

Sudski Veštak

Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03

Predmet br. zahteva I.I 826 /2017

Resenje o izvršenju br. I I 639-2017

JULI 2017

10. 2017

primeraka: 4

**Nalaz i mišljenje
o veštačenju sadašnje tržišne vrednosti**

1. Svojinskog udela 6/12 svojine izvršnog dužnika koji se odnosi na Porodičnu stambenu zgradu, zgradu br. 1 i pomoćnu zgradu, zgradu br. koje su izgrađene na KP br. 457 KO Ratkovo u ulici Partizanska br. 2 u Ratkovu
2. Jednosobnog stana br. posebnog dela 1. koji se nalazi u prizemlju porodične stambene zgrade br. 1 na KP br. 457 u ulici Partizanska br. 2 u Ratkovu

Izvršni poverilac: Eurobank AD, Beograd

Izvršni dužnik: Jagoda Čvorović, Ratkovo

*Pripremljeno za: Izvršitelj za područje Višeg i
Privrednog Suda u Somboru Branislav Dardić*

Zadatak veštaka Veštaku Srđanu Raciću je dostavljen zaključak izvršitelja Branislava Dardića br. I.I 826/2017 od dana 18.09.2017. godine u kome se nalaže da se izvrši procena sadašnje tržišne vrednosti imovine izvršnog dužnika, u svojinskom udelu i odnosi se na gore navedenih nepokretnosti.

20. 11. 2017

Sudski Veštak

Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03

Rad veštaka Dana 10.10.2017. izvršen je samo spoljni obilazak nepokretnosti, obzirom da nije zatečeno lice koje bi eventualno obezbedilo kompletan uvid. Izvršeno je adekvatno snimanje lokacije i mikrolokacije sa analizom i ispitivanjem tržišta. Analiza kretanja tržišne vrednosti u sadašnjem trenutku urađena je na osnovu podataka veštaka iz lične baze. Na osnovu dokumentacije, izjava kao i podataka o oglašenim vrednostima sličnih nekretnina na predmetnoj i sličnoj lokaciji, sličnih karakteristika, veštak je na osnovu komparativne metode utvrdio Trzisnu Vrednost predmetne nekretnine u zadatom trenutku i vremenu određenom nalogom u dostavljenom zaključku Izvršitelja.

Veštak je koristio sledeću dokumentaciju:

- Uvid u elektronski LN-i br. 1797 KO Ratkovo ostvaren preko sajta RGZ-a sa KN web aplikacije
- Zaključak o utvrživanju tržišne vrednosti nepokretnosti br. II 826/2017 od dana 18.9.2017. izdat od strane Javnog Izvršitelja Branislava Dardića
- Lična baza veštačenja vrednosti nepokretnosti

Procenitelj izjavljuje sledeće:

- da nije u sukobu interesa, a naročito da nije vlasnik imovine koja se procenjuje, odnosno da ne učestvuje u prodaji, zakupu ili kupovini procenjene imovine.
- da procenitelj nije povezano lice sa dužnikom Banke u smislu Zakona o bankama.
- da je procena vrednosti nepokretnosti izvršena u skladu sa Zakonom koji reguliše profesiju procenitelja kao i u skladu sa međunarodnim standardima IVS i RICS

20. 11. 2017

Sudski Veštak

Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03

Nalaz veštaka U toku vršenja veštačenja o vrednosti Veštak je morao da se koristi standardima u određivanju Tržišne vrednosti nepokretnosti. U određivanju Tržišne vrednosti nepokretnosti korišćeni su međunarodni standardi IVS i RICS standardi. Ova dva standarda su u skladu sa MRS.

Treba naglasiti da se u proceni vrednosti porodičnih stambenih zgrada koje se nalaze u urbanim sredinama gde je velika ili srednja gustina naseljenosti a tržište nekretnina prilično razvijeno, gore pomenuti standardi propisuju da se koristi Komparativna metoda (metoda Direktnog upoređivanja cena). U eventualnom slučaju gde je mala gustina naseljenosti i tržište nerazvijeno postoji mogućnost utvrđivanja tržišne vrednosti i na osnovu metoda na bazi zamene (troškovne metode).

Komparativna tehnika se zasniva na pretpostavci da se kupci na tržištu odlučuju za kupovinu upoređivanjem cena. Ova tehnika se bazira na principu supstitucije, i zasniva se na pretpostavci da racionalan kupac neće platiti konkretnu imovinu više nego sto bi platio neku drugu imovinu slične upotrebne vrednosti i kvaliteta. Ova tehnika podrazumeva pribavljanje podataka sa tržišta o prometu imovine sličnih osobina u odnosu na imovinu koja je predmet procene. Uporedive cene se koriguju za sve razlike između imovine koja se procenjuje i imovine koja se koristi u svrhe poređenja. Usklađivanjem prodajnih cena stvara se osnova za procenu vrednosti imovine.

Procenom je određena "fer tržišna vrednost" koja prema Međunarodnom računovodstvenom standardu 16 (MRS 16) predstavlja "vrednost po kojoj će se obaviti kupoprodajna transakcija između zainteresovanog prodavca i zainteresovanog kupca, u uslovima kada ni jedan ni drugi nisu pod prinudom da prodaju, odnosno kupe imovinu koja je predmet transakcije i u kojima obe strane raspolažu odgovarajućim saznanjima i relevantnim činjenicama.

Uzimajući u obzir zadatak veštačenja prvo pitanje na koje je veštak odgovorio su lokacija i opis predmetnih nekretnina.

20. 11. 2017

Sudski Veštak

Srđan Racić

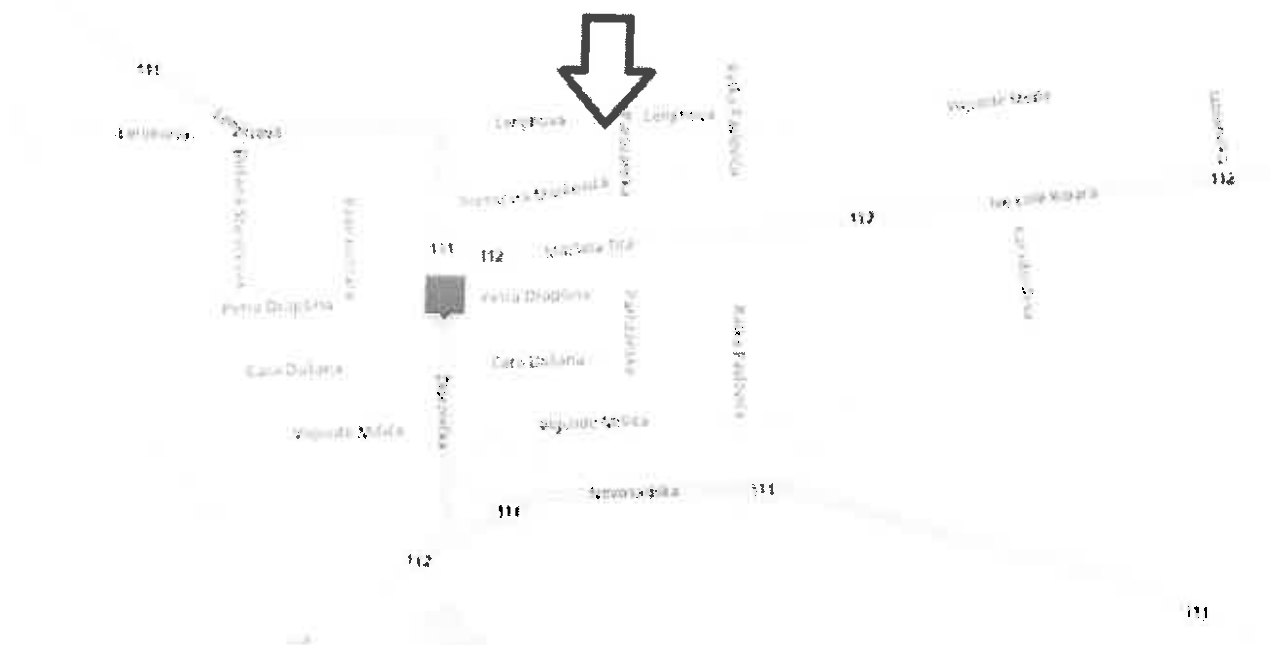
Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03

Lokacija: Predmetne nekretnine se nalaze u širem centru naseljenog mesta Ratkovo u neposrednoj blizini raskrsnice sa tranzitnim putem prema Odžacima. Od glavne tranzitne ulice nekretnine su udaljene oko 600m a od centralne zone Ratkova oko 900 m. U okruženju se nalazi pretežno individualna stambena gradnja. Ulica je dvosmerna, asfaltirana sa uređenim trotoarima i kolskim prilazima. Lokacija je opremljena delimičnom infrastrukturom, nije u plavnom i trusnom području. Vatrogasna brigada je stacionirana u Odžacima na oko 10km udaljenosti.



Lokacija predmetne nekretnine (izvor Plan plus)

Opis predmetne nekretnine:

1. Predmet nalaza su porodična stambena zgrada br. 1 i pomoćna zgrada br. 2 koje su izgrađene na KP br. 457 KO Ratkovo u ulici Partizanska br. 2 u Ratkovu

Parcela na kojoj su izgrađeni objekti je ukupne površine od 799 m². Parcela se nalazi na uglu dve ulice Partizanske i Lenjinove u Ratkovu.

Porodična stambena zgrada br. 1 je prizemna ukupna bruto osnova upisana u LN-i iznosi 199 m². Konstrukcija je kombinovana, naboj i opeka. Fasada je malterisana, bojena. Krovna konstrukcija je drvena, pokrivena crepom. Objekat je etažiran na jedan zasebni deo i to stan neto upisane površine od 72 m². Obzirom da je približna neto površina utvrđena primenom korektivnog koeficijenta 0,80 na bruto površinu od 199 m² ukupno oko 160 m² nije utvrđeno koji deo objekta zauzima etažirani deo kao ni koje lice koristi ostatak objekta.

Pomoćna zgrada br. 2 je izgrađena na uličnoj desnoj liniji locirana ka Lenjinovoj ulici. Objekat je prizemne spratnosti, bruto osnove 15 m². Konstrukcija je zidana, fasada malterisana bojena. Krovna konstrukcija je drvena, pokrivena crepom. Obilaskom nekretnine konstantovano je da je objekat većih gabarita u odnosu na upisanih 15 m².

Uvid u unutrašnjost i strukturu nepokretnosti na terenu nije utvrđen. Evidentno je da se pomoćna zgrada br. 2 ranije koristila kao prodavnica, trenutno se ne koristi u datu namenu.

Pretpostavlja se da objekti ne zahtevaju obimna ulaganja radi korišćenja u stambenu namenu.

Tehnička usklađenost: Konstantovano je da su objekti tehnički usklađeni. Pozicija objekata odgovara ucratnom stanju uvida u RGZ Geo Srbija plansku dokumentaciju. Vlasnik etažiranog stana br. 1 na osnovu elektronskog LN-i je Jagoda Čvorović sa udelom 1/1. Vlasnici obejkata br. 1, 2 i zemljišta na parceli su fizička lica Jagoda Čvorović sa udelom 6/12, zatim lica Zec Goran 1/12, Zec Bojan 1/12, Zec Stanišić Danica 2/12 i Gagić Snežana 2/12. Upisano je pravo upotrebe dana 3.2.1986. godine i zabeležba rešenja o izvršenju dana 25.9.2017. godine.

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03



Sudski Veštak

Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03

Komparativna analiza

1. Vrednost predmetnih nekretnina na KP br. 457 KO Ratkovo u ulici Partizanska br. 2 u Ratkovu, je određena na osnovu sledećih uporednih podataka:

Komparativ br. 1: Ratkovo, prizemna kuća 200 m², na glavnom putu, plac 1300 m², dve proizvodne hale po 80 m², tri trenc silosa 75t, osocara i ekonomski objekti, 40.000 EUR, <http://srbija-nekretnine.org/oglas.php?id=711926>

Komparativ br. 2: Ratkovo, Vojvode Stepe, prizemna kuća, starije gradnje, 200 m², pomoćne ekonsomske zgrade, plac 4200 m², 10.000 EUR, EUR, <http://srbija-nekretnine.org/oglas.php?id=657052>

Komparativ br. 3: Ratkovo, centar sela, prizemna kuća sa dva ulaza, 300 m², plac 400 m², dve stambene jedinice, lokal u sklopu kuće od 70 m², 20.000 EUR, <https://www.halooglas.com/nekretnine/prodaja-kuca/prodajem-kucu-u-centru-sela-moze-zamena-za-stan/3668291?sid=1486890620418>

Na osnovu gore navedenih komparativa koji su bili oglašeni na javnim glasilima odnosno na internetu u sadašnje vreme kako je zadatkom određeno izvodi se zaključak da je vrednost kuća starije gradnje na predmetnoj lokaciji u rasponu od 10.000 - 40.000 EUR u zavisnosti od površine, stanja i opštih karakteristika nepokretnosti. Imajući u vidu da su kroz komparative prikazane oglašene cene nekretnina logično je verovati da se u pregovorima oglašena cena mogla korigovati do 20% u toku ugovaranja eventualne transakcije obzirom na nelikvidno tržište.

Prosečna usklađena tražena cena na tržištu (korigovana za parametre koji karakterišu predmetne nepokretnosti) iznosi 15.000 EUR i odnosi se na objekte br. 1 i 2 kao i pripadajuće zemljište na parceli. Vrednost svojinskog udela izvršnog dužnika iznosi 7.500 EUR.

20. 11. 2017

Sudski Veštak

Srdan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03

Troškovna metoda

2. Vrednost porodične stambene zgrade br. 1, pomoćne zgrade br. 2 i zemljišta na parceli KP br. 457 KO Ratkovo u ulici Partizanska br. 2 u Ratkovu, je određena na osnovu sledeće troškovne metode:

Predmetna nekretnina	Površina / Surface (m ²)	Jedinična cena / Unit price (€/m ²)	Vrednost / Value (€)
Porodična stambena zgrada, nelegalan objekat br. 1	160,00	150,00	24.000,00
Pomoćna zgrada br. 2	13,00	50,00	650,00
Zemljište u građevinskom području na KP br. 457 KO Ratkovo	799,00	4,00	3.196,00
TOTAL Sadašnja Građevinska Vrednost			27.846,00

Objekti su izgrađeni oko 1960. godine, preostali korisni vek objekata iznosi oko 20. godina uz redovno tekuće održavanje.

20. 11. 2017

Sudski Veštak

Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03

Usvojena metoda određivanja Sadašnje Tržišne Vrednosti:

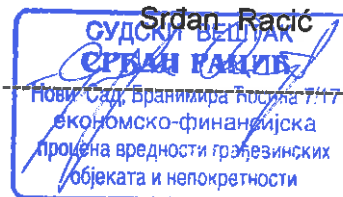
Na osnovu svega navedenog za procenu Sadašnje Tržišne Vrednosti je usvojena komparativna metoda, korigovana za parametre koji karakterišu predmetne nepokretnosti koja na dan 25.10.2017. godine iznosi:

Predmetna nekretnina	Sadasnja Tržišna Vrednost	Likvidaciona vrednost	Marketing vreme	Utrživost
	(eur)	(eur)	(meseci)	
Porodična stambena zgrada br. 1 i pomoćna zgrada br. 2 sa pripadajućim zemljištem na KP br. 457 KO Ratkovo u udelu svojinskog uдела 6/12	7.500	5.250	duže od 24. meseca	Niska

Napomena: Procenom je tretiran samo svojinski udeo svojine izvršnog dužnika Jagode Čvorović u svojini zgrade br. 1 i 2 kao i zemljišta na parceli udeo 6/12 odnosno ½ vlasništva. Nije potrebno izkazivati vrednost zasebnog stana br. 1 koji je etažiran obzirom da bi se tada javilo iskazivanje duple vrednosti na osnovu rešenja o izvršenju.

Sudski veštak

Srđan Racić



20. 11. 2017

Sudski Veštak

Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

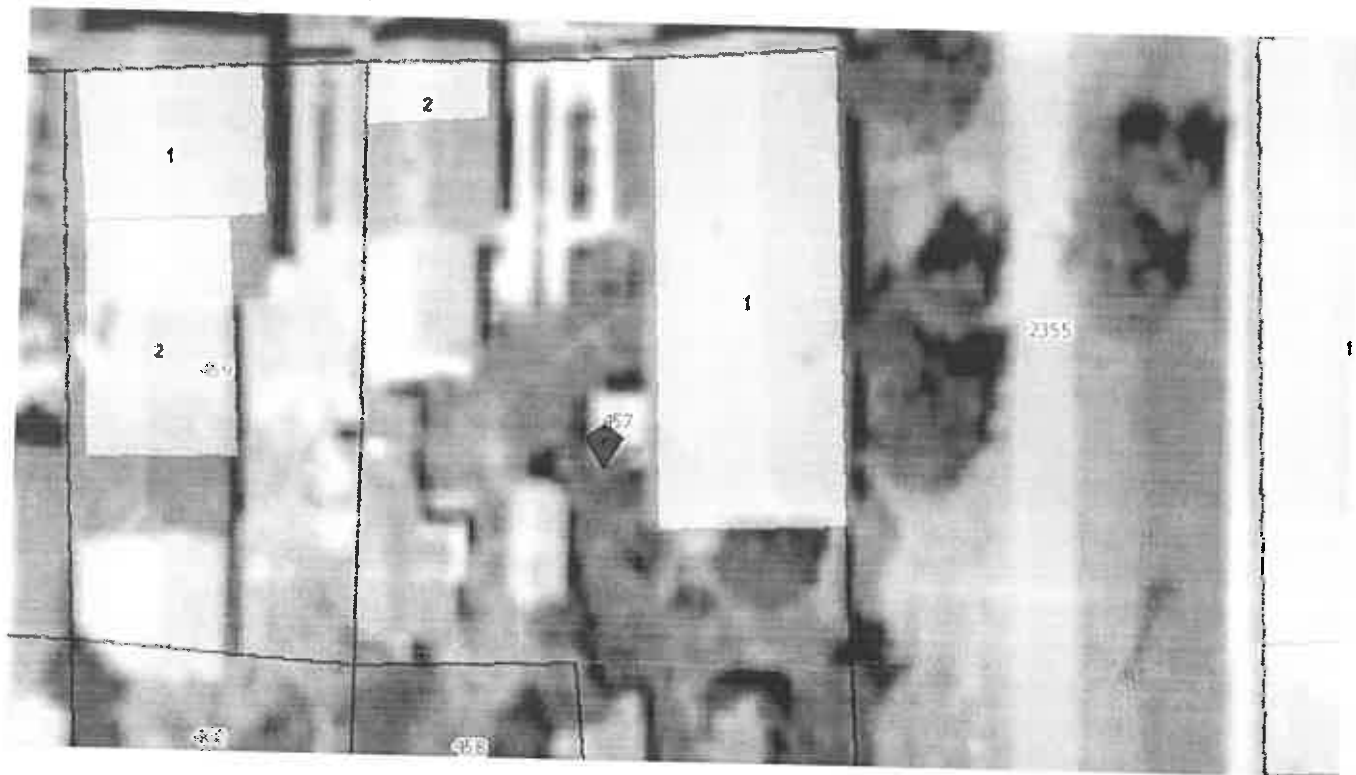
Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03

FOTODOKUMENTACIJA
10.10.2017.

Orto foto snimak parcele



Predmetni objekti



20. 11 2017

Sudski Veštak

Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03



20. 11 2017

Sudski Veštak

Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03

Mišljenje
veštaka

1. Veštak je mišljenja da Sadašnja Tržišna Vrednost predmetne nekretnine porodične stambene zgrade, br. zgrade 1 i pomoćne zgrade, br. zgrade 2 koje su izgrađene na KP br. 457 KO Ratkovo u ulici Partizanska br. 2 u Ratkovu – udeo svojini 6/12 izvršnog dužnika Jagode Čvorović na dan 25.10.2017. godine iznosi:

7.500,00 €

895.523,25 RSD

(srednji kurs NBS na dan 25.10.2017. godine je iznosio 119,4031 RSD za 1€)

Dana 25.10.2017.
U Novom Sadu

Sudski veštak

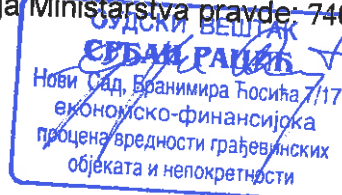
Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko-finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa u registar sudskih veštaka: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03



Sudski Veštak

20. 11. 2017

Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03

TROŠKOVNIK

Nagradu za izvršeno veštačenje po predmetu na osnovu zahteva Izvršitelja za područje Višeg i Privrednog Suda u Somboru Branislava Dardića posl. br. I.I 826/2017 od dana 18.09.2017. u veštačenju na osnovu rešenja o sprovođenju izvršenja br. II 639/2017 od dana 17.08.2017 godine Osnovnog Suda u Somboru kao i naknadu za materijalne troškove (prikupljanje potrebne tehničke dokumentacije, obradu na računaru, fotokopiranje i drugo), uplatiti veštaku **Srđanu Raciću** na žiro račun broj:

325-9300700224593-14, OTP Banka, Novi Sad

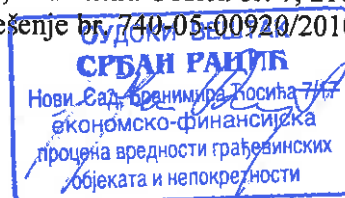
U neto iznosu od **21.800,00 din.**

Novi Sad, 03.10.2017.

Sudski veštak

Srđan Racić, Branimira Ćosića br. 7, 21000 Novi Sad

Rešenje br. 740-05-00920/2010-03



20. 11. 2017

Sudski Veštak

Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03



REPUBLIKA SRBIJA
MINISTARSTVO PRAVDE

Broj: 740-05-00920/2010-03

Datum: 8.7.2011. god.

Немањина 22-26

Београд

На основу члана 13, став 1. Закона о судским већтацима («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 Радмир Србан, за именовање судског већтака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНОВАЊЕ **СР Радми** (Никола) **Србан**, економиста, адреса: Бранислава Ђосифа 7/17, Нови Сад, за судског већтака за област економско-финансијска

Образложење

Министар правде на основу члана 30, став 2, у вези са чл.11, став 2. Закона о судским већтацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именовање судских већтака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, а 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 већтацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског већтака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
- 2) фотокопију одлуке комисије о стипендијском научном звању 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 већтака радио, односно за које је објавио 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.

Напомена: наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запослене предвиђене Законом о државним службеницима и то:

- уверење о држављанству,
- извод из матичне књиге рођења.

20. 11. 2017

Sudski Veštak

Srđan Racić

Oblast veštačenja: ekonomsko - finansijska

Uža specijalnost: procena tržišne vrednosti građevinskih objekata i nepokretnosti

Redni br. upisa: 5150

Br. rešenja Ministarstva pravde: 740-05-00920/2010-03

—dokaz da mu ranije nije prestatilo raditi odnose u držanom organu zbog teške povrede dužnosti ili radnog odnosa,

—dokaz da nije osuđivan na kaznu zatvora od najmanje šest meseci

Pored opštih uslova, navedenim dokazima dokazuje se ispunjenost posebnih uslova propisanih Zakonom o sudskim veštacima, a to da kandidat ima odgovarajuće stepeno visoko obrazovanje na studijama drugog stepena, odnosno na osnovnim studijama za sudske veštace, odnosno da ima završeno srednju školu, da ima najmanje pet godina radnog iskustva u struci, da poseduje stručno znanje i praktično iskustvo u određenoj oblasti veštačenja, da je dostojan za obavljanje poslova veštaceva.

Podnosilac zahteva je blagovremeno podneo zahtev i sve potrebne dokaze u skladu sa odredbama člana 12. Zakona o sudskim veštacima (Sl. glasnik Republike Srbije), broj 44/2010, kojima je propisano da kandidat za veštaca podnosi ministarstvu nadležnom za poslove pravosuđa zahtev za imenovanje sa prilogom koji dokazuje ispunjenost uslova za obavljanje veštačenja.

Uvidom u podneti zahtev i priloge sa dokazima utvrđeno je da podnosilac zahteva ispunjava uslove za imenovanje za veštaca, pa je doneto rešenje kao u izreči na osnovu člana 13. stav 1. Zakona o sudskim veštacima.

Putem: Protiv ovog rešenja može se
poveriti u upravni spor vred
Upravnim sudu u roku od 30 dana
od dana dostavljanja rešenja

MINISTAR
Srećana Mikićević