

СУДСКИ ВЕШТАК
ЗОРАН ИЛИЋ
ЗРЕЊАНИН
НАСЕЉЕ БРИГАДИРА РИСТИЋА 10/16
ОБЛАСТ АРХИТЕКТУРА
ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

IZVEŠTAJ O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

koji se odnosi na:

poljoprivredno zemljište, na kat.parc. br. **2251 KO Sečanj**
Sečanj, Srbija



Uradio:

Zoran Ilić, dipl.inž.arhitekture.

sudski veštak, oblast arhitektura-procena vrednosti nepokretnosti

Sadržaj:

1. Osnovni podaci

- 1.1. Osnovni podaci o naručiocu
- 1.2. Osnovni podaci o predmetu procene
- 1.3. Osnovni podaci o procenitelju

2. Rezime

Rezime I: tržišna vrednost poljoprivrednog zemljišta KO Sečani

3. Metodologija procene

- 3.1 Metodologija procene poljoprivrednog zemljišta
- 3.2. Procedura za primenu izabrane metodologije

4. Procena sudskog veštaka

4.1. Procena sudskog veštaka: tržišna vrednost nekretnine

4.1.1. Tekst procene

5. Opis lokacije

6. Tabela tržišne vrednosti

7. Fotodokumentacija

8. Rešenja Ministarstva pravde

1. Osnovni podaci

1.1. Osnovni podaci o naručiocu

Dragan Nikolić

Izvršitelj za područje Višeg suda i Privrednog suda u Zrenjaninu

1.2. Osnovni podaci o predmetu procene

Svrha procene: Utvrđivanje tržišne vrednosti nekretnine radi naplate potraživanja

Predmet procene: poljoprivredno zemljište, upisano u listu nepokretnosti br. 2251 K.O. Sečanj

1.3. Osnovni podaci o procenitelju

1.3.1. **Zoran Ilić** dipl.ing.arh.-sudski veštak,oblast arhitektura - procena vrednosti nepokretnosti

Izjava: Ne postoji nikakva povezanost procenitelja ni proceniteljske kuće, sa vlasnikom predmetne nekretnine.

2. Rezime

2.1. Rezime - 1. TRŽIŠNA VREDNOST (poljoprivredno zemljište KO Sečanj) – stanje na dan procene 27.07.2017.

1		Suvlasnik nepokretnosti-dužnik	Vukoje Darko, ul. Bratstva jedinstva br.16, Sečanj, udeo vlasništva 1/2
		Suvlasnik nepokretnosti	Vukoje Ranko, ul. Bratstva jedinstva br.16, Sečanj, udeo vlasništva 1/2
2		Procenjena vrednost u dinarima (RSD)	65.944,54 rsd
3		Procenjena tržišna vrednost u evrima po srednjem kursu NBS na dan vršenja procene	546,70 €
4		Adresa nepokretnosti	
	4.1	Mesto	Sečanj
	4.2	Potes	Bašte
	4.3	Broj kat.parc.cele	2251
5		Podaci iz katastra	
	5.1	Naziv organa	Katastar nepokretnosti K.O. Sečanj
	5.2	Br. lista nepokretnosti	1245
	5.3	Katastarska opština	Sečanj
	5.4	Katastarska parcela	2251
6		Površina nepokretnosti	497 m2
7		Namena	obrađivo poljoprivredno zemljište, njiva 2.klase
8		Susedi kat.parc.2251 KO Sečanj	
	8.1.	Sused 1 - kat.parc. 2250 KO Sečanj	vl. Piljević Dragan 1/1 ul. Žarka Zrenjanina br.17/A, Sečanj
	8.2.	Sused 2 - kat.parc. 2263 KO Sečanj	vl. Dragić Miodrag 1/1 ul. Save Kovačevića br.47, Sečanj
	8.3.	Sused 3 - kat.parc. 2252 KO Sečanj	vl. Manojlović Danilo 1/1, ul. Gandijeva br.124, Novi Beograd
	8.4.	Sused 4 - kat.parc. 2249/3 KO Sečanj	vl. Papić Čedo 1/1, ul. Ive Lole Ribara br.29, Sečanj

1. Procena tržišne vrednosti nekretnine je rađena sa stanjem na dan 27.07.2017.god.
Srednji kurs evra na dan procene 1 EUR=120,6229 RSD.
Procenjena vrednost cele parcele u RSD: 65.944,54 RSD.
Procenjena vrednost cele parcele u EUR: 546,70 EUR.

KURSNA LISTA BR. 141
ZA ZVANIČNI SREDNJI KURS EURA
FORMIRANA NA DAN 27.07.2017. GODINE

ŠIFRA VALUTE	NAZIV ZEMLJE	OZNAKA VALUTE	VAŽI ZA	SREDNJI KURS
978	EMU	EUR	1	120,6229

3. Metodologija procene

3.1. Metodologija procene obradivog poljoprivrednog zemljišta

3.1.1. Metodološki pristup proceni vrednosti

Postupak procene sadrжан je najčešće u različitim metodologijama za procenu vrednosti, koji obično obuhvataju tri osnovna koncepta i više pristupa i metoda. Osnovni koncepti su:

- a) PRINOSNI- primenjuje se pri proceni ukupnog kapitala preduzeća i za konkretan slučaj nije primeren;
- b) TRŽIŠNI- prema kome se do vrednosti dolazi komparacijom. Tu su moguća dva pristupa: primena multiplikatora i analiza transakcija.
 - Pri primeni multiplikatora, procenjivač može da izabere više metoda od kojih je svaka zasnovana na pojedinačnom multiplikatoru. Multiplikator se utvrđuje na osnovu tehničkih podataka i tipa proizvoda. U praksi je veoma teško primeniti ovaj pristup, jer je vrlo teško naći adekvatne podatke za poređenje.
 - Drugi princip je zasnovan na obezbeđenju i analizi informacija o transakcijama, odnosno o kupovini ili prodaji sličnih nekretnina u bliskoj prošlosti. Ukoliko su takve informacije raspoložive, do indikacija o vrednosti osnovnog sredstva dolazi se na osnovu iznosa za koji su ista ili slična sredstva kupovana ili prodavana. Pri primeni ovog pristupa mora se voditi računa o njihovim međusobnim razlikama.
- c) TROŠKOVNI- prema kome se vrednost osnovnog sredstva procenjuje na osnovu njegove zamene. Primena ovog pristupa podrazumeva utvrđivanje pravične, tj. fer vrednosti sredstava, a mogući metodi su:
 - Metod neto imovine, koji se zasniva na pretpostavci o nastavku upotrebe sredstava u budućem periodu;
 - Metod likvidacione vrednosti, koji predpostavlja prestanak upotrebe sredstava.

U praktičnom izvođenju postupke procene, obično se izaberu dva ili više metoda, što zavisi od: svrhe procene, definicije vrednosti, raspoloživih podataka i dr. Od mišljenja procenjivača o svrsishodnosti pojedinih metoda za određeni slučaj, zavisi i njihov izbor, a od konkretnog izbora zavisi kvalitet procene, odnosno realnost dobijenog rezultata.

Prema zadatku koji je naveden o veštačenju, procenjivaču je naložena tržišna metoda procene.

- Standardan tržišni pristup- metod analize transakcija.

Ovaj metod podrazumeva procenu vrednosti na osnovu stvarnih kupoprodaja, koje su ostvarene za slična sredstva. Poređenjem i utvrđivanjem međuzavisnosti u pogledu vremena transakcije, kondicije nekretnina i uslova pod kojim je transakcija dogovorena, dobija se rezultat vrednosti posmatranog sredstva.

3.2. Procedura za primenu izabrane metodologije

Primenjena procedura procene je obuhvatila sledeće korake:

- Razmatranje lokacijskih i mikro lokacijskih aspekata;
- Prikupljanje i analiza informacija o visini tržišnih vrednosti zemljišta.

Prilikom procene vrednosti, procenjivač je pošao od pretpostavke da je pravni status zemljišta u potpunosti pravno regulisan i nesporan.

4. Procena sudskog veštaka

Na osnovu zahteva klijenta: IZVRŠITELJA ZA PODRUČJE VIŠEG SUDA I PRIVREDNOG SUDA U ZRENJANINU DRAGANA NIKOLIĆA izvršen je obilazak nekretnine u cilju prikupljanja i analize potrebnih podataka, makro i mikro lokacijskih pogodnosti.

Procenjivač se držao opštih pravila i tehnika za procenjivanje vrednosti zemljišta. Prilikom procene vrednosti procenjivač je krenuo od pretpostavke da je pravni status nekretnina u potpunosti pravno regulisan i nesporan. Takođe je imao uvid u delove katastarske i tehničke dokumentacije.

Koristeći sve raspoložive parametre i tehnička znanja, izvršena je procena nekretnine.

4.1. Procena sudskog veštaka: tržišna vrednost nekretnine-poljoprivredno zemljište

Na tržištu Vojvodine, obradive poljoprivredne površine imaju značajno učešće. Ekonomski pokazatelji poslovanja ukazuju, da je trgovanje poljoprivrednim zemljištem veoma rašireno u proteklom periodu i da je sada nastupio period smirivanja.

Imajući u vidu nekoliko obavljenih kupoprodaja, izvodi se zaključak, da je cenu opredeljivalo stanje tržišta. Ostvaruju se sporadično kupoprodaje, ali samo iz krajnje nužde, obzirom da se očekuje period pristupanju Evropskoj uniji, gde je obradivo poljoprivredno zemljište višestruko skuplje nego kod nas.

Procena tržišne vrednosti nekretnina zasniva se na standardnom tržišnom principu, pri čemu se tržišna vrednost nekretnine vrednuje isključivo prema konkretnim kupopodajnim ostavrenjima na lokalnom tržištu za iste ili slične nekretnine.

Naime, na tržištu je moguće doći do valjanih informacija koje su rezultat konkretnih kupopodajnih odnosa za ovakvu vrstu nekretnine i to je realan tržišni pokazatelj koji je korišćen prilikom procene. Promet poljoprivrednog zemljišta nije retka pojava, te je moguće ostvariti uvid u sve parametre za ocenu njegove tržišne vrednosti. Kategorije zemljišta pojedinih parcela nemaju presudnu polarizaciju u tržišnoj ceni, zbog ujednačenosti prinosa primenom dobro odabrane agrotehnike.

Sprecificnost procene poljoprivrednog zemljišta uslovljena je njegovim prirodnim svojstvima kao što su: neutrošivost, nepokretnost, neumnoživost i plodnost. Naši pozitivni zakonski propisi

posebnim uzansama regulišu promet i pravo korišćenja obradivog poljoprivrednog zemljišta propisima: Zemljišno pravo i Pravni režim poljoprivrednog zemljišta.

1. Procena tržišne vrednosti nekretnine je rađena sa stanjem na dan 27.07.2017 g.
Vlasnici nekretnine: 1/2 Darko Vukoje i 1/2 Ranko Vukoje

Kurs evra na dan procene 1 EUR= 120,6229 RSD.

Procenjena vrednost cele parcele u RSD: 65.944,54 RSD.

Procenjena vrednost cele parcele u EUR: 546,70 EUR.

KURSNA LISTA BR. 141

ZA ZVANIČNI SREDNJI KURS EURA

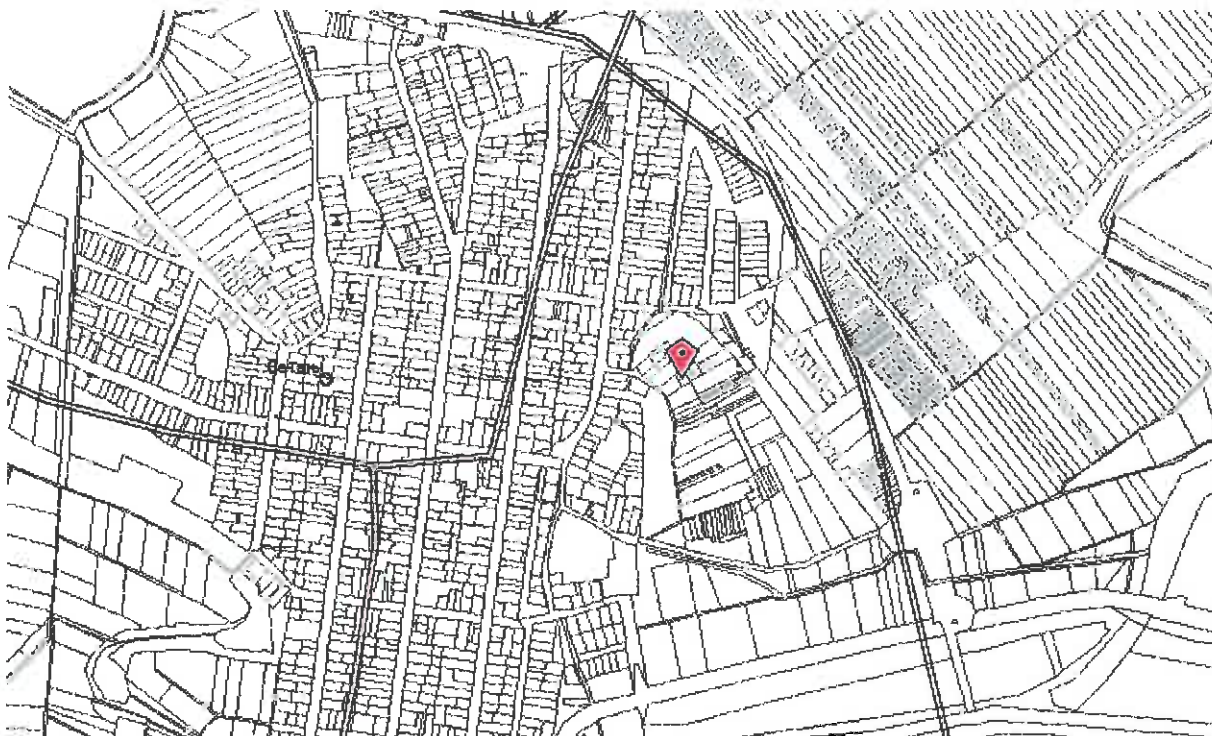
FORMIRANA NA DAN 27.07.2017. GODINE

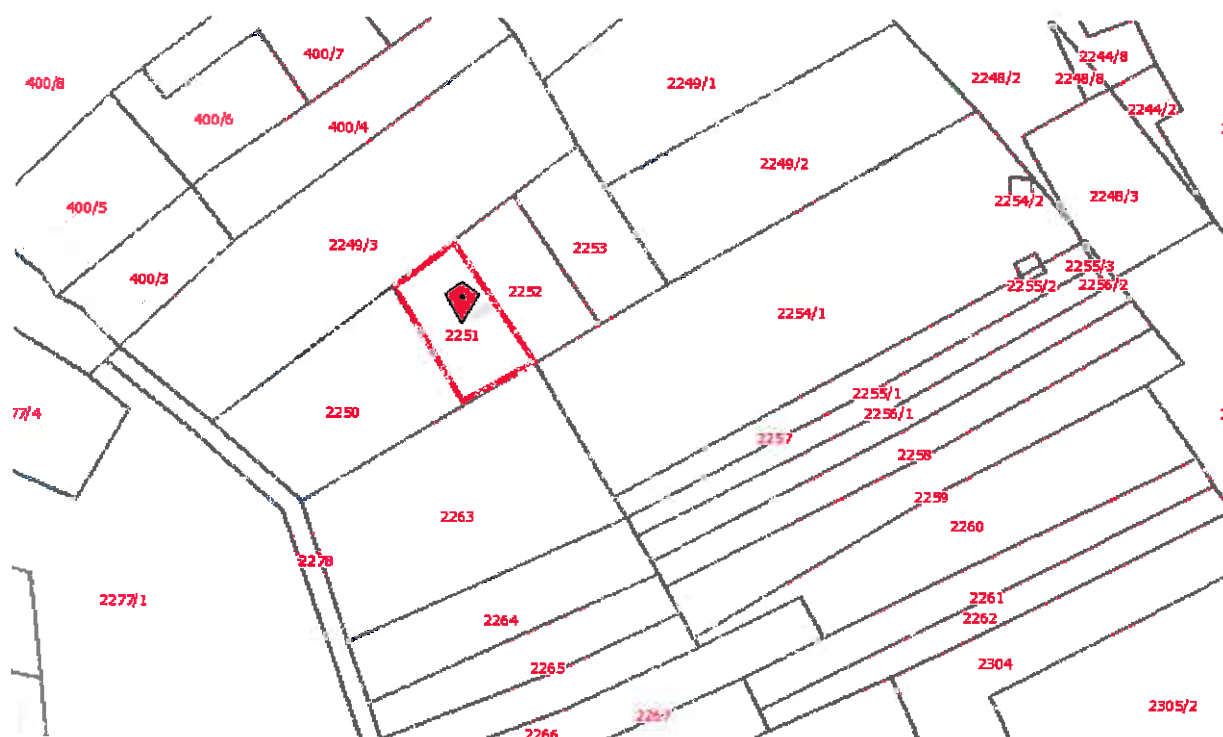
ŠIFRA VALUTE	NAZIV ZEMLJE	OZNAKA VALUTE	VAŽI ZA	SREDNJI KURS
978	EMU	EUR	1	120,6229

5. Opis lokacije

Sečanj je naselje u Srbiji u opštini Sečanj u Srednjobanatskom upravnom okrugu. Prema popisu iz 2011. godine bilo je 2107 stanovnika. Udaljenje pomenute parcele od asfaltnog puta je oko 200m, tj. nalazi se neposredno uz mesto Sečanj. Direktan prilaz parceli nije moguć, jedino preko susednih parcela kat.parc.2250,2263,2252 i 2249/3 KO Sečanj.

kat.parc.br.2251 KO Sečanj, njiva 2. klase, površine 4a 97m²







6. Tabela tržišne vrednosti- tržišna vrednost nekretnine-obrađivo poljoprivredno zemljište:

Redni broj	Broj parcele	Potes	Način korišćenja i katastarska klasa	Površina (m2)	Tržišna vrednost (Eura/ha)	Ukupna vrednost (Eura)
1.	2251	Bašte	NJIVA 2.klase	497,00	11.000,00	546,70
ukupno:						546,70

srednji kurs eura na dan 27.07.2017 god. je 1€=120,6229 rsd

ZAKLJUČAK:

Ukupna procenjena tržišna vrednost kat. parcele 2251 K.O. Sečanj u suvlasništvu Darka Vukoja i Ranka Vukoja sa po 1/2 udela vlasništva iznosi:

546,70 €

(slovima: petstotinačetdesetšest i 70/100 eura)

odnosno:

65.944,54 rsd

(slovima: šesdesetpethiljadadevetstotinačetdesetčetiri i 54/100 dinara)

**Procenjeni udeo vlasništva Darka Vukoja od 1/2 od ukupne vrednosti kat.parc.
br. 2251 KO Sečanj iznosi:**

273,35 €

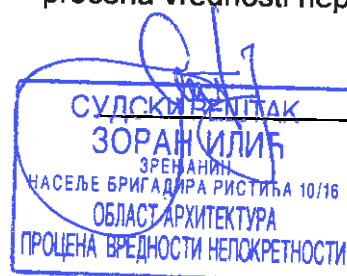
(slovima: dvestotinesedamdesettri i 35/100 eura)

odnosno:

32.972,27 rsd

(slovima: tridesetdvehiljadedevetstosedamdesetdva i 27/100 dinara)

Zoran Ilić dipl.ing.arh.
sudski veštak
procena vrednosti nepokretnosti



7. FOTODOKUMENTACIJA



Raskrsnica puteva koji vodi ka kat.parc.2251
KO Sečanj



Prilaz parceli kat.parc.2251 KO Sečanj



Pogled ka kat.parc.2251 KO Sečanj



Udaljenje kat.parc.2251 KO Sečanj od poslednjih
objekata



Pogled ka kat.parc.2251 KO Sečanj



8. Rešenja Ministarstva pravde