

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI
PORODIČNE STAMBENE ZGRADE U ULICI LJUBE RANKOVIĆA BROJ 10, NASELJE
OSTRUŽNICA, SA NESMETANIM PRILAZOM I KORIŠĆENJEM ZEMLJIŠTA ZA
REDOVNU UPOTREBU NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 1257/1 K.O.
OSTRUŽNICA, OPŠTINA ČUKARICA

Procenitelj:

Nebojša Gajić
Небојша Гајић
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА ОБЛАСТ
ГРАЂЕВИНАРСТВО
НОВИ БЕОГРАД, Љубинке Бобић 3/2

Nebojša Gajić, dipl.inž.građ.
Novi Beograd, ul. Ljubinke Bobić br. 3/2
Licenca procenitelja nepokretnosti
Ministarstva finansija RS broj 125
Sudski veštak građevinske struke
Rešenje Ministarstva pravde RS
740-05-00672/2010-03 od 06.07.2011. god

Izvršitelj: **Miloš Joksimović**, ulica Požeška broj 30, Beograd

Izvršni poverilac: **Jevtić Danica** iz Beograda, ulica Braće Lukić broj 12, koju zastupa **Tomašević Branislava advokat** iz Beograda, ulica Aleksinačkih rudara broj 43

Izvršni dužnik: **Živanović Milan** iz Ostružnice, ulica Ljube Rankovića broj 10

REZIME PROCENE

Svrha procene	Utvrđivanje tržišne vrednosti nepokretnosti u izvršnom postupku
Predmet procene	Postojeća porodična stambena zgrada kućni broj 10, na parceli 1257/13 K.O. Ostružnica, sa nesmetanim prilazom i korišćenjem zemljišta za redovnu upotrebu objekta
Adresa	Grad Beograd, Opština Čukarica, naselje Ostružnica, ulica Ljube Rankovića broj 10, parcela broj 1257/1 K.O. Ostružnica
Pravni status objekta	Izgrađen bez odobrenja za gradnju
Merodavna površina	212,0 m²
Datum izlaska na lokaciju i datum procene	31.10.2018. godine
Datum izrade izveštaja	30.11.2018. godine
Srednji kurs dinara na dan procene:	1€ = 118,30 RSD

Vlasnička dokumentacija	Spisi izvršnog predmeta, javni podaci RGZ-a i Prepis lista nepokretnosti broj 2161 K.O. Ostružnica
-------------------------	--

Sadašnja upotreba	Stambeni prostor
Najbolja i najisplativija upotreba	Stambeni prostor
Napomene i posebne pretpostavke	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Objekat je izgrađen bez odobrenja za gradnju ➤ Procena vrednosti predstavlja mišljenje procenitelja, a ne činjenicu

TRŽIŠNA VREDNOST NEPOKRETNOSTI	<u>57.000,00 eura = 6.743.100,00 RSD</u> (268,87 eur/m² = 31.807,32 din/m²)
--------------------------------	--

1. PREDMET PROCENE

Na osnovu zaključka javnog izvršitelja Miloša Joksimovića, u izvršnom predmetu Posl. br. I.I – 158/18, određeni su popis i utvrđivanje tržišne vrednosti sledeće nepokretnosti:

- porodične stambene zgrade kućni broj 10 izgrađene u naselju Ostružnica – opština Čukarica, ulica Ljube Rankovića, na katastarskoj parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica.

Objekat koji predstavlja predmet procene izgrađen je na katastarskoj parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica i upisan je u Prepisu lista nepokretnosti broj 1257/1 K.O. Ostružnica kao prizemna porodična stambena zgrada katastarski broj 1, izgrađena bez odobrenja za gradnju, sa površinom zemljišta ispod objekta u iznosu od **66 m²**, a bez upisanih posebnih fizičkih delova, dok vlasnik/držalac objekta nije utvrđen. Uvidom na portalu RGZ-a (www.a3.geosrbija.rs) ustanovljeno je da je na kopiji plana predmetna zgrada označena kao objekat katastarski broj 3. Očigledna je neusaglašenost katastarske dokumentacije, ali je objekat na licu mesta identifikovan kao zgrada prva do ulice na katastarskoj parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica, a uvrđivanje razloga opisane neusaglašenosti ne predstavlja predmet ovog izveštaja. Katastarska parcela broj 1257/1 K.O. Ostružnica upisana je u Prepisu lista nepokretnosti broj 1257/1 K.O. Ostružnica kao gradsko građevinsko zemljište, ukupne površine 1.240,0 m², u svojini Republike Srbije, dok su kao korisnici upisani Danica Jevtić sa 3/10 idealnih delova i Milan Živanović sa 7/10 idealnih delova (pravo korišćenja). U Prepisu lista nepokretnosti broj 1257/1 K.O. Ostružnica na parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica upisane su i dve pomoćne zgrade - katastarski broj 2 i katastarski broj 3, izgrađene bez odobrenja za gradnju.

Predmet procene predstavlja postojeća porodična stambena zgrada izgrađena u uličnom delu parcele broj 1257/1 K.O. Ostružnica, adresirana na ulicu Ljube Rankovića broj 10, sa nesmetanim prilazom i korišćenjem zemljišta za redovnu upotrebu na parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica. Ostali objekti na parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica ne predstavljaju predmet procene.

2. POSTUPAK I TOK PROCENE

Stručno lice je uviđaj na licu mesta obavilo dana 31.10.2018. godine. Uviđaj je obavljen uz prisustvo predstavnika kancelarije javnog izvršitelja Miloša Joksimovića i izvršnog dužnika lično, koji je omogućio pregled predmetne nepokretnosti. Identifikacija objekta koji predstavlja predmet procene izvršena je na licu mesta, odnosno objekat kućni broj 10 identifikovan je kao prva ulična zgrada na parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica. Iza predmetne kuće zatečeni su drugi objekti, koji nisu popisani i ne predstavljaju predmet procene. Predmet procene, pored kuće kućni broj 10, predstavlja samo zemljište za redovnu upotrebu istog objekta. Poređenjem digitalne kopije plana i aerosnimka parcele kućni broj 10 kao i na osnovu uviđaja na licu mesta, ustanovljeno je da se faktički gabariti objekta kućni broj 10 razlikuju od gabarita ucrtanih u DKP-u i upisanih u Prepisu lista nepokretnosti broj

1257/1 K.O. Ostružnica. Postojeći objekat je u osnovi nešto većih gabarita od gabarita ucrtanih u DKP-u, dok od izvedenih etaža ima suteran, prizemlje i potkrovlje, a ne samo prizemlje, kako je to upisano u Prepisu lista nepokretnosti broj 1257/1 K.O. Ostružnica. Stručno lice posebno napominje da se zemljište za redovnu upotrebu definiše važećim Zakonom o planiranju i izgradnji (član 70) i da je stručno lice u ovom izveštaju praktično definisalo površinu zemljišta na katastarskoj parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica koje je potrebno za nesmetano funkcionisanje objekata kućni broj 10, a da organ nadležan za imovinsko pravne poslove jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište, rešenjem utvrđuje zemljište za redovnu upotrebu, u skladu sa zakonom.

Stručno lice je na uviđaju izvršilo pregled i kontrolno premeravanje unutrašnjosti objekta kućni broj 10. Na uviđaju je izvršeno je i fotografisanje. Zbog svih specifičnosti koje se odnose na predmet procene, stručno lice je mišljenja da trenutna tržišna vrednost objekta kućni broj 10 ne može biti veća od njegove trenutne (amortizovane) građevinske vrednosti, uvećane za profit investitora i korišćenja zemljišta za redovnu upotrebu predmetne zgrade (uključujući i zemljište ispod objekta). Posebno se napominje da procenom nije obuhvaćena tržišna vrednost zemljišta, već samo nesmetani prilaz objektu kućni broj 10 i pravo korišćenja zemljišta za redovnu upotrebu. Ovakva procena proističe prvenstveno zbog pravnog statusa i lokacije predmetne nepokretnosti, koja se svakako ne može smatrati atraktivnom. Tržišna vrednost objekta kućni broj 10 procenjena je kao njegova trenutna građevinska vrednost, koja je obuhvatila i osnovne prateće troškove, kao što su troškovi priključka na elektro mrežu i vodovodnu mrežu, troškovi uređenja okolnog terena. Doprinosi za uređivanje građevinskog zemljišta nisu obračunati, jer je isti izgrađen bez odobrenja za gradnju. Posebno se naglašava da je procenom objekta kućni broj 10 obuhvaćeno i korišćenje zemljišta za redovnu upotrebu predmetne zgrade, koje pored zemljišta ispod objekta, obuhvata i postojeći nesmetani prilaz sa ulične strane parcele broj 1257/1 K.O. Ostružnica. Pored sačinjenih fotografija, u prilogu izveštaja dati su i izvod iz digitalne kopije plana i aerosnimak katastarske parcele broj 1257/1 K.O. Ostružnica, preuzeti sa portala geosrbija.rs, a na kojima se može videti uknjiženo i faktičko stanje na istoj parceli. U spisima predmeta nalazi se i Nalaz i mišljenje sudskog veštaka Anđelković Vladimira iz Beograda, sačinjen 07.11.2017. godine, u kojem je izvršena procene tržišne vrednosti postojeće porodične stambene zgrade kućni broj 10. U predmetnom nalazu sudskog veštaka Anđelković Vladimira opisana je i struktura predmetne kuće, a stručno lice je kontrolnim premeravanjem na licu mesta ustanovilo da faktička površina kuće kućni broj 10 korespondira sa površinom koja je navedena u nalazu sudskog veštaka Anđelković Vladimira. Zbog toga je kao merodavna površina porodične stambene zgrade kućni broj 10 usvojena njena ukupna faktička korisna površina u iznosu od 212 m².

3. NALAZ I MIŠLJENJE STRUČNOG LICA

Lokacija objekta i njegova komunalna i infrastrukturna opremljenost

Nekretnina koja predstavlja predmet procene nalazi u naselju Ostružnica, koje teritorijalno pripada opštini Čukarica. Naselje Ostružnica ima oko 4.500 stanovnika, nalazi se na polovini puta Beograd – Obrenovac, duž Savske magistrale. Od centra Beograda udaljeno je oko 17 km, koliko je približno udaljeno i od Obrenovca. U centru naselja Ostružnica postoji osnovna škola, vrtić, crkva, ambulanta, pošta, prodavnice, a do Ostružnice iz Beograda saobraćaju tri linije javnog gradskog prevoza (Ostružnica-Glavna železnička stanica). Ostružnica se nalazi u blizini beogradske obilaznice i desne obale reke Save. Kuća kućni broj 10 udaljena je od centra naselja oko 400 m, a istoj se pristupa direktno sa asfaltirane ulice Ljube Rankovića. Predmetna zgrada izgrađena je u levom i središnjem uličnom delu parcele broj 1257/1 K.O. Ostružnica, ispred je uređeni prilaz, dok je u desnom delu parcele izveden prilaz za ostale objekte na parceli broj 1257/1. Na uličnoj ogradi izvedene su pešačka i kolska kapija, a prilaz kući je izbetoniran. Deo dvorišta uz objekat kućni broj 10 takođe je izbetoniran ili sa ugrađenim kamenim kockama (kaldrma), tako da se može smatrati da je okućnica predmetne zgrade građevinski uređena.

Na predmetnoj lokaciji izgrađeni su individualni stambeni objekti. Lokacija pripada petoj građevinskoj zoni i obuhvaćena je Planom detaljne regulacije stambenog naselja Ostružnica – I faza (Sl. list grada Beograda, br.23/04), prema kojem se nalazi u zoni površina individualne stambene izgradnje. Po pitanju komunalne opremljenosti, objekat koji predstavlja predmet procene priključen je na elektro mrežu i vodovodnu mrežu, ima izvedene telefonske instalacije, dok je kanalizacija povezana na septičku jamu. Grejanje u objektu kućni broj 10 je na struju i čvrsto gorivo.

Građevinska opremljenost i specifične karakteristike

Objekat kućni broj 10 predstavlja klasičan porodični stambeni objekat, a isti od izvedenih etaža ima suteran, prizemlje i potkrovlje, uz napomenu da je okolni teren u izrazitom nagibu, pa se sa ulične strane mogu videti samo prizemlje i potkrovlje. Objekat kućni broj 10 građen oko 1974. godine, u masivnom zidanom sistemu, ojačanom armirano-betonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima, sa armirano-betonskom temeljnom konstrukcijom, polumontažnom AB tavanicom i drvenom krovnom konstrukcijom. Krovna konstrukcija je dvovodna, sa pokrivačem od crepa i sa pocinkovanim olucima. Fasada je završno obrađena. Glavni ulaz u objekat izveden je na uličnoj fasadi, u nivou prizemlja, dok je sporedni ulaz izveden na zadnjoj dvorišnoj fasadi, u nivou suterena.

U suteran se ulazi preko ulaznih vrata izvedenih na dvorišnoj fasadi kuće. Struktura suterenske etaže objekta kućni broj 10 je sledeća: hodnik, dve sobe, trpezarija sa kuhinjom, ostava i kupatilo ispod stepeništa. Ukupna korisna površina suterena iznosi 67,0 m², dok je svetla visina 2,34 m. Utvrđena korisna površina suterenske etaže upravo ukazuje da je bruto površina suterena veća od 66 m², koliko iznosi površina zemljišta ispod objekta katastarski broj 1 upisana u Prepisu lista nepokretnosti broj 1257/1 K.O. Ostružnica.

Iza glavnog ulaza u kuću kućni broj 10, izvedenog na uličnoj fasadi, u nivou prizemlja, nalazi se unutrašnji stepenišni prostor koji povezuje sve etaže u predmetnom objektu. Iznad ulaza izvedena je terasa, a u sastavu prizemlja nalaze se sledeće prostorije: hodnik, dve sobe, kupatilo, trpezarija sa kuhinjom i terasa. Ukupna korisna površina prizemlja iznosi 77,0 m², (računajući i terasu) dok je svetla visina u prizemlju 2,72 m.

Na potkrovlje se pristupa unutrašnjim stepeništem sa etaže prizemlja. U sastavu potkrovlja nalaze se hodnik, tri sobe, trpezarija sa kuhinjom i kupatilo. Sobe u potkrovlju imaju kosine, a svetla visina u potkrovlju iznosi od 1,20-2,42 m. Ukupna korisna površina potkrovlja iznosi 68 m².

Na osnovu navedenog, ukupna korisna površina kuće kućni broj 10 iznosi $67+77+68 = \underline{212 \text{ m}^2}$, uz napomenu da je celokupna zgrada u funkciji stambenog prostora, uključujući i suteren. Unutrašnjost porodične stambene zgrade kućni broj 10 završno je obrađena klasičnim i standardnim materijalima i nalazila se na dan uviđaja u izvornom i delimično zapuštenom stanju. U potkrovlju su zatečene izražene fleke od prokišnjanja. Podne površine završno su obrađene različitim materijalima, a u zavisnosti od namene prostorija: vinaz ploče, mermer, klasičan parket, keramičke pločice. Zidovi su završno omalterisani, gletovani i okrečeni poludisperzijom, odnosno delimično završno obrađeni drvenom lamperijom i keramičkim pločicama. Plafonske površine završno su omalterisane, gletovane i okrečene, odnosno u potkrovlju obrađene drvenom lamperijom. Spoljašnja stolarija je drvena i metalna, sa ugrađenim roletnama, dok je unutrašnja drvena duplošperovana. Može se konstatovati da objekat nije imao redovno tekuće i investiciono održavanje. Kao pozitivna karakteristika može se smatrati struktura samog objekta, jer praktično može biti podeljen na tri stambene jedinice.

Amortizacija objekta

Amortizacija objekta podrazumeva umanjenu građevinsku vrednost, u odnosu na vek trajanja – dotrajnost građevinskih materijala, stolarije i instalacija s' obzirom na starost objekata, tj. godinu izgradnje objekta. U konkretnom slučaju uzima se u obzir stanje postojećeg objekta kućni broj 10 na dan uviđaja, kao jedan od faktora koji ima uticaja na formiranje tržišne vrednosti predmetne nekretnine. Objekat kućni broj 10 izgrađen je pre oko 34 godina, a na osnovu uvida na licu mesta može se zaključiti da nije imao adekvatno održavanje u proteklom eksploatacionom periodu. U konkretnom slučaju, osim fizičke amortizacije koja je posledica starosti objekta i stanja u kome se nalazi, negativan uticaj na njegovu tržišnu vrednost ima i ekonomska amortizacija, koja reflektuje utrživost konkretne imovine u trenutnim tržišnim uslovima. Ekonomskom amortizacijom obuhvaćena je i činjenica da je predmetni objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju i da se procenjuje samo sa zemljištem za redovnu upotrebu, a ne sa sopstvenom zasebnom parcelom. U ovom izveštaju procenjen je celokupan objekat kućni broj 10, a usvojena je ukupna amortizacija u iznosu od 55%.

4. TRŽIŠNA VREDNOST

Imajući u vidu sve navedeno u ovom izveštaju, procena tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti rađena je na način opisan u stavci 2. Ukupna građevinska vrednost zgrade kućni broj 10 sračunata je na osnovu jasno prikazanih svih troškova gradnje. Jedinične cene pozicija u tabeli 1. date su kao prosečne cene predmetnih radova (po m² neto površine) na teritoriji grada Beograda, dok su prateći troškovi procenjeni paušalno. Na račun korišćenja zemljišta za redovnu upotrebu objekta kućni broj 10, ukupna građevinska vrednost uvećana je za 10%. Uzimajući u obzir položaj objekta kućni broj 11 na parceli broj 1257/1, kao zemljište za redovnu upotrebu predmetnog objekta moglo bi se definisati zemljište u uličnom delu parcele broj 1257/1, približnih dimenzija 16 x 18 m, tj. približne površine 288 m² – računajući i površinu zemljišta ispod objekta kućni broj 10.

Tabela 1

Grupe radova	Merodavna površina (m ²)	Jedinična cena (eur/m ²)	Ukupna cena (eur)
Pripremni radovi	212,00	5,00	1.060,00
Zemljani radovi	212,00	5,00	1.060,00
Temeljna konstrukcija	212,00	30,00	6.360,00
Konstrukcija	212,00	140,00	29.680,00
Krov (konstrukcija i pokrivanje)	212,00	35,00	7.420,00
Spoljašnja stolarija i oblaganje fasade	212,00	50,00	10.600,00
Zidarski radovi	212,00	35,00	7.420,00
Građevinsko zanatski radovi	212,00	100,00	21.200,00
Vodovod i kanalizacija i sanitarije	212,00	30,00	6.360,00
Elektro instalacije jake i slabe struje	212,00	25,00	5.300,00
Uređenje terena	212,00	20,00	4.240,00
1. DIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE		475,00	100.700,00
EDB priključak	212,00	3,00	636,00
Vodovod priključak	212,00	1,50	318,00
Kanalizacija i septička jama	212,00	10,00	2.120,00
2. INDIREKTNI TROŠKOVI IZGRADNJE		14,50	3.074,00
3. UKUPNI TROŠKOVI IZGRADNJE (1+2)		489,50	103.774,00

Direktni i indirektni troškovi izgradnje objekta (A)			103.774,00
Profit investitora (B=0,10XA)		10,00%	10.377,40
UKUPNI TROŠKOVI GRADNJE OBJEKTA (C=A+B)			114.151,40
ZAOKRUŽENO (D)			114.150,00
Troškovi izgradnje po m ² neto površine			538,44
Depresijacija (%) E			55,00%
Amortizovana vrednost zgrade (eur) F=(1-E)xD			51.367,50
Uvećanje na račun korišćenja zemljišta (G=0,10xF)		10,00%	5.136,75
Ukupna tržišna vrednost zgrade (H=G+F)			56.504,25
USVOJENA TRŽIŠNA VREDNOST			57.000,00

Ukupna trenutna tržišna vrednost objekta kućni broj 10, ukupne merodavne neto površine 212,0 m², spratnosti Su+Pr+Pk, izgrađene na katastarskoj parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica, u ulici Ljube Rankovića u naselju Petr Ostružnica – opština Čukarica, sa pravom korišćenja zemljišta za redovnu upotrebu predmetne zgrade, koje pored zemljišta ispod objekta podrazumeva i direktni prilaz sa ulice Ljube Rankovića, iznosi:

57.000,00 eura = 6.743.100,00 RSD

PRILOG:

Izvod iz digitalne kopije plana i aerosnimak snimak katastarske parcele broj 1257/1 K.O. Ostružnica, kao i fotografije sačinjene na licu mesta, dan uviđaja 31.10.2018. godine

Beograd, novembar 2018. godine

Небојша Гајић
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА ОБЛАСТ
ГРАЂЕВИНАРСТВО
НОВИ БЕОГРАД, Љубинке Бобић 3/2

Stručno lice iz oblasti građevinarstva:



Nebojša Gajić, dipl.inž.građ.

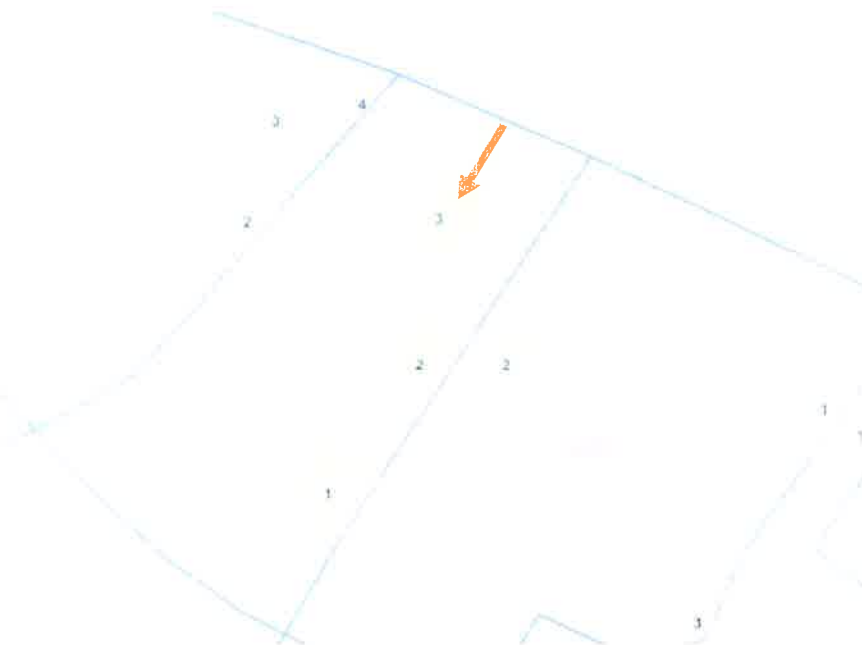
Novi Beograd

ul. Ljubinke Bobić br. 3/2

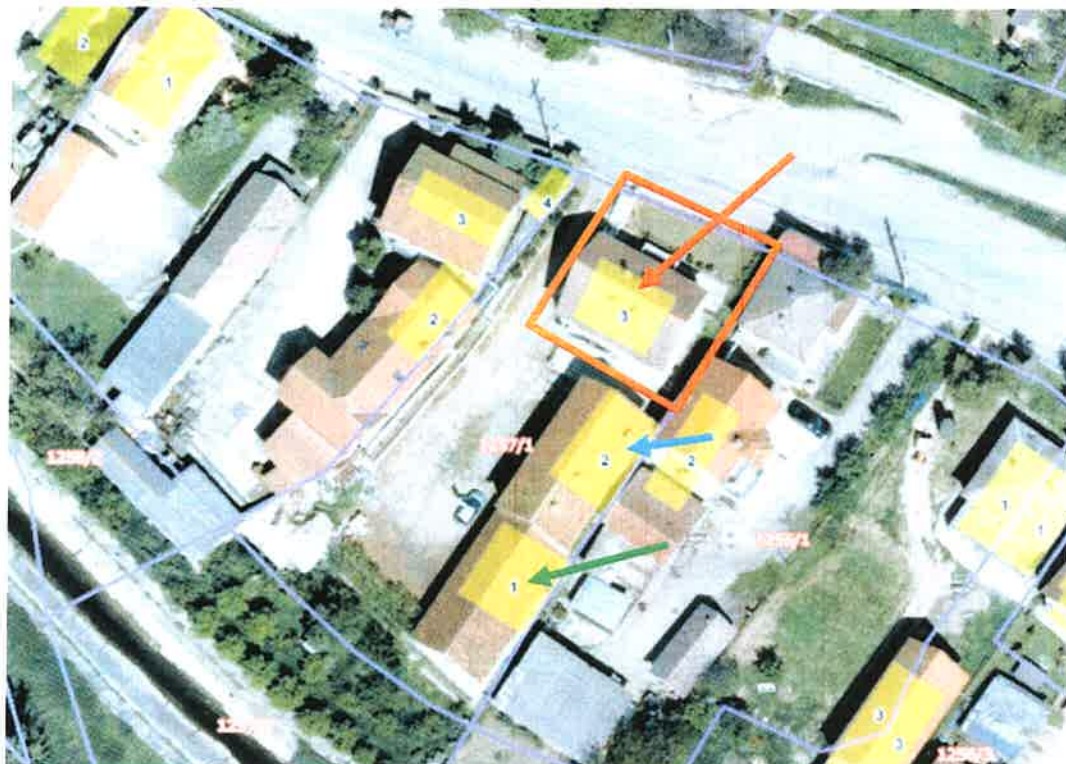
tel: 063/77 56 021

FOTOGRAFIJE

Fotografija broj 1: Izvod iz digitalne kopije plana katastarske parcele broj 1257/1 K.O. Ostružnica, na kojoj je izgrađen objekat koji predstavlja predmet procene (označen crvenom strelicom)



Fotografija broj 2: Aerosnimak katastarske parcele broj 1257/1 K.O. Ostružnica, na kojoj je izgrađen objekat koji predstavlja predmet procene – kućni broj 10 (označen crvenom strelicom). Ostali objekti takođe izgrađeni na parceli broj 1257/1 ne predstavljaju predmet procene (označeni plavom i zelenom strelicom). Crvenom linijom uokvireno je zemljište neophodno za redovnu upotrebu i funkcionisanje objekta kućni broj 10



Fotografija broj 3: Prikaz dela ulice Ljube Rankovića kojom se dolazi do kuće kućni broj 10, izgrađene na parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica



Fotografija broj 4: Prikaz ulične fasade kuće kućni broj 10, izgrađene na parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica



Fotografija broj 5: Prikaz dvorišne fasade kuće kućni broj 10, izgrađene na parceli broj 1257/1 K.O. Ostružnica



Fotografija broj 6: Prikaz ulaza u usteren kuće kućni broj 10



Небојша Гајић
Небојша Гајић
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА ОБЛАСТ
ГРАЂЕВИНАРСТВО
НОВИ БЕОГРАД, Љубинке Бобић 3/2

Fotografija broj 7: Prikaz trpezarije sa kuhinjom u sastavu suterenske etaže kuće kućni broj 10



Fotografija broj 8: Prikaz sobe u sastavu suterenske etaže kuće kućni broj 10



Fotografija broj 9: Prikaz unutrašnjeg stepeništa u kući kućni broj 10



Fotografija broj 10: Prikaz sobe u sastavu prizemne etaže kuće kućni broj 10



Небојша Гајић
Небојша Гајић
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА ОБЛАСТ
ГРАЂЕВИНАРСТВО
НОВИ БЕОГРАД, Љубинке Бобић 3/2

Fotografija broj 11: Prikaz trpezarije sa kuhinjom u sastavu prizemne etaže kuće kućni broj 10



Fotografija broj 12: Prikaz kupatila u sastavu prizemne etaže kuće kućni broj 10



Fotografija broj 13: Prikaz jedne od soba u potkrovlju kuće kućni broj 10



Fotografija broj 14: Prikaz kupatila u potkrovlju kuće kućni broj 10

