



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовано биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Гаџин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468



Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ НЕВЕНА СПАСИЋ

Пословни број: ИИВ 195/19

Идентификациони број предмета: 39-02-00195-19-0232

Предмет: ИЗВЕШТАЈ О ПРОЦЕНИ ТРЖИШНИХ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ПРИ ПРУЖАЊУ СТРУЧНЕ ПОМОЋИ ЈАВНОМ ИЗВРШИТЕЉУ ПРИ СПРОВОЂЕЊУ ИЗВРШЕЊА ОДРЕЂЕНОГ РЕШЕЊЕМ О ИЗВРШЕЊУ ОСНОВНОГ СУДА У НИШУ 2ИИВ-1012/2019 ОД 21.10.2019.Г., ОДНОСНО ИЗРАДЕ СТРУЧНОГ МИШЉЕЊА-ПРОЦЕНЕ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ОБЈЕКТА НА К.П.бр. 4155 И НА К.П.бр. 2924/1 СВЕ НА К.О. НИШКА БАЊА, БЛИЖЕ ОПИСАНО У ЗАКЉУЧКУ ИИВ 195/19 И ИДЕНТ. БР. ПРЕДМЕТА: 39-02-00195-19-0232 ОД 13.11.2024.г., КОЈИ ЈЕ ПОСТУПАЈУЋИ ВЕШТАК ДОБИО ПОШТОМ ДАНА 20.11.2024.г.:

- **ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-објекат бр. 1**, површине у основи $P=27,00 \text{ m}^2$, спратности П, на кп.бр.4155 КО Нишка Бања, ул. Просветна бр.16
- **ОСТАЛА ЗГРАДА-објекат бр. 3**, површине у основи $P=7,00 \text{ m}^2$, спратности П, на кп.бр.2924/1 КО Нишка Бања, ул. Рузвелтова.
- **ПОМОЋНА ЗГРАДА-објекат бр. 2**, површине у основи $P=21,00 \text{ m}^2$, спратности П, на кп.бр.2924/1 КО Нишка Бања, ул. Рузвелтова.
- **ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-објекат бр. 1**, површине у основи $P=62,00 \text{ m}^2$, спратности П, на кп.бр.2924/1 КО Нишка Бања, ул. Рузвелтова.

Веза: Закључак ИИВ 195/19 и Идент. бр. предмета: 39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г., који је поступајући вештак добио поштом дана 20.11.2024.г.

Извршни поверилац: „ОТР банка Србија“ а.д. Нови Сад, ул. Трг слободе бр. 5, МБ 08603537, ПИБ 100584604, чији је пуномоћник Др Небојша Станковић адвокат из Ниша.

Извршни дужник: Иван Јовановић, Нишка Бања, ул. Школска чесма бр. 16, ЈМБГ 1810963730018.



2

Самек Милошевић Мирослав
дипломирани инжењер грађевине
Зетска 2/49 Ниш 060 363 24 68 063 63 24 68
СУДСКИ ВЕШТАК
ЗА ОБЛАСТ ГРАЂЕВИНАРСТВО
УЖА СПЕЦИЈАЛНОСТ:
КОНСТРУКЦИЈЕ



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг EXPERTISE Гаџин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

Закључком о спровођењу извршења извршитеља Невене Спасић пос.бр.Иив 195/2019 и идент.бр.39-02-00195-19-0232 од 06.07.2023. год. одређује се спровођење извршења ради намирења новчаног потраживања, одређено је извођење доказа вештачењем од стране вештака грађевинске струке Самек Милошевић Мирослава, дипл. грађ. инж. Задатак вештака је да по извршеном увиду у предметне непокретности, утврди процену тржишне вредности непокретности и то: **породичног стамбеног објекта бр.1** који се налази на К.П. бр.4155 К.О. Нишка Бања,површине у основи 27м2.

уписаног у Л.Н. бр.4066 К.О. Нишка Бања,ул.Просветна бр.16, **остале зграде објекта бр.3** који се налази на К.П. бр.2924/1 К.О. Нишка Бања,површине у основи 7м2, уписаног у Л.Н. бр.1624 К.О. Нишка Бања,ул.Рузвелтова, **помоћне зграде објекта бр.2** који се налази на К.П. бр.2924/1 К.О. Нишка Бања,површине у основи 21м2, уписане у Л.Н. бр.1624 К.О. Нишка Бања,ул.Рузвелтова и **породичног стамбеног објекта објекта бр.1** који се налази на К.П. бр.2924/1 К.О. Нишка Бања,површине у основи 62м2, уписаног у Л.Н. бр.1624 К.О. Нишка Бања,ул.Рузвелтова.

1. НАЛАЗ

1. У оквиру постављеног задатка вештак је извршио следеће радње:

-Дана 12.12.2024. год. вештак је након преузимања Закључка,извршио обилазак и фотографисање локација на којима се налазе објекти у К.О. Нишка Бањ.Фотографије су саставни део овог налаза.

На самом почетку овог налаза вештак даје дефиницију појма тржишне вредности непокретности усвојене са наше стране односно од стране Републике Србије, као међународно признату дефиницију за „Тржишну вредност“:

„Процењени износ за који би непокретност могла да се размени на датум процене вредности између вољног купца и вољног продавца, у трансакцији између независних и неповезаних страна, уз адекватан маркетинг, при чему су обе стране поседовале довољно сазнања, поступале разборито и нису биле под принудом“ (“Правилник о Националним стандардима Службени гласник РС бр. 70 од 20. јула 2017. и бр. 37/2023).

Код одређивање правичне вредности земљишта треба имати у виду да је у дефиницији тржишне вредности, предвиђено, да се непокретност продаје уз услов остварене вољности продавца, да он жели продају дела своје парцеле (а што није присутно у овом случају), да он жели ову трансакцију и да непокретност пре продаје буде изложена маркетингу (а што такође није присутно у овом случају) како би се тржиште упознало са предметом купопродаје и како би се тржиште заинтересовало за предметну непокретност. Такође у дефиницији тржишне вредности није предвиђено да се нека непокретност поред неизлагања тржишту путем маркетинга, узима под принудом што у нашем случају једним делом има елементе и карактер.

3
Самек Милошевић Мирослав
дипломирани инжењер грађевине
Зетска 2/49 Ниш. 060 363 24 68 063 63 24 68
СУДСКИ ВЕШТАК
ЗА ОБЛАСТ ГРАЂЕВИНАРСТВО
УЖА СПЕЦИЈАЛНОСТ:
КОНСТРУКЦИЈЕ



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг EXPERTISE Гаџин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

На основу свега горе наведеног а имајући у виду тражено од стране извршитеља, произилази да овај Извештај вештака грађевинске струке Самек Милошевић Мирослава, дипл.градђ.инж., даје одговор на постављени задатак у смислу одређивања, односно процењивања реалне тржишне вредности (може се рећи и одређивања правичне накнаде на дан сачињавања овог Извештаја) објекта у К.О. Нишка Бања, који су предмет спровођења извршења.

2. ФОТОГРАФИЈЕ СА ЛОКАЦИЈЕ К.П. бр. 4155 К.О. НИШКА БАЊА И К.П.бр.2924/1 КО НИШКА БАЊА.

ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-објекат бр. 1, површине у основи $P=27,00 \text{ m}^2$, спратности П, на кп.бр.4155 КО Нишка Бања, ул. Просветна бр.16





Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг EXPERTISE Гаџин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

- **ОСТАЛА ЗГРАДА-објекат бр. 3**, површине у основи $P=7,00 \text{ m}^2$, спратности П, на
кп.бр.2924/1 КО Нишка Бања, ул. Рузвелтова.





Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг EXPERTISE Гаџин Хан (18244 Тополица),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

ПОМОЋНА ЗГРАДА-објекат бр. 2, површине у основи $P=21,00 \text{ m}^2$, спратности П,
на кп.бр.2924/1 КО Нишка Бања,ул.Рузвелтова.



6

Самек Милошевић Мирослав
дипломирани инжењер грађевине
Зетска 2 49. Ниш 060 363 24 68 063 63 24 68
СУДСКИ ВЕШТАК
ЗА ОБЛАСТ ГРАЂЕВИНАРСТВО
УЖА СПЕЦИЈАЛНОСТ:
КОНСТРУКЦИЈЕ



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Галин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: НИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

**ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-објекат бр. 1, површине у основи П=27,00м спратности
П, на кп.бр.2924/1 КО Нишка Бања,ул.Рузвелтова.**





Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Гајин Хан (18244 Тополица),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

3.КОРИШЋЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Закључак којим се одређује спровођење извршења одређеног Решењем о извршењу Основног суда у Нишу 2ИИВ 1012/2019 од 21.10.2019 године.:

На основу преписа листа непокретности у А- листу подаци о објекту, на Кп.бр.4155 КО Нишка Бања у ул.Просветна бр.16 63,стоји да је број зграде 1,породична стамбена зграда,земљиште под зградом објектом површине 27м2. врста земљишта-градско грађевинско земљиште,правни статус објекта- објекат изграђен без одобрење за градњу.Носилац права на објекту бр.1 Иван Јовановић ,Ниш, ул.Бранка Крсмановића бр.16.,врста права-држалац, облик својине-приватна,обим удела 1/1.

На основу преписа листа непокретности у А- листу подаци о објекту, на Кп.бр.2924/1 КО Нишка Бања у ул.Рузвелтова,стоји да је број зграде 3,остале зграде,земљиште под зградом објектом површине 7м2. врста земљишта-градско грађевинско земљиште,правни статус објекта- објекат изграђен без одобрење за градњу.Носилац права на објекту бр.3, Иван Јовановић ,Ниш, ул.Бранка Крсмановића бр.16.,врста права-држалац, облик својине-приватна,обим удела 1/1.

На основу преписа листа непокретности у А- листу подаци о објекту, на Кп.бр.2924/1 КО Нишка Бања у ул.Рузвелтова,стоји да је број зграде 2,помоћна зграда,земљиште под зградом објектом површине 21м2. врста земљишта-градско грађевинско земљиште,правни статус објекта- објекат изграђен без одобрење за градњу.Носилац права на објекту бр.2, Иван Јовановић ,Ниш, ул.Бранка Крсмановића бр.16.,врста права-држалац, облик својине-приватна,обим удела 1/1.

На основу преписа листа непокретности у А- листу подаци о објекту, на Кп.бр.2924/1 КО Нишка Бања у ул.Рузвелтова,стоји да је број зграде 1,породична стамбена зграда,земљиште под зградом објектом површине 62м2. врста земљишта-градско грађевинско земљиште,правни статус објекта- објекат изграђен без одобрење за градњу.Носилац права на објекту бр.1, Иван Јовановић ,Ниш, ул.Бранка Крсмановића бр.16.,врста права-држалац, облик својине-приватна,обим удела 1/1.

4. ОСТАЛЕ РАДЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ИЗВЕШТАЈА О ТРЖИШНИМ ВРЕДНОСТИМА ОБЈЕКТА НА К.П. БР. 4155 И 2924/1 КО НИШКА БАЊА

- Извршен је увид у копију плана са портала ГЕО СРБИЈА на којој су обележене К.П. бр. 4155 и 2924/1 КО Нишка Бања.
- Извршен је увид у сајт Агенција за промет некретнина-кућа у К.О. Нишка Бања.
- Извршен је увид у сајт <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/FindParcelaResult.aspx>



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Гаџин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

Тодаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m ²)	Улица/Патек	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ □ 4155	1	27	ПРОСВЕТНА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ □ 4155	2	18	ПРОСВЕТНА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Σ: 45

Тодаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m ²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ ПРОСВЕТНА 16	ШКОЛСКЕ ЧЕСМЕ 16		27	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

Тодаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m ²)	Улица/Патек	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ □ 2924/1	1	62	БРЗО ПОЉЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ □ 2924/1	2	21	БРЗО ПОЉЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ □ 2924/1	3	7	БРЗО ПОЉЕ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ □ 2924/1	4	934	БРЗО ПОЉЕ	ЊИВА 2. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Σ: 1.024

Тодаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m ²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ РУЗВЕЛТОВА 61			62	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

5. ЛОКАЦИЈА К.П. БР. 4155 И 2924/1 КО НИШКА БАЊА

Катастарска парцела број 4155 налази се у К.О. Нишка Бања, у ул.Просветној у близини спортског терена и амбуланте у Нишкој бањи. На парцели се налази стамбени објекат спратности Пр.

Објекат бр.1 је зидан опекарским блоковима у продужном малтеру. Кровни покривач је лим. Фасадна и унутрашња столарија је дрвена. Под и зидови немају завршну обраду. Фасада није малтерисана и глетована.Објекат се састоји од једне просторије.Објекат је прикључен на електричну мрежу, има излаз на саобраћајницу,плитко је фундиран.

Предметна катастарска парцела број 2924/1 КО Нишка Бања налази се у К.О. Нишка Бања, у ул.Рузвелтовој у близини спортског терена и амбуланте у Нишкој бањи. На парцели се налазе породични стамбени објекти бр.1,помоћни објекат бр.2, и помоћни објекатбр.3 сви објекти су спратности Пр.

Објекат бр.1-породична стамбена зграда је зидан опекарским блоковима у продужном малтеру.Кровни покривач је цреп.Кров је вишеводан. Фасадна и унутрашња столарија је дрвена.Фасада је малтерисана и бојена. Улаз у објекат је са бочне стране.Објекат је плитко фундиран.



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовано биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Гаџин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

Помоћни објекат бр.2 је зидан опеком у продужном малтеру, опекарским блоковима. Кровни покривач је салонит. Фасадна и унутрашња столарија је дрвена. Фасада је малтерисана. Објекат се налази у веома лошем стању.

Помоћни објекат бр.3 је зидан опекарским блоковима, мале висине. На објекту је постављена бетонска плоча мале дебљине. Није уграђена унутрашња и спољашња столарија. Нема завршну обраду израде фасаде. Објекат није приведен ни једној намени.

Меродавна површине за обрачун тржишне вредности стаамбеног објекта бр.1 на К.П. бр.4155 К.О. Нишка Бања преузета су из Листа непокретности К.О. Нишка Бања

ПРИЗЕМЉЕ: $P=27,00 \text{ m}^2$

Меродавна површине за обрачун тржишне вредности стаамбеног објекта бр.1 на К.П. бр.2924/1 К.О. Нишка Бања преузете су из Листа непокретности К.О. Нишка Бања

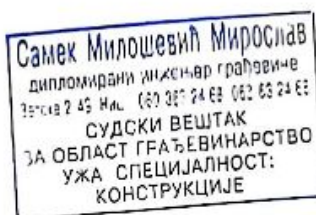
ПРИЗЕМЉЕ: $P=62,00 \text{ m}^2$

Меродавна површине за обрачун тржишне вредности помоћног објекта бр.2 на К.П. бр.2924/1 К.О. Нишка Бања преузете су из Листа непокретности К.О. Нишка Бања

ПРИЗЕМЉЕ: $P=27,00 \text{ m}^2$

Меродавна површине за обрачун тржишне вредности помоћног објекта бр.3 на К.П. бр.2924/1 К.О. Нишка Бања преузете су из Листа непокретности К.О. Нишка Бања

ПРИЗЕМЉЕ: $P=7,00 \text{ m}^2$





Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Гаџин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

МАПА ГЕОСРБИЈЕ

Локација К.П. бр. 4155 К.О. Нишка Бања, обележена стрелицом.





Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовано биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Гаши Хап (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.



Локација К.П. бр. 2924/1 К.О. Нишка Бања, обележена стрелицом.



Локација К.П. бр. 2924/1 К.О. Нишка Бања, обележена стрелицом.



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Галин Хан (18244 Тополија),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

6. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ МЕТОДОЛОГИЈЕ ПРОЦЕНЕ

Тржишни приступ - директно поређење тржишних цена односно КОМПАРАТИВНА МЕТОДА.

Код примене приступа директног упоређивања продајних цена (остварених трансакција) или понуђених вредности трансакција, вредност непокретности се одређује упоређивањем имовине чија се вредност процењује са купопродајним ценама оствареним на тржишту у одређеном временском периоду или оглашаваним ценама, тако да је неопходно да се ускладе информације о ценама оствареним у другим трансакцијама или понуђеним трансакцијама, како би се у обзир узеле разлике у условима тих трансакција и основ процене, као и могуће претпоставке које треба направити у току процене која се врши. Могу се јавити разлике у правним, економским или физичким особинама између упоредивих трансакција и непокретности чија се вредност процењује које се морају кориговати и ускладити између понуђених вредности и оне која је предмет ове процене односно приликом одређивања РЕАЛНЕ или ПРАВИЧНЕ тржишне вредности непокретности. За примену овог приступа потребно је пажљиво праћење тржишта. Ова метода се углавном користи за станове, породичне куће и куће у низу, за процену грађевинског и пољопривредног земљишта као и за друге непокретности за које постоји довољан број упоредивих трансакција на тржишту.

7. ИЗВОР ИНФОРМИСАЊА ЗА ПОТРЕБЕ ОВОГ ИЗВЕШТАЈА-НАЛАЗА

У одређивању реалне или правичне тржишне вредности непокретности увек имају ПРЕДНОСТ реализоване новчане трансакције над понуђеним и оглашаваним трансакцијама из разлога што понуђене новчане вредности тек треба да се тестирају на тржишта, углавном да се смањују и коригују на ниже од очекиваних вредности јер су почетна очекивања продавца и понуђача увек или скоро увек дијаметрално супротна односно продавца већа него што ће коначно тржиште рећи и супротна у односу на купца. Тржиште је простор где се “сударају” продавац и купац и њихове жеље и надања се усаглашавају на основу закона понуде и потражње за том робом односно куповином или продајом некретнина.

Тржишна вредност објеката на К.П. бр.4155 и на кп.бр.2924/1 К.О. Нишка Бања, утврђена је на начин односно применом методологије, која је образложена у следећем одељку.



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Гаџин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

8. МИШЉЕЊЕ ВЕШТАКА

ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ ОБЈЕКТА, НА К.П. БР. 4155 И 2924/1 К.О. НИШКА БАЊА

Тржишна вредност објекта на К.П. бр.4155 и 2924/1 К.О. Нишка Бања одређена је према компаративним непокретностима односно ценама стамбених објеката-кућа на подручју катастарске општине Нишка Бања, који се налазе у окружењу предметног објекта, а који су преузети са сајта Агенција за промет некретнина. Тржишна вредност земљишта из компаратива одређена је применом цене за утврђивање пореза на имовину непокретности на територији Града Ниша за 2024. год. из Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2024. годину на територији града Ниша за четврту зону којој припада локација на којој се налазе компаративни објекти.

Компаратив бр.1 <https://www.4zida.rs/prodaja-kuca/niska-banja-gradske-lokacije-nis/troeatazna/671b74a0451f0e584208257c>

3-етажна кућа на продају, Српских Јунака, 160.000€, 276m²

Niš, Gradske lokacije, Niška Banja

Prikaži mapu

Šifra oglasa: 4zida-1036Oglas ažuriran: 09.12.2024



160.000 €

580 € / m²

Prosek cene m² u ovom kraju iznosi 526 €



Мирослав Самек Милошевић ПП Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг EXPERTISE Гаџин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

Opis oglasa

Na prodaju je prostrana lepljiva kuća na tri etaže, smeštena u mirnom delu Niške Banje, sa osnovom od 92m² po etaži i ukupnim placem površine 250m². Kuća pruža odličan potencijal za preuređenje i personalizaciju po meri budućih vlasnika.

Prizemlje sadrži moderno organizovan prostor sa kuhinjom, trpezarijom i dnevnim boravkom, koji se nastavlja na terasu. Zatvorena lođa i gostinjski WC dodatno doprinose funkcionalnosti ovog nivoa. Između prizemlja i prvog sprata postoji kružni otvor, predviđen za postavljanje kružnih stepenica, čime se otvara mogućnost preuređenja ovog dela kuće u duplex stan.

Компаративбр.2 <https://www.nadjudom.com/sr/nekretnine/prodaja/kuce+Nis+Niska+Banja>

Kuća u Niškoj Banji 129 m2, na atraktivnoj lokaciji od 652 m2

Ažuriran: 08/12/2024 **85.000 €**





Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг EXPERTISE Гаџин Хан (18244 Тополица),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

Opis oglasa

Na prodaju kuća u Niškoj Banji, iznad Crkve i Letnje pozornice, na lepo održavanom placu od 652 m². Ukupna unutrašnja površina kuće je 129 m² (suterен, u svoј fazi gradnje 41 m² i Prizemlje, 88 m², koje se sastoji od ulaznog hodnika, prostrane dnevne sobe sa kuhinjom i trpezariјom, две spavaće sobe, kupatila. Ispred ulaza je lepa veranda koja sa kaskadnim dvorištem i lepим vidikom upotpunjuje utisak priјatnog boravka. Sem za svakodnevni život moguća je i namena kuće za odmor - prostrane vikendice. Potrebna je adaptacija prema ukusu i potrebama novog vlasnika. U dvorištu je i garaža, te два ulaska u dvorište sa ulice, za automobile i pešake. Uknjižena, privatna svojina, ozakonjena i odmah useljiva. Za više informacija pozovite agencija

Компаратив бр.3. <https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-kuca/lepa-porodicna-kuca-224m2-niska-banja/5425644946332?kid=1&sid=1733832802006>

Lepa porodična kuća 224m², Niška banja

06.12.2024.

Niš - Niška Banja - Niška Banja - Čegarska

123.000 €

549 €/m²



Dodatni opis

Na prodaju lepa porodična kuća kvalitetne gradnje u Niskoj banji, u neposrednoj blizini Teniskih terena. Kuća je površine 224m², spratnosti pr+I . Podeljena je u две zasebne stambene jedinice sa



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Гаџин Хан (18244 Тополица),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: НИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

наједничким унутрашњим stepeništem . Nalazi se na 10ara placa. Prizemlje se sastoji od дневне
sobe, kuhinje, trpezarije, једне spavace sobe i hodnika, gde se nalaze stepenice koje vode do sprata.
Sprat se sastoji od velikog hodnika, дневне sobe, sa trpezarijom, kuhinje, две spavace sobe, kupatila i
lodje. Objekat je kvalitetne gradnje, pvc stolarija, laminat u sobama, u hodniku, kuhinji i kupatilu
keramika, demit fasada. Uknjižena чисто власништво 1/1, sa upotrebном dozvolom. Ovo je samo deo
naše ponude, ovu kao i druge nekretnine sa većim brojem fotografija možete pogledati na našem sajtu.

О Д Л У К У
О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ
НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2024. ГОДИНУ НА
ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА НИША

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се и објављују просечне цене квадратног метра одговарајућих
непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2024. годину на територији Града Ниша.

Члан 2.

На територији Града Ниша посебном одлуком су одређене следеће зоне: ПРВА, ДРУГА, ТРЕЋА,
ЧЕТВРТА, ПЕТА, ШЕСТА и СЕДМА за утврђивање пореза на имовину, у зависности од комуналне
опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима
Града Ниша, односно са радним зонама и другим садржајима у Граду, с тим да је ПРВА ЗОНА утврђена
као најопремљенија у Граду.

Члан 3.

Просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2024. годину
на територији Града Ниша, утврђују се на основу оствареног промета у периоду од 01.10.2022. године -
30.09.2023. године, у складу са чл.6. Закона о порезима на имовину, и износе:

ЗОНА	Станови	Куће за становање	Пословни простор	Гараже и помоћни објекти	Грађевин- ско земљиште	Пољо- привре- д-но земљи ш-те	Шумско земљи ш-те	Друго земљи ш-те
ПРВА ЗОНА	124.530	77.380	231.026	30.971	-	-	-	-
ДРУГА ЗОНА	112.098	77.380	149.603	33.771	16.210	-	-	-
ТРЕЋА ЗОНА	103.430	63.595	120.265	22.303	11.492	-	-	-
ЧЕТВРТА ЗОНА	91.014	59.205	63.113	12.835	6.074	-	-	81
ПЕТА ЗОНА	45.507	23.109	63.113	6.418	1.561	135	-	81
ШЕСТА ЗОНА	22.754	8.348	32.184	2.646	453	59	-	35
СЕДМА ЗОНА	11.377	4.180	16.092	1.323	82	26	-	16



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовано биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Гаџин Хан (18244 Тополаца),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

КОМПАРАТИВНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ						
КОМПАРАТИВНИ ПОДАЦИ						
	Ц1		Ц2		Ц3	
Локација	Нишка Бања, кућа у К.О. Нишка Бања, Српских јунака.		Нишка Бања, кућа у К.О. Нишка Бања, изнад цркве.		Нишка Бања, кућа у К.О. Нишка Бања, Чегарска.	
Плох куће (м²)	276,00 м²		129,00 м²		224,00 м²	
Плох земљишта (м²)	300,00 м²		652,00 м²		1000,00 м²	
Коригована/оглашена цена (ЕУР)	160.000,00		85.000,00		123.000,00	
Датум	09.12.2024. год.		08.12.2024. год.		06.12.2024. год.	
Предложена цена (ЕУР) у случају огласа	87%	Коригована купопродајна цена умањује се за вредност плаца: 139.200 – 15.579,00= 123.621 е:276= 447,90 е/м².	87%	Коригована купопродајна цена умањује се за вредност плаца: 73.950 -33.858,36.= 40.091,64 е:129= 310,78 е/м².	87%	Коригована купопродајна цена умањује се за вредност плаца: 107.010 -51.930= 55.080 е:224= 829,68 е/м².
Вредничка цена (ЕУР/м²)	447,90		310,78		245,89	

КОМПАРАТИВНА МАТРИЦА ЗА ОБЈЕКАТ БР.1 НА КП.БР.4155 К.О НИШКА БАЊА							
ПРОЦЕНТУАЛНО УЧЕШЋЕ		КОМПАРАТИВ Ц1		КОМПАРАТИВ Ц2		КОМПАРАТИВ Ц3	
		Предметна непокретност је:		Предметна непокретност је:		Предметна непокретност је:	
Локација	30%	Боља	170 (51%)	Боља	160 (48%)	Боља	170 (51%)
Функционалност/ Паршина	20%	Лошија	70 (14%)	Лошија	60 (12%)	Лошија	90 (18%)
Страт	10%	Лошија	90(9%)	Лошија	90 (7%)	Лошија	90 (9%)
Старост	10%	Лошија	80 (8%)	Лошија	80 (8%)	Лошија	90 (9%)
Квалитет	20%	Лошија	80 (16%)	Лошија	80 (16%)	Лошија	90 (18%)
Дататне Карактеристике	10%	Лошија	80 (8%)	Лошија	60 (6%)	Лошија	90 (9%)
Поређење у процентима		85,00%		79,0%		93,00%	
Вредничка цена (ЕУР/м²)		447,90 x 106%= 474,77		310,78 x 97%= 301,45		245,89 x 114%= 280,31	

Образложење примењене методе: Приликом утврђивања тржишне вредности предметног објекта коришћена је компаративна метода. Као компаративи коришћени су подаци о оглашеној продаји кућа У КО Нишка Бања из огласа Агенција за промет некретнина. Оглашена цена из



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовано биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Гаџин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

Цена је пре поређења умањена за 13% и то на име агенцијске провизије од 3% као и за 10% за
што се обично оглашена цена коригује наниже након преговора купца и продавца,
љубоног „цењкања“ и коначног договора о цени некретнине која се у пракси коригује за -
од оглашене цене. У нашем примеру прилагођена цена је, након наведеног умањења, 87%
оглашене цене, која се затим умањује за вредност плаца и коригује према датим
раметрима.

Применом компаративне методе добијена је процењена просечна тржишна вредност
на К.П. бр. 4155 К.О. Нишка Бања

Израчуната просечна јединична цена:

$$474,77 + 301,45 + 280,31 = 1.056,52 : 3 = \underline{352,17 \text{ евра/м}^2}$$

352,17 евра или 41.189,80 рсд/м²

на дан 12.12.2024. год. по средњем курсу од 116,96 рсд/е

за ОБЈЕКАТ БР. 1-породична стамбена зграда
на К.П. бр. 4155 К.О. Нишка Бања

9. ЗАКЉУЧАК ВЕШТАЧЕЊА

ОБЈЕКАТ БР. 1-породична стамбена зграда
на К.П. бр. 4155 К.О. Нишка Бања

Израчуната јединична цена:	352,17	Е/м ²
Бруто површина ПРИЗЕМЉА:	27,00	м ²
Израчуната тржишна вредност у ЕУРима:	9.508,59	ЕУР-а
Израчуната тржишна вредност у РСД:	1.112.124,68	РСД
Вредност објекта:		
Милион стодванаест хиљада стодвадесетчетири динара и шездесет осам пара		



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг EXPERTISE Галин Хан (18244 Тополица).
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

**ОБЈЕКАТ БР. 1-породична стамбена зграда
на К.П. бр. 2924/1 К.О. Нишка Бања**

Израчуната јединична цена: 100% (иста) од цене објекта на КП.бр.4155 КО Нишка Бања.	352,17	Е/м ²
Бруто површина	62,00	м ²
Израчуната тржишна вредност у ЕУРима:	21.834,54	ЕУР-а
Израчуната тржишна вредност у РСД:	2.553.767,79	РСД
Вредност објекта: <u>Два милиона петстопедесет и три хиљаде и седамстошездесет и седам динара и седамдесетдевет пара</u>		

**ОБЈЕКАТ БР. 2-помоћни објекат
на К.П. бр. 2924/1 К.О. Нишка Бања**

Израчуната јединична цена: 30% од цене објекта на КП.бр.4155 КО Нишка Бања	246,51	Е/м ²
Бруто површина:	27,00	м ²
Израчуната тржишна вредност у ЕУРима:	6.656,01	ЕУР-а
Израчуната тржишна вредност у РСД:	778.487,28	РСД
Вредност објекта: <u>Седамстоседамдесет и осам хиљада четристо осамдесет седам динара и двадесет осам пара</u>		

**ОБЈЕКАТ БР. 3-помоћни објекат
на К.П. бр. 2924/1 К.О. Нишка Бања**

Израчуната јединична цена: 50% од цене приземља	176,08	Е/м ²
Бруто површина	7,00	м ²
Израчуната тржишна вредност у ЕУРима:	1.232,59	ЕУР-а
Израчуната тржишна вредност у РСД:	144.164,31	РСД
Вредност објекта: <u>Сточетрдесетчетири хиљаде стошездесет и четири динара и тридесет једна пара.</u>		



Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за
вештачење из области грађевинарства, медијацију, инжењеринг
и консалтинг **EXPERTISE** Гаџин Хан (18244 Топоница),
МБ 66210677, ПИБ 112586329, Email: misa.vestak@gmail.com
18000 Ниш, ул. Зетска бр. 2/49, Тел. 060-363-2468 и 063-63-2468

Предмет: Посл. број: ИИВ 195/19
Идент. бр. предмета:
39-02-00195-19-0232 од 13.11.2024.г.

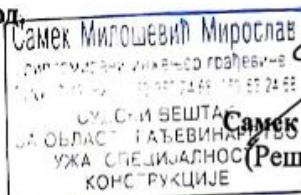
Резиме:

Вкупна вредност свих објеката са плацевима је: $9.508,59 + 21.834,54 + 6.656,01 + 1.232,59 = 39.231,73$ евра (тридесет девет хиљада двестотине тридесет један и $73/100$) евра или $588.543,14$ (четири милиона петстотина осамдесет осам хиљада петстотина четрдесет три и $14/100$) динара

Трошкови вештачења у овом предмету одређени су у износу од 25.000,00 дин., и исплаћени су вештаку, од стране наручиоца овог вештачења, а сходно Правилнику о накнади трошкова у судским поступцима, „Сл. гл. РС“, бр. 09 и 62/2016, и то преко радње: Мирослав Самек Милошевић ПР Специјализовани биро за вештачење из области грађевине, медијација, инжењеринг и консалтинг **EXPERTISE** Гаџин Хан (Топоница), на текући рачун радње 265-4050310001039-30 код Raiffeisen bank.

Извештај је сачињен у три примерка, од којих су два примерка предата наручиоцу а један примерак је задржао вештак за своје потребе.

У Нишу, 12.12.2024. год.



Судски вештак
из области грађевинарства:

Самек Милошевић Мирослав, дипл. инж. грађ.
(Решењем Министарства правде Р. Србије
бр. 740/0123/92 од 20.05.1992.г. и
бр. 740-05-05337/2010-03 од 06.07.2011. г.)

