде Р. Србије
Бр.. 740-05-04422/2010-03 од 06.07.2011.г.)

СТАЛНИ СУДСКИ ВЕШТАК
ОБЛАСТ ГРАЂЕВИНАРСТВО
ДЕЈАН С. ОРЛОВИЋ
ДИПЛОМИРАНИ ГРАЂ.
ИНЖИНИЈЕР

НАЛАЗ:

Кп. бр. 8809 КО Нишка Бања налазе се у северозападном делу Нишке Бање, у ул. Видоја Јовановића прилаз 3.



Слика 1. Микролокација кп.бр. 8809 КО Нишка Бања

Подаци о кп.бр. 8809 КО Нишка Бања:

У Листу непокретности за предметну кп.бр. 8809 КО Нишка Бања као ималац права уписан је Град Ниш са уделом 1/1, а облик својине је јавна. Површина парцеле износи 67701 m², а земљиште је градско грађевинско, њива 2.класе. На предметној парцели нису изграђени објекти. Парцела је инфраструктурно неопремљена (нема струје, воде и канализације).

ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ

Приликом процене вредности предметне непокретности коришћена је упоредна (компаративна) метода.

Приступ директног упоређивања продајних цена заснива се на информацијама са тржишта о купопродајним трансакцијама, или пак цена из понуда, за имовину која је упоредива са имовином чија се вредност процењује. Поред тога, потребно је да упоредиве трансакције буду између неповезаних лица и под нормалним тржишним околностима. У поступку процене, потребно је извршити и одређено кориговање вредности, за сва битна одступања имовине која се вреднује од имовине са којом се врши поређење, по основу: локације и близине саобраћајница, пратеће инфраструктуре, урбанистичких параметара, временском периоду од обављене трансакције до дана процене и слично.

Најчешће се за сваку од упоредивих непокретности врши кориговање цене по метру квадратном, да би она одражавала тржишну вредност предметне непокретности. Другим речима, поједини параметри упоредивих непокретности се коригују да би били што сличнији параметрима предметне непокретности. Карактеристике упоредивих непокретности које су квалитетније у односу на предметну непокретност, кориговаће цену по квадратном метру наниже, док ће лошија обележја кориговати цену навише. Сва процентуална кориговања цене навише или наниже, проценитељ заснива на познавању тржишта и начина на који поједина обележја могу да утичу на цену.

Процена тржишне вредности кп.бр. 8809 КО Нишка Бања вршена је 29.03.2024. године. Средњи курс евра, на дан 29.03.2024. године, је према курсној листи НБС износио 1 евро = 117,1415 динара. Предметне парцеле налази се у V. зони града Ниша.

ТАБЕЛА 1. КОМПАРАТИВНИ ЕЛЕМЕНТИ ТРЖИШНИХ ТРАНСАКЦИЈА

		Цена €	Парцела м2	Коментар	Агенцијска провизија %	Погодбено увећање %	Могућа тржишна вредност парцеле €/м2
C11	Нишка Бања	52000	1308	Купопродаја 21.09.2023.	0,00%	0,00%	40
C12	Нишка Бања	68000	1126	Купопродаја 17.01.2024.	0,00%	0,00%	60
C13	Нишка Бања	30000	1090	Купопродаја 30.11.2023.	0,00%	0,00%	28

ТАБЕЛА 2. КОМПАРАТИВНА МАТРИЦА ПРИЛАГОЂАВАЊА ПРЕДМЕТНОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ

		Пондерисање анализираних непокретности у односу на непокретност која се процењује		
		C11 39,76	C12 60,4	C13 27,5
Површина	10%	90	90	90
Локација	30%	100	100	100
Комунална опремљеност парцеле	30%	80	85	85
Пристапне саобраћајнице, ширина парцеле, остало	30%	95	100	95
Коефицијент прилагођавања		0,92	0,95	0,93
Пондерисана вредност непокретности у односу на непокретност који се процењује		36,38	57,07	25,60
СРЕДЊА ПОНДЕРИСАНА ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ Евра/м2		39,68 Е/м2		

ТАБЕЛА 3. КОМПАРАТИВНА МЕТОДА

117,1415							
Непокретност (КП)	Средња пондерисана јединична цена (€/m ²)	Површина нето m ²	Степен готовости (%)	Коефицијент утрживости	Коригована јединична цена (€/m ²)	Тржишна вредност (€)	Тржишна вредност (дин)
	-1	-2	-3	-4	(5=1x3x4)	(6=2x5)	(7=2x117,5746)
кп.бр 8809 КО Нишка Бања	39,68	67701	/	1	39,68	2.686.415	314.690.700
УКУПНО						Eura	2.686.415
						RSD	314.690.700

Компаративи:

<https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

На основу снимљеног и описаног стања дајем следеће **МИШЉЕЊЕ**:

- Тржишна вредност кп. бр. 8809 КО Нишка Бања, износи **2.686.415,00 евра**, или по средњем курсу НБС на дан процене 29.03.2024. године, **314.690.700,00 динара**.

Овај извештај сачињен је у пет примерака, од којих један задржава вештак.

У Нишу, 29.03.2024. године.

СУДСКИ ВЕШТАК ЗА
СТАЛНИ СУДСКИ ВЕШТАК
Дејан Орловић
Дејан Орловић, дип. грађ. инж.
(Решењем Министарства правде Р. Србије
Бр.. 740-05-04422/2010-03 од 06.07.2011.г.)



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-04422/2010-03

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 Орловић Дејан за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Орловић (Станимир) Дејан, дипломирани инжењер грађевине, адреса: Нова железничка колонија 4/1/7, Ниш, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: високоградња

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,

- извод из матичне књиге рођених,
- доказ да му раније није престајао радни однос у државном органу због теже повреде дужности из радног односа,
- доказ да није осуђиван на казну затвора од најмање шест месеци.

Поред општих услова, описаним доказима доказује се испуњеност посебних услова прописаних Законом о судским вештацима и то да кандидат има одговарајуће стечено високо образовање на студијама другог степена, односно на основним студијама за одређену област вештачења (изузетно да има најмање завршену средњу школу), да има најмање пет година радног искуства у струци, да поседује стручно знање и практично искуство у одређеној области вештачења, да је достојан за обављање послова вештачења.

Подносилац захтева је благовремено поднео захтев и све потребне доказе у смислу одредаба члана 12. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), којима је прописано да кандидат за вештака подноси министарству надлежном за послове правосуђа захтев за именовање са прилозима којима доказује испуњеност услова за обављање вештачења.

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за именовање за вештака, па је донето решење као у изреци на основу члана 13. став 1 Закона о судским вештацима.

Поука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења



Снежана Маловић