



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Невена Спасић
Обреновићева бр. 23, сп. 2, ст. 3
Ниш
Број предмета: ИИВ 146/20
Идент. број предмета: 04-02-00146-20-0232
Дана: 26.10.2023. године

ЗАПИСНИК О ПОПИСУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Састављен дана 26.10.2023. године, у Нишу, улица Синђелићев трг број 27 у поступку извршног повериоца Eurobank Direktna акционарско друштво Beograd, 11000 Београд - Стари Град, ул. ВУКА КАРАЦИЋА бр. 10, МБ 17171178, ПИБ 100002532, чији је пуномоћник адв. Милан Петровић, Ниш, Синђелићев трг бр.1, против извршног дужника Саша Исмаиловић, 18000 Ниш, ул. Синђелићев трг бр. 27, ЈМБГ 2512965730026.

ПРИСУТНИ СУ

Јавни извршитељ:
Невена Спасић

трећа лица:

БРАВАР: [Својеручно]
Пол. случај: Изузетност финансирања
ВЕШТАК: [Својеручно]
ГЕОМЕТАР: [Својеручно]
СВЕДОК: [Својеручно]
СВЕДОК: [Својеручно]

извршни поверилац

извршни дужник

Саша Исмаиловић - одбио
присутност
записника

Започето у 12:00 часова.

Констатује се да је јавни извршитељ изашао на место састанка за попис на адреси, 18000 Ниш, ул. Синђелићев трг бр. 27, на КП бр. 2384/1 К.О. Ниш-Теле Кула, на КП бр. 2384/2 К.О. Ниш-Теле Кула.

Констатује се да је извршни поверилац обавештен о дану, времену и месту састанка за попис. За извршног повериоца приступио адв. Немања Фалић по законској пуномоћју

Констатује се да је извршни дужник обавештен о дану, времену и месту састанка за попис. За извршног дужника приступио извршни дужник лично, са својем пуномоћником.

Јавни избори завршени, са помоћу јуна, трибуналским службеником, председником изборног одбора Драгољубом, ~~и другим~~ сапузним милом Трајковићем сапузке, Трајковићем, присуству одјекта.

Пунотанан изборног доника у 12:40 има присуству на рад јавног избори, јер је и даје јавно да се избори мерење приватно дела суђе, који ће пре свега обави изборима и изборима Драгољуба, може се позитивно изићи на изборни доника.

У 12:55 завршено је узимање мера од стране сапузних Јуна за РК од одјекта, билине ванредне мере узетом и мерама приватно и банкарског дела државне Величан, Јосифовић у свом положају односно сапузку.

У 13:08 изборни доник одлази, а уместо њега долази син Пунотанан изборног доника и даје изборни одјекта.

Изборни доник долази у 13:20.

Конституције се да у присуству одјекта да мере приватно дела одјекта узете у периоду од 13:08 до 13:25 од стране Величан и Трајковића одјекта, и да се мере.

Сведоци су присуствовали у 13:20. Сведоци су Сабовић Ана (Р.К.) 006201660 код и Трајковић Јуна (Р.К.) 009674307 од изборне у ПУ у Нишу.

У 13:38 изборни доник изјављује да је властник приватног дела одјекта,

Избор доник се даје пунотанан избор одбор. Напоменути да он ништа није купи а заједно се одлази ка ју, и избор одјекта у Нишу, а сви јесу, нећемо давати више изборима, изборима Јосифовић, као син Ја Трајковићем, Јосифовић ме у уступа.

У 13:57 присуству Милана Ковачевић, адвокат из канцеларије Монзла Ковачевића, која има интерес за одо неопредељеног, одјекта односи према у Нишу 4546/18 од 03.09.2018. год. и син у Трајковићем Јосифовић фирме ГЕО БЕСТ.

У 14:33 завршен је процес непосредности и банкарског дела одјекта. Конституције се одлази - услед континкованости одјекта и премаста и у одјекта одјекта одјекта са јавним одјекта проси одјекта и мера одје на основу одјекта и исја ће имаати дејство уступа јем. а изборима у Јосифовић и одје испустиће на одјекта и Јосифовић.

Јавна сапузница одје изјављена када Величан Трајковићем и Јосифовић сапузке државне тиназ и Миланевиће и Јосифовић.

Напомена:

Изјаве странака и трећих лица:

Записник о попису јесте основ да извршни поверилац упише заложно право на пописаним стварима. Овај записник има дејство као упис забележбе Решења о извршењу _____ од _____ године, у катастар непокретности и биће објављен на огласној табли Коморе јавних извршитеља, све у складу са у складу са члановима 144, 145, Закона о извршењу и обезбеђењу ("Сл. гласник РС", бр. 31/2011 и 99/2011 – др. закон).

Завршено у 14:33 часова.

ПОТПИСИ ПРИСУТНИХ ЛИЦА

Јавни извршитељ:

Невена Спасић

Трећа лица:

Остала лица:

[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]



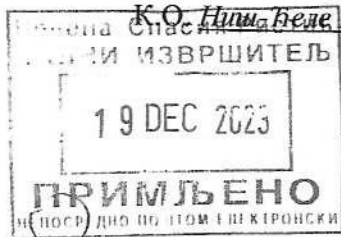
За извршног повериоца:

[Signature]

За извршног дужника:

Саша Селићковић
- одбачено пријем записи

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА Медијана
К.О. Ниш-Беле Кула



Предмет број: 952-068-66624/2023

Датум: 28.07.2023. год.

Место: Ниш

ЕЛАБОРАТ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА

Снимање објекта и издвајање посебних делова дела објекта

(врста геодетских радова)

Садржај:

Редни број	Назив документа и број прилога
1.	Геодетски снимак објекта – 1 ком.
2.	Скица посебног дела објекта – 3 ком.
3.	Скица положаја посебних делова на етажи – 1 ком.

Елаборат израдио:

„ГЕОРАД-МЕР“ Ниш

(назив извођача радова и седиште)

Одговорно лице:

Саша Ђурић

(име и презиме)

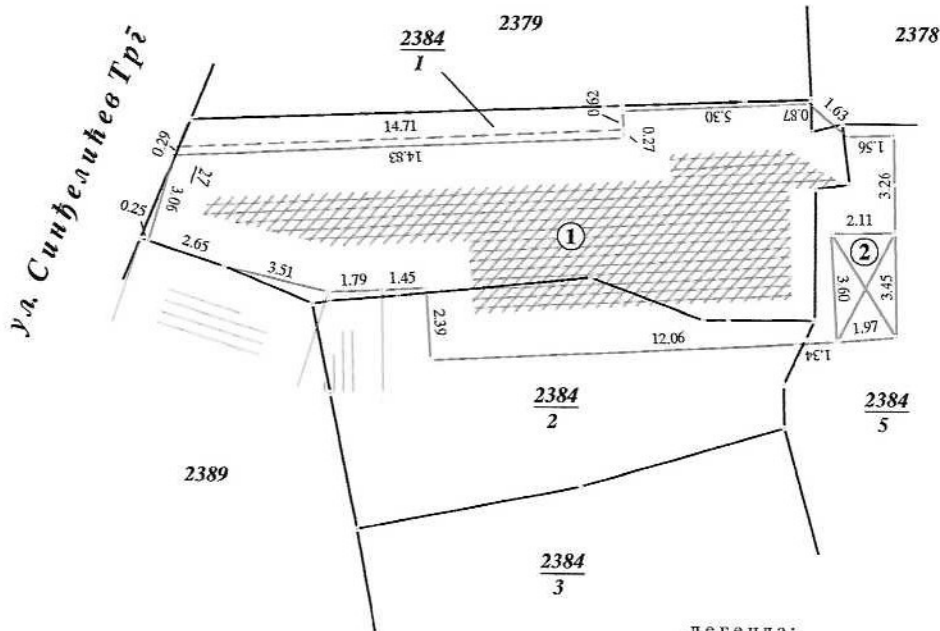
(број геодетске лиценце)


(потпис овлашћеног лица)

Sasa Djuric pr. (потпис)
GEODETSKA RADNJA
GEORAD-MER
NIS

ГЕОДЕТСКИ СНИМАК ОБЈЕКТА

означених бр. 1 на к.п. бр. 2384/1, 2384/2 и 2384/5 и бр. 2 на к.п. бр. 2384/5



легенда:

- предметни ванкњижни објекат
- катастарско стање
- фактичко стање

стамбено - пословна зграда	
БР.ОБЈЕКТА	СПРАТНОСТ
1	II+IIIк
БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА У ОСНОВИ ОБЈЕКТА m^2	
	149

помоћна зграда - шупа	
БР.ОБЈЕКТА	СПРАТНОСТ
2	II
БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА У ОСНОВИ ОБЈЕКТА m^2	
	7

у Нишу, 26.10.2023. год.

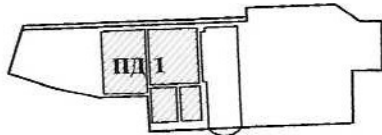
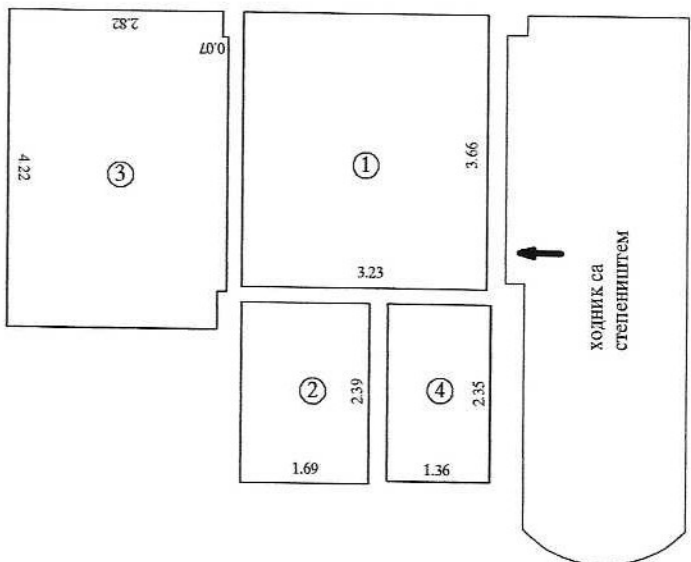
Оверава:

Saša Đurić pr
 GEODETSKA RADNJA
 GEORAD - MER
 Niš

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА: *Медијана*КАТАСТАРСКА ОПШТИНА: *Ниш-Беле Кула*АДРЕСА: *Синђелићев Трџ*Број парцеле 2384/1, 2384/2, 2384/5Број објекта 1Број посебног дела објекта 1

Скица посебног дела објекта

<p>Положај посебног дела објекта на етажи (спрату)</p> <table border="1"> <tr> <td>Спрат</td> <td>Приземље</td> </tr> <tr> <td>Улаз</td> <td>27</td> </tr> </table>  <p>Приближна размера 1:500</p>	Спрат	Приземље	Улаз	27	 <p>Приближна размера 1:100</p>								
Спрат	Приземље												
Улаз	27												
<p>Посебан део број 1 (стан)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>површина</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. дневна соба</td> <td>..... 11.82 m²</td> </tr> <tr> <td>2. кухиња</td> <td>..... 4.04 m²</td> </tr> <tr> <td>3. соба</td> <td>..... 12.11 m²</td> </tr> <tr> <td>4. купатило</td> <td>..... 3.20 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">УКУПНО: 31.17 m²</td> </tr> </tbody> </table>		површина	1. дневна соба 11.82 m ²	2. кухиња 4.04 m ²	3. соба 12.11 m ²	4. купатило 3.20 m ²	УКУПНО: 31.17 m²		
	површина												
1. дневна соба 11.82 m ²												
2. кухиња 4.04 m ²												
3. соба 12.11 m ²												
4. купатило 3.20 m ²												
УКУПНО: 31.17 m²													

Подрумска просторија: м²

Година реновирања: _____

-електричне инсталације _____;

-водоводне инсталације _____;

-столарије _____.

Излог (за пословни простор): нема

Локација пословног/индустријског простора:

А) до улице Б) у објекту В) у дворишту

Делатност: _____

(уписати делатност за пословне, индустријске и друге посебне делове објекта)

Датум: 26.10.2023.

Мерење извршио:

Саша Ђурић

(име и презиме)

(потпис)

Ималац права : Саша ИсмаиловићНиш, ул. Синђелићев Трџ бр. 27

Одговорно лице:

Саша Ђурић

(име и презиме)

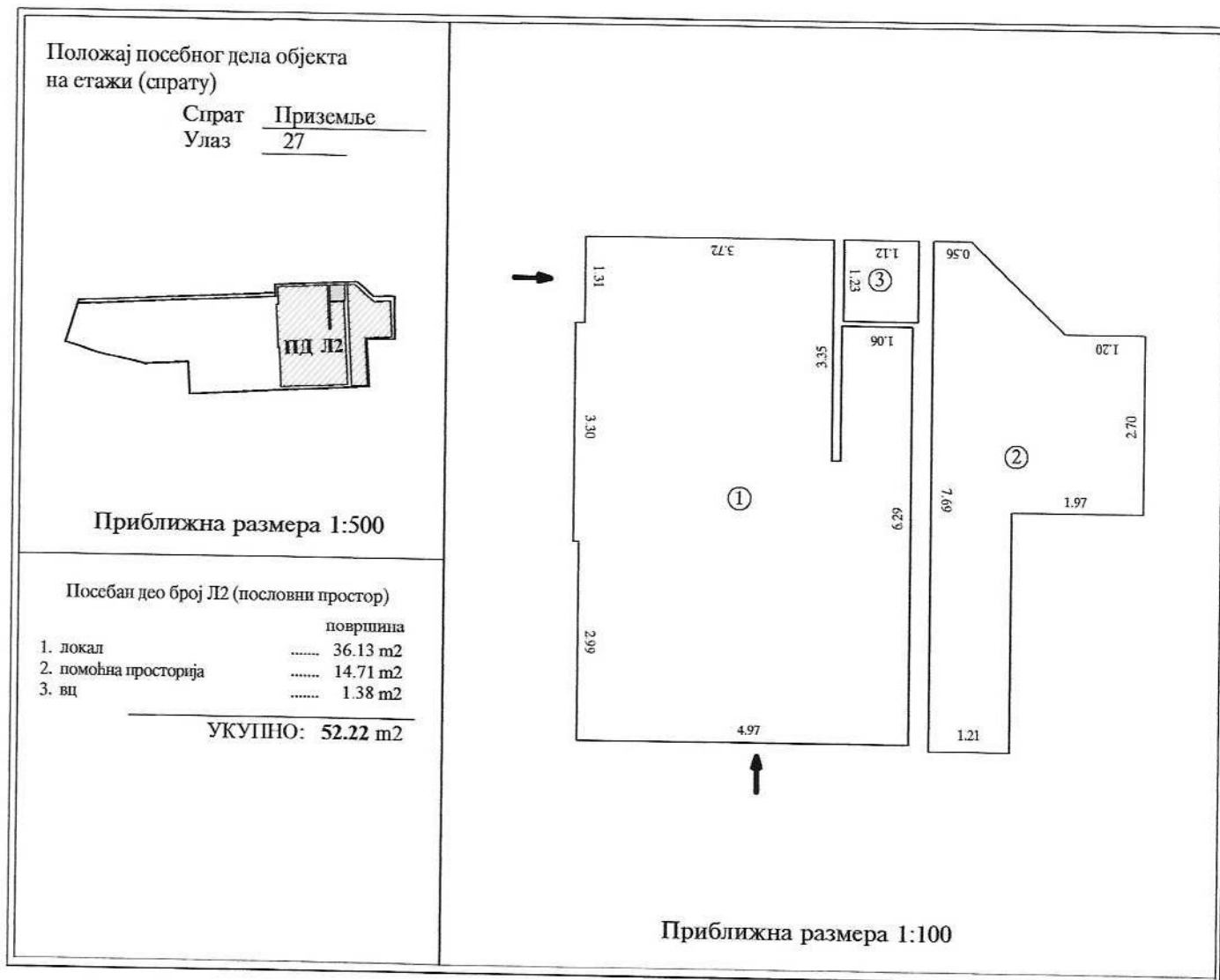
(потпис одговорног лица)

Saša Đurić PF
GEODETSKA KADROVA
GEODAZIJA - NIŠ
1118

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА: *Медијана*КАТАСТАРСКА ОПШТИНА: *Ниш-Беле Кула*АДРЕСА: *Синђелићев Трџ*Број парцеле 2384/1, 2384/2, 2384/5Број објекта 1Број посебног дела објекта Л2

Скица посебног дела објекта

Подрумска просторија: м²

Година реновирања:

-електричне инсталације _____;

-водоводне инсталације _____;

-столарије _____.

Излог (за пословни простор): нема

Локација пословног/индустријског простора:

А) до улице Б) у објекту В) у дворишту

Делатност: _____

(уписати делатност за пословне, индустријске и друге посебне делове објекта)

Датум: 26.10.2023.

Мерење извршио:

Саша Ђурић

(име и презиме)

(потпис)

Ималац права : *Саша Исмаиловић**Ниш, ул. Синђелићев Трџ бр. 27*

Одговорно лице:

Саша Ђурић

(име и презиме)

(потпис одговорног лица)

Saša Đurić pr
GEODETSKA RADNJA
GEORAD - MER
NIS

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА: Медијана

КАТАСТАРСКА ОПШТИНА: Ниш-Беле Кула

АДРЕСА: Синђелићев Трџ

Број парцеле 2384/1, 2384/2, 2384/5

Број објекта 1

Број посебног дела објекта 2

Скица посебног дела објекта

Положај посебног дела објекта на етажи (спрату)	Спрат Поткровље Улаз 27																																	
Приближна размера 1:500																																		
Посебан део број 2 (стан)	површина																																	
<table border="0"> <tr><td>1. дневна соба</td><td>.....</td><td>30.56 m²</td></tr> <tr><td>2. кухиња</td><td>.....</td><td>6.19 m²</td></tr> <tr><td>3. соба</td><td>.....</td><td>9.82 m²</td></tr> <tr><td>4. соба</td><td>.....</td><td>9.61 m²</td></tr> <tr><td>5. соба</td><td>.....</td><td>14.73 m²</td></tr> <tr><td>6. купатило</td><td>.....</td><td>7.72 m²</td></tr> <tr><td>7. предсобље</td><td>.....</td><td>2.84 m²</td></tr> <tr><td>8. ходник</td><td>.....</td><td>6.08 m²</td></tr> <tr><td>9. ходник</td><td>.....</td><td>3.25 m²</td></tr> <tr><td>10. тераса</td><td>.....</td><td>6.71 m²</td></tr> <tr><td>11. ложа</td><td>.....</td><td>4.70 m²</td></tr> </table>	1. дневна соба	30.56 m ²	2. кухиња	6.19 m ²	3. соба	9.82 m ²	4. соба	9.61 m ²	5. соба	14.73 m ²	6. купатило	7.72 m ²	7. предсобље	2.84 m ²	8. ходник	6.08 m ²	9. ходник	3.25 m ²	10. тераса	6.71 m ²	11. ложа	4.70 m ²	УКУПНО: 102.21 m ²
1. дневна соба	30.56 m ²																																
2. кухиња	6.19 m ²																																
3. соба	9.82 m ²																																
4. соба	9.61 m ²																																
5. соба	14.73 m ²																																
6. купатило	7.72 m ²																																
7. предсобље	2.84 m ²																																
8. ходник	6.08 m ²																																
9. ходник	3.25 m ²																																
10. тераса	6.71 m ²																																
11. ложа	4.70 m ²																																
----- висина плафона нижа од 1.50м																																		
Приближна размера 1:200																																		

Подрумска просторија: ___ м²

Година реповирања:

-електричне инсталације _____;

-водоводне инсталације _____;

-столарије _____.

Излог (за пословни простор): нема

Локација пословног/индустријског простора:

А) до улице Б) у објекту В) у дворишту

Делатност: _____

(уписати делатност за пословне, индустријске и друге посебне делове објекта)

Датум: 26.10.2023.

Мерење извршио:

Саша Ђурић

(име и презиме)

(потпис)

Ималац права : Саша Исмаиловић

Ниш, ул. Синђелићев Трџ бр. 27

Одговорно лице:

Саша Ђурић

(име и презиме)

 Saša Đurić pr
 GEODETSKA RADNJA
 GEOGRAD - MER
 NIŠ

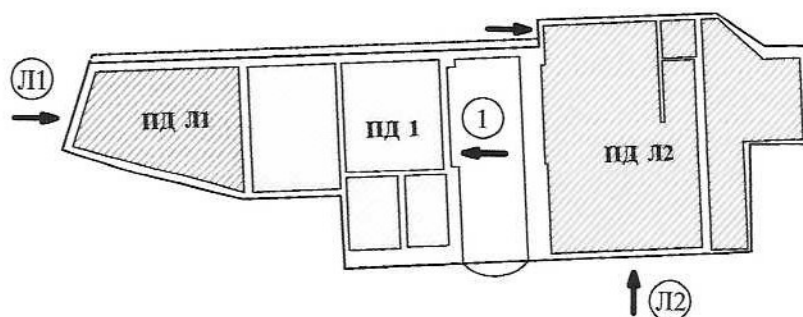
(потпис одговорног лица)

СКИЦА ПОЛОЖАЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА НА ЕТАЖИ

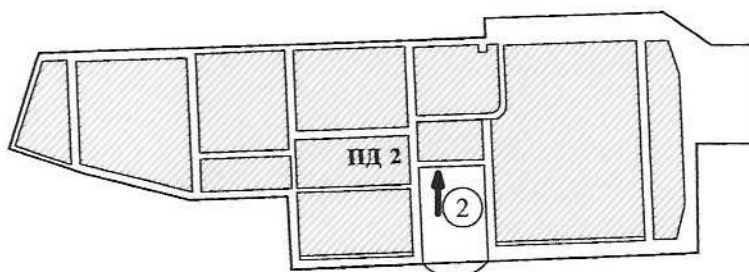
Размера 1 : 250



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА



ОСНОВА ПОТКРОВЉА



ле ген да:

- ① стан у приземљу
- ② стан у поткровљу
- Л1 пословни простор у приземљу
- Л2 пословни простор у приземљу

НАПОМЕНА: за локал Л1 у приземљу зграде који се налази са западне стране објекта (до ул. Синђелићев Трг), није утврђивана површина и распоред просторија

26.10.2023.
датум

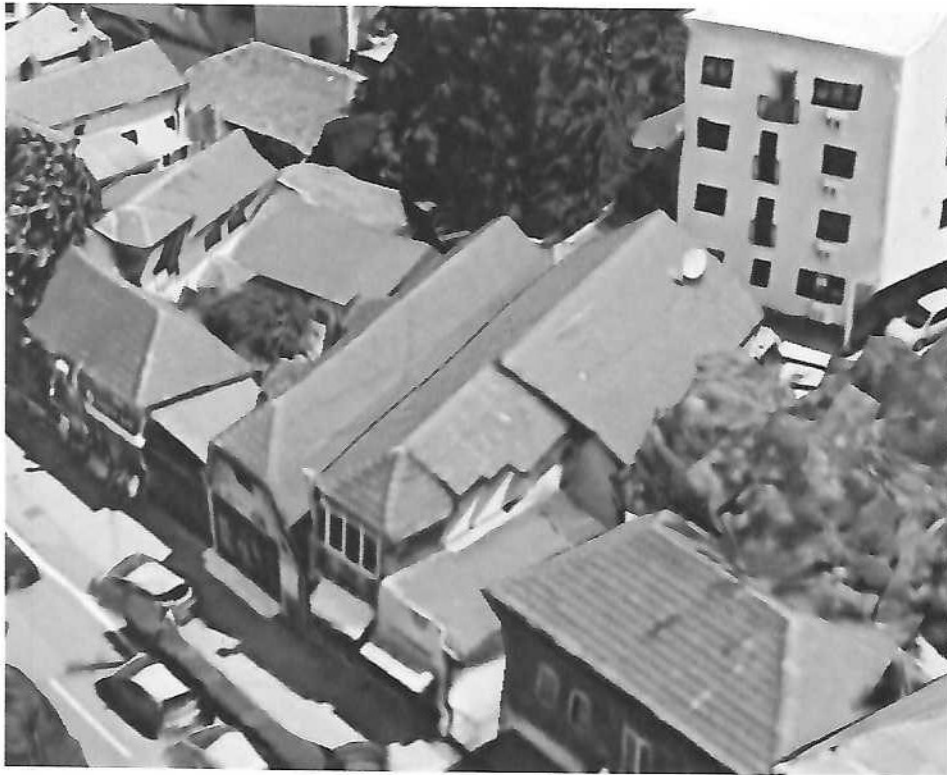
Скицу израдио:

Saša Đukić pr
GEODETSKI KADINJA
GEOD.



NALAZ VEŠTAKA

**O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI POSLOVNO-STAMBENOG
OBJEKTA NA KP.BR.2384/1 I 2384/2 KO NIŠ ĆELE KULA U
UL.SINĐELIĆEV TRG BR.27 U NIŠU**



11.12.2023

Zadatak veštaka

Da po pravilima struke na osnovu zaključka izvršitelja Nevene Spasić, utvrdim tržišnu vrednost nepokretnosti i to:

- porodične stambene zgrade u ul. Sinđelićev trg br.27 u Nišu, izgrađena na kp.br.2384/1 I 2384/2 KO Niš- Ćele Kula i to:

br.dela parcele 1, površine 40m²-objekat preuzet iz zemljišnih knjiga.

br.dela parcele 2, površine 15m²-izgrađen bez odobrenja za gradnju.

br.dela parcele 3, površine 19m²- izgrađen bez odobrenja za gradnju.

Uključujući i vanknjižne delove ,koji su izgrađeni na mestu knjižnih objekata.

- Parcela površine 133m² na kp.br. 2384/1 KO Niš- Ćele Kula
- Parcela površine 94m² na kp.br. 2384/2 KO Niš- Ćele Kula

u izvršnom postupku izvršnog poverioca Eurobank Direktna a.d Beograd, ul.Vuka Karadžića br.10, protiv izvršnog dužnika Saše Ismailovića iz Niša ul.Sinđelićev Trg br.27 u skladu sa zaključkom o sprovođenju izvršenja na nepokretnosti br. I.Iv-1145/2013 od 10.06.2013 radi naplate novčanog potraživanja izvršnog poverioca .

Veštačenje je obavljeno na licu mesta.

Nalaz

Izlaskom na licu mesta ,kao i detaljnim pregledom i merenjem objekta u pogledu kvaliteta izvedenih radova ,stepena izgrađenosti ,amortizacije i zone u kojoj se objekat nalazi ,dajem sledeće mišljenje:

Poslovno-stambeni objekat

Sastoji se iz 4 odvojene celine

- poslovnog prostora-lokala 1, spratnosti Pr(sa izlazom na ul.Sinđelićev Trg)
- poslovnog prostora-lokala 2, spratnosti Pr(sa izlazom na ul.Primorska)
- stambenog prostora, spratnosti Pr
- stambenog prostora, spratnosti Pk

Stambeno-poslovni objekat se nalazi u Nišu u ul.Sinđelićev trg br.27 na katastarskim parcelama kp.br. 2384/1 i kp.br. 2384/1 KO Niš- Ćele Kula ,za koje delove su kao dokaz vlasništva izdati prepisi listova nepokretnosti br.1013 K.O.Niš –Ćele Kula od strane Republičkog geodetskog zavoda Služba za katastar nepokretnosti Niš.

Na osnovu prepisa lista nepokretnosti u listu podaci o zgradama i drugim gradjevinskim objektima i nosiocima prava na njima stoji: porodična stambena zgrada br.1 na K.P.br.1 2384/1 KO Niš- Ćele Kula površine 40m²,pravni status objekata – preuzet iz zemljišnih knjiga.nosilac prava na objektu – Ismailović Saša ,Niš ul.Sinđelićev trg br.27,vrsta prava-svojina,oblik svojine –privatna,obim udela 1/1.

Na osnovu prepisa lista nepokretnosti u listu podaci o zgradama i drugim gradjevinskim objektima i nosiocima prava na njima stoji: porodična stambena zgrada br.2 na K.P.br.1 2384/1 KO Niš- Ćele Kula površine 15m²,pravni status objekata – objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju,nosilac prava na objektu – Ismailović Saša ,Niš ul.Sinđelićev trg br.27,vrsta prava-držalac,oblik svojine –privatna,obim udela 1/1.

Na osnovu prepisa lista nepokretnosti u listu podaci o zgradama i drugim gradjevinskim objektima i nosiocima prava na njima stoji: porodična stambena zgrada br.3 na K.P.br.1 2384/1 KO Niš- Ćele Kula površine 19m²,pravni status objekata – objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju,nosilac prava na objektu – Ismailović Saša ,Niš ul.Sinđelićev trg br.27,vrsta prava-držalac,oblik svojine –privatna,obim udela 1/1.

Na osnovu prepisa lista nepokretnosti br.1013 u listu podaci o zemljištu i nosiocima prava na njemu stoji: br.1 dela ,zemljište pod zgradom i drugim delom objekta površine 40m² br.2 dela ,zemljište pod zgradom i drugim delom objekta površine 15m², br.3 dela ,zemljište pod zgradom i drugim delom objekta površine 19m², br.3 dela ,zemljište pod zgradom i drugim delom objekta površine 59m², br.4 dela ,zemljište uz zgradu i drugi objekat površine 59m² na K.P.2384/1 KO Niš- Ćele Kula,nosilac prava na zemljištu – Ismailović Saša ,Niš ul.Sinđelićev trg br.27,vrsta prava-svojina,oblik svojine – privatna,obim udela 1/1.

Na osnovu prepisa lista nepokretnosti u listu br.13816 podaci o zemljištu i nosiocima prava na njemu stoji: br.1 dela ,zemljište pod delom zgrade površine 7m² br.2 zemljište pod delom zgrade površine 2m², br.3 dela ,zemljište pod zgradom i drugim delom objekta površine 19m², br.3 dela ,njiva 2 klase površine 85m², na K.P.2384/2 KO Niš- Ćele Kula,nosilac prava na zemljištu – Ismailović Saša ,Niš ul.Sinđelićev trg br.27,vrsta prava-svojina,oblik svojine –privatna,obim udela 1/1.

Objekat se nalaze u Nišu, na zemljištu nepravilnog oblika bez nagiba.

Zona u kojoj se nalazi je predviđena uglavnom za poslovnu, individualnu i stambenu izgradnju za kolektivno stanovanje, opremljena infrastrukturom sa izlazom na javni put.

Zidan je u masivnom sistemu gradnje giter blokom u produžnom malteru sa horizontalnim i vertikalnim serklažima. Međuspratna konstrukcija je armirano betonska tipa MONTA.

Prozori i vrata su drveni i PVC, standardnih dimenzija. Krovna konstrukcija je drvena. Krov je viševodni od drvene suve gradje, sa nagibom krovnih ravni oko 30 stepeni. Krovni pokrivač je od falcovanog crepa. Unutrašnji zidovi su malterisani, gletovani i farbani bojom u tonu. Na podovima je u zavisnosti od namene preko betonske košuljice postavljena podna obloga od broskog poda, parketa, mermernih ploča i keramičkih pločica. Na objektu su postavljeni oluci od pocinkovanog lima za odvod atmosferske kanalizacije. Fasada objekta je malterisana sa završnom obradom BAVALIT.

U objektu je izvedena instalacija električne struje, vodovoda, kanalizacije i instalacije individualnog grejanja.

Poslovno-stambeni objekat br.1 u ul. Sinđelićev trg br.27 je sagrađen na osnovu Urbanističke dozvole br.06-353/2662-2000 od 17.11.2000 god.

Poslovni prostor 1-lokal

Spratnosti Pr

Poslovni prostor-lokal se sastoji od prodajnog dela i mokrog čvora. Ulaz je ostvaren iz ulice Sinđelićev trg preko trotoara. Poslovni prostor sa mokrim čvorom je u okviru poslovno-stambenog objekta. Nalazi se u Nišu u ul. Sinđelićev trg br.27. Namena poslovnog prostora je prodaja hrane. Na podu je preko cementna košuljice postavljena podna obloga od laminata. Na zidovima je postavljena zidna obloga od španskog zida. Mokri čvor je opremljen potrebnom sanitarijom. Plafoni su malterisani, gletovani i farbani bojom. Ulazna vrata su drvena, zastakljena staklom debljine 3mm.

Površina poslovnog prostora 1-lokala u prizemlju u okviru stambenog objekta br.1 iznosi:

21,90m²

Poslovni prostor 2

Spratnosti Pr

Poslovni prostor-lokal se sastoji od lokala, pomoćne prostorije i mokrog čvora.

Ulaz je ostvaren sa zadnjeg dela ul. Primorske. Poslovni prostor sa mokrim čvorom je u okviru stambenog objekta. Nalazi se u Nišu u ul. Sinđelićev trg br. . Namena poslovnog prostora je ugostiteljstvo. Na podu je preko cementna košuljica postavljena podna obloga u zavisnosti od namene prostorije. Mokri čvor je opremljen potrebnom sanitarijom. Plafoni su malterisani, gletovani i farbani bojom.

Površina poslovnog prostora-lokala br.2 u prizemlju u okviru stambenog objekta na kp.br.2384/1 KO Niš- Ćele Kula iznosi:

52,22m²**Stambeni prostor u prizemlju**

Stambeni prostor u okviru stambenog objekta br.1. Nalazi se u Nišu u ul. Sinđelićev trg br.27 na katastarskoj parceli kp.br.2384/1 KO Niš- Ćele Kula.

Sastoji se od:

- dnevne sobe
- s.sobe
- kuhinje
- kupatila
- hodnika sa stepenišnim prostorom

Površina stambenog prostora u prizemlju u okviru stambenog objekta na kp.br.2384/1 KO Niš- Ćele Kula iznosi:

48,67m²

Ulaz je ostvaren iz unutrašnjeg dvorišnog dela preko trotoara, gledajući levo od ulaza za poslovni deo. Unutrašnja i spoljašnja stolarija je od drveta.

Prostor ima namenu površina za stanovanje i predstavlja zasebnu celinu. U stambenom prostoru na podu u kuhinji, spavaćoj i dnevnoj sobi je preko cementne košuljice postavljena podna obloga u zavisnosti od namene prostorije. U kupatilu na podu i delovima zida (kao i u kuhinji) preko cementne košuljice postavljene su keramičke pločice. U stambenom prostoru je izvedena instalacija električne energije i vodovoda, kanalizacije i grejanja.

Stambeni prostor na potkrovlju

je stambeni prostor u okviru poslovno- stambenog objekta br.1

Nalazi se u Nišu u ul. Sinđelićev trg br.27 na katastarskoj parceli kp.br.2384/1 KO Niš-Ćele Kula .

Sastoji se od:

- stepenišnog prostora
- hodnika
- kuhinje
- kupatila
- dnevne sobe
- 3 spavaće sobe
- hodnika
- hodnika
- lođe
- terase

Površina stambenog prostora u potkrovlju u okviru poslovno-stambenog objekta na kp.br.2384/1 KO Niš-Ćele Kula iznosi:

109,91m²

Ulaz je ostvaren preko unutrašnjeg dvorišnog dela preko trotoara, gledajući desno od ulazne kapije iz ulice Sinđelićev trg. Do potkrovnog dela se dolazi unutrašnjim stepenicama. Na južnoj strani se nalazi drveni svetlarnik. Unutrašnja i spoljašnja stolarija je drvena i PVC standardnih dimenzija. Prostor ima namenu površina za stanovanje i predstavlja zasebnu celinu. U stambenom prostoru na podu u spavaćim sobama i dnevnoj sobi je preko cementne košuljice postavljena podna obloga od parketa. U kupatilu, kuhinji i terasi na podu su postavljene mermerne ploče. Zidovi imaju završnu obradu malterisanja, gletovanja i bojenja. Svetla visina je od 1.35 do 2,50m. zbog kose geometrije krovnih ravni. Lođa je sastakljena ravnim staklom i PVC ramom.

U stambenom prostoru je izvedena instalacija električne energije i vodovoda i kanalizacije i individualnog grejanja.

Na osnovu Rešenja o utvrđivanju prosečnih cena kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti za utvrđivanje poreza na imovinu za 2023 godinu na teritoriji grada Niša određeno je 7 zona za utvrđivanje poreza u zavisnosti od komunalne opremljenosti i opremljenosti javnim objektima, saobraćajnoj povezanosti sa centralnim delovima Grada Niša, odnosno sa radnim zonama i drugim sadržajima u Gradu, s tim što je prva zona utvrđena kao najopremljenija u gradu. Stambeno-poslovni objekat u ul. Sinđelićev trg br.27, koji je predmet procene nalazi se u 1 zoni.

PROCENA VREDOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrednost se definiše kao novčani iznos za koji se predmetna nepokretnost može razmeniti, podrazumevajući slobodno tržište i dobru informisanost svih stranaka učesnika u prometu.

Pri proceni vrednosti nepokretnosti polazi se od osnovne pretpostavke da je onaj ko radi procenu stručan i nezavistan od uticaja zainteresovanih strana u postupku.

U stručnoj literaturi se pojavljuje više metoda procene, ali su se vremenom izdvojile tri osnovne i to:

1. Uporedna metoda
2. Prinosna metoda
3. Troškovna metoda.

1. **Uporedna** metoda je princip direktnog upoređivanja prodajnih cena na datoj lokaciji na osnovu poznatih i relevantnih tržišnih informacija. Tu se mora voditi računa da uporediva transakcija bude i stvarno uporediva (npr. nije ista vrednost kvm na istoj lokaciji u stanu od 25kvm ili stanu od 75 kvm, nije isto ako je na prvom ili devetom spratu, ako je u zgradi koja je do naše i stara je 30 godina a naša je novogradnja itd...)

2. **Prinosna** ili prihodovna metoda se bazira na pretpostavci da vrednost nekretnine zavisi od mogućnosti iste da vlasniku generiše profit. Tu je najjednostavniji metod ± 20 godina, i ukoliko je prinos od nekretnine isplativ za 20 (vrednost iznajmljivanja * 240) ili manje godina onda je kupovina sasvim opravdana. Naravno na ovaj metod dosta utiču trenutna situacija na tržištu, odnos ponude i tražnje, razni vanekonomske faktori ali se svakako može koristiti kao jedna od metoda za procenu vrednosti nepokretnosti koja se želi kupiti ili prodati.

3. **Troškovna** metoda se bazira na ceni izgradnje objekta, tj. koliko bi nas nešto koštalo da izgradimo na toj i toj lokaciji (gde treba uključiti sve troškove, i naravno naći plac na datoj lokaciji), i ovu metodu pre svega koriste investitori pre početka investicionog ciklusa i sastavni je deo svake ozbiljnije studije izvodljivosti.

Do sada je u stručnoj literaturi indetifikovan 21. faktor koji utiče na cenu nepokretnosti, sa različitim stepenom uticaja na istu. Vrednost nekretnine predstavlja iznos svih koristi, odnosno prihoda koju ta nekretnina može doneti, izraženih u novcu. Nekretnine su delovi zemljine površine, zajedno sa svim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u skladu sa odredbama opšteg propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Prema našem pravnom uređenju, nekretnina je stvar koja se ne može premeštati sa jednog mesta na drugo bez povrede njene suštine.

Proces procene treba da sadrži sledeće:

- Definisane angažmana
- Prikupljanje, selekcija i analiza podataka
- Opšti podaci (makroekonomski, regionalni i sl)
- Specifični za procenjivanu imovinu (istorijat, troškovi, cene, prihodi, upotreba)
- Komparativni (konkurencija, slične transakcije itd)
- Analiza najboljeg iskorišćenja (zemljište kao slobodno)
- Ocena vrednosti zemljišta
- Primena pristupa i metoda procene (troškovni, tržišni, prinosni)
- Donošenje zaključka o vrednosti
- Pisanje izveštaja

Tržišna vrednost se definiše kao novčani iznos za koji imovina može biti razmenjena, na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem

(odsustvo bilo kakvih koncesija ili prinude) u transakciji između zainteresovanih strana, koje poseduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama. Tržišnu vrednost nepokretnosti predstavlja cena koju je moguće postići u datom trenutku na tržištu.

Cena koju je moguće postići u datom trenutku na tržištu se sastoji od opsega koji čini donja granica tržišne vrednosti, realno očekivana tržišna vrednost i maksimalno očekivana tržišna vrednost.

Metod utvrđivanja opsega tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti predstavlja poređenje sa postignutim cenama sličnih ili istih nepokretnosti koje su prodate u skorije vreme uz uvažavanje i vrednovanje svih specifičnosti koje predmetna nepokretnost poseduje na dan procene.

Informacije o prodatim i nekretninama u ponudi, traženim i postignutim prodajnim cenama veštak prikuplja samostalno na tržištu nekretnina, u kontaktu sa ovlašćenim lokalnim agencijama za promet nekretnina i na sve druge primerene načine.

U slučaju obračuna tržišne vrednosti poslovno- stambenog objekta, koji se nalaze u ul.Sinđelićev trg br.27,najbolji metod procene tržišne vrednosti je uporedna metoda.

Obračun tržišne vrednosti poslovno-stambenog objekta :

Prilikom obračuna tržišne vrednosti stambeno poslovnog objekta uzeti su u obzir sledeći elementi:

- površina objekta
- srednji devizni kurs 1Eur.- 117.94
- funkcionalnost
- kvalitet izgradnje
- stopa amortizacije
- lokacija i položaj
- prosečna cena građenja na teritoriji Niša
- tržišna vednost sličnih objekata u toj zoni stanovanja

Za procenu tržišne vrednosti izvršen je uvid u sve relevantne detalje. Utvrđeni su podaci o bitnim lokacijskim elementima i kvalitetu terena u smislu geodetskih podataka.

Sa stanovištva ukupnog statusa u tehničkom smislu razmotrena je lokacija u širem obimu kao i statusno stanje na samoj lokaciji.

Informacije su prikupljene od agencija za promet nekretnina, analizirani su oglasi za kupoprodaju nepokretnosti u sredstvima javnog informisanja za bliže ili slične lokacije, razmotrene su informacije Republičkog zavoda za statistiku u oblasti građevinarstva.

Predmetni objekat nije oslobođen od lica i stvari.

Za potrebe procene, provereni su sledeći podaci:

- lokacijske mogućnosti
- položaj komunalnih sistema i instalacija
- pojava emitovanja hemijskih izvora
- postojanje građevinskih objekata na lokaciji

Obračun tržišne vrednosti poslovnog prostora-lokala u prizemlju u okviru poslovno-stambenog objekta na kp.br.2384/1 KO Niš-Ćele Kula

21,90 m² x 350.000,00 din/m² = 7.665.000,00 din.

Obračun tržišne vrednosti poslovnog prostora-lokala u prizemlju u okviru poslovno-stambenog objekta na kp.br.2384/1 KO Niš-Ćele Kula

52,22 m² x 240.000,00 din/m² = 12.532.800,00 din.

Obračun tržišne vrednosti stambenog prostora u prizemlju u okviru stambenog objekta br.1 na kp.br.2384/1 KO Niš-Ćele Kula

48,67 m² x 210.000,00 din/m² = 10.220.700,00 din.

Obračun tržišne vrednosti stambenog prostora u potkrovlju u okviru stambenog objekta br.1 na kp.br.2384/1 KO Niš-Ćele Kula

109,91 m² x 210.000,00 din/m² = 23.081.100,00 din.

Obračun tržišne vrednosti zemljišta na kp.br.2384/1 KO Niš- Čele Kula

133,00 m² x 30.000,00 din/m² = 3.990.000,00 din.

Obračun tržišne vrednosti zemljišta na kp.br.2384/2 KO Niš- Čele Kula

94,00 m² x 30.000,00 din/m² = 2.820.000,00 din.

U Nišu

11.12.2023

Судски ПРОЦЕНУ ИЗВРШИО
СЛАВОЉУБ ВЛАЈКОВИЋ
ул. Бранка Крсмановић 23/115
ОБЛАСТ ГРАЂЕВИНАРСТВО
УЖА СРЕЊА СИБОРОВАЦ 19000/115
Slavoljub Vljaković, dipl.gradj.ing.

Sudski veštak za oblast gradjevinarstva

SLAVOLJUB VLAJKOVIĆ PR
SUDSKI VEŠTAK ZA
OBLAST GRAĐEVINARSTVO
NIS