

СТАЛНИ СУДСКИ ВЕШТАК  
ИЗ ОБЛАСТИ ГРАЂЕВИНАРСТВА  
Дејан Орловић из Ниша,  
ул. Светолика Ранковића бр. 82  
моб. 064/8330092; 0601403355  
E-mail: orlovicd67@gmail.com

---

## ОПШТИНА ГАЏИН ХАН

**ПРЕДМЕТ: Извештај о извршеном вештачењу**

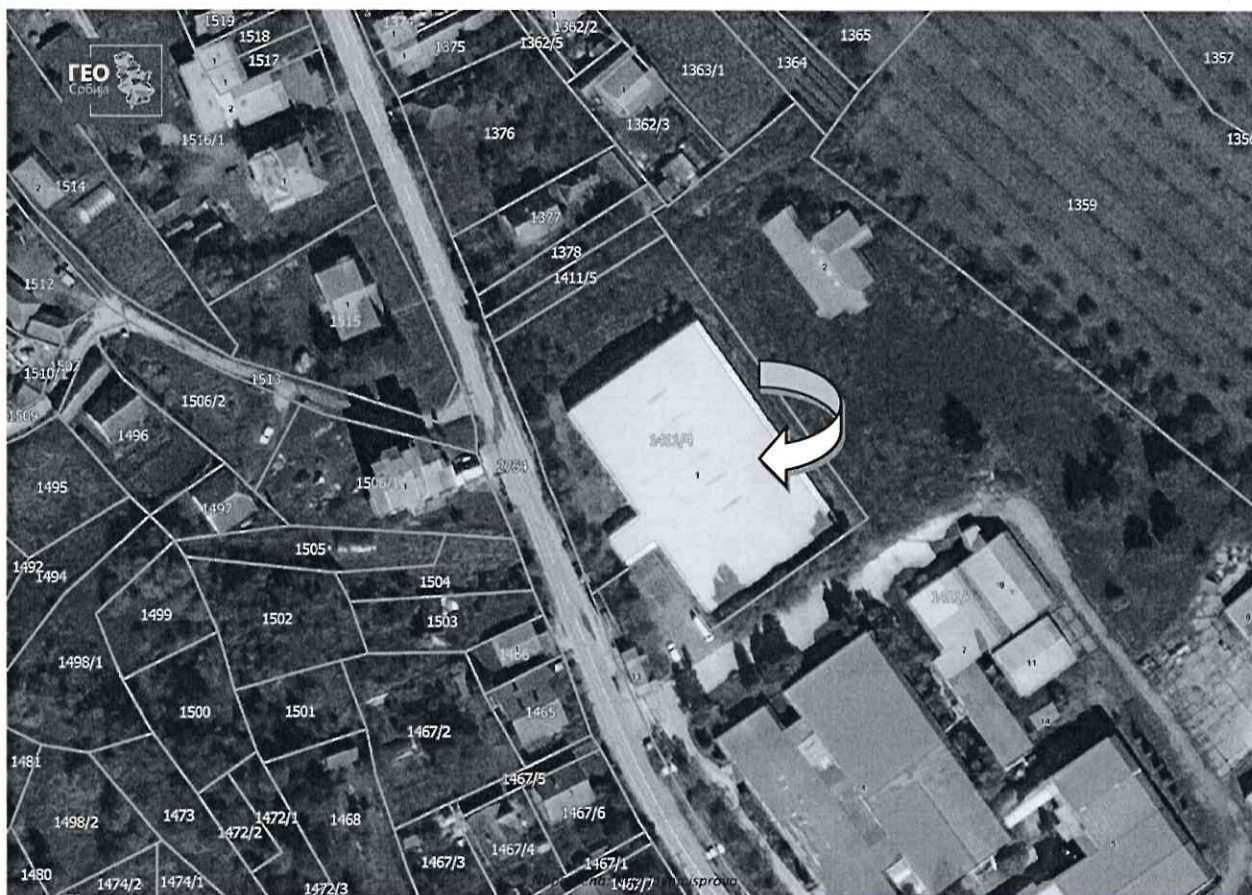
Захтевом наручиоца вештачења општине Гаџин Хан, тражи се вештачење са задатком да вештак грађевинске струке да налаз и мишљење о тржишној вредности закупнине предметног објекта производне хале у Доњем Душнику, на кп.бр. 1411/4 КО Доњи Душник.

СТАЛНИ СУДСКИ ВЕШТАК  
  
Дејан Орловић, дип. грађ. инж.  
(Решењем Министарства правде Р. Србије  
Бр.. 740-05-04422/2010-03 од 06.07.2011.г.)

СУДСКИ ВЕШТАК ЗА  
ОБЛАСТ ГРАЂЕВИНАРСТВА  
ДЕЈАН С. ОРЛОВИЋ  
ДИП. ИНЖ. ГРАЂ.  
УЛИЦА СВЕТОЛИКА РАНКОВИЋА 82

## НАЛАЗ:

Предметни објекат налази се у Доњем Душнику, ул. Свете Шарковића бр. 576, на кп. бр. 1411/4 КО Доњи Душник.



Слика 1. Микролокација објекта на кп. бр. 1411/4 КО Доњи Душник

Предметни објекат је према листу непокретности пословни хала за прераду и производњу, брути површине 2182 m<sup>2</sup>, а нето површине 2109 m<sup>2</sup>. Имаоц права на објекту је општина Гаџин Хан, својина је јавна са удео 1/1. Објекат је уписан у катастру по Закону о озакоњењу објеката.

Предметни објекат изграђен је у ИМС систему са преднапрегнутим носачима.. Испуна зидова је од опекарског блока, а фасада је од жуте фасадне опеке. Кровна конструкција је од преднапрегнутих носача, а покривач је од сендвич панела. Под у хали је бетонски. Спољна столарија је метална.

Локација објекта је уз асфалтирану улицу у југо-источном делу Доњег Душника.

## МЕТОДОЛОГИЈА ПРОЦЕНЕ - ОДРЕЂИВАЊЕ ТРЖИШНЕ ЗАКУПНИНЕ

Тржишна закупнина представља процењен износ закупнине за коју би непокретност могла да се изда у закуп на датум процене вредности између вољног закуподавца и вољног закупца, под условима стварног или претпостављеног уговора о закупу, између независних и неповезаних страна, уз адекватан маркетинг, при чему су стране поседовале довољно сазнања, поступале разборито и нису биле под принудом.

Тржишна закупнина се одмерава као највероватнији износ закупнине који се разумно може добити на тржишту на датум процене, под претпоставкама које су наведене у дефиницији тржишне закупнине. То је најбољи износ закупнине који закуподавац може разумно достићи и најповољнији износ закупнине који заинтересовани купац разумно може добити.

### Метода упоређења закупа / продаје

Примена методе заснива се на одређивању вредности процењиване непокретности, односно тржишне закупнине директним упоређивањем продајних, слободно формираних цена на тржишту понуде и потражње истих или сличних објеката на истим или сличним локацијама. Тржишна вредност / Тржишна закупнина подразумева сагледавање комплетне грађевинске вредности непокретности, али на њено формирање утичу и други фактори: решеност имовинско-правних односа, могућност алтернативне намене, могућност реконструкције и прилагођавања, близина градских центара и саобраћајница, макро и микро локација, и понуда и тражња на тржишту некретнина.

Директних података о висини закупа непокретности у општини Гањин Хан је врло мало у јавно доступним базама података, па упоређивање скоро непостојећих података не може бити продуктиван метод. Због наведеног разлога определио сам се за примену Инверзне приносне методе, полазећи од чињеница да постоје поуздани подаци погодни за поређење о тржишним вредностима непокретности које су биле у промету. Након утврђивања тржишне вредности непокретности Компаративним приступом, примењена је Приносна метода директне капитализације, узимајући просечно време повратка инвестиције издавањем непокретности у закуп. Према томе, Компаративном методом утврђена је Тржишна вредност објекта, након чега је обрнутим Приносним приступом утврђена закупнина.

ТАБЕЛА 1. КОМПАРАТИВНИ ЕЛЕМЕНТИ ТРЖИШНИХ ТРАНСАКЦИЈА

		Цена рсд	Објект м2	Коментар	Агенцијска провизија %	Погодбено увећање %	Могућа тржишна вредност објекта рсд/м2
C11	Нишка Бања	6486186	700	Купопродаја 12.05.2023. г	0,00%	0,00%	9266
C12	Власотинце	1800000	242	Купопродаја 10.03.2023. г	0,00%	0,00%	7438
C13	Горњи Душник	1200000	916	Купопродаја 09.02.2022. г	0,00%	0,00%	1310

**ТАБЕЛА 2. КОМПАРАТИВНА МАТРИЦА ПРИЛАГОЂАВАЊА ПРЕДМЕТНОЈ НЕПОКРЕТНОСТИ**

		Пондерисање анализираних непокретности у односу на непокретност која се процењује		
		C11 9.265,98	C12 7438,0	C13 1310,0
Површина	10%	105	110	105
Локација	30%	110	100	95
Архитектонско грађевинска својства	30%	100	105	110
Остало	30%	100	100	100
<b>Коефицијент прилагођавања</b>		<b>1,04</b>	<b>1,03</b>	<b>1,02</b>
Пондерисана вредност непокретности у односу на непокретност који се процењује		9590,29	7623,97	1336,24
<b>СРЕДЊА ПОНДЕРИСАНА ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ РСД/м2</b>		<b>6183,50 РСД/м2</b>		

**ТАБЕЛА 3. КОМПАРАТИВНА МЕТОДА**

							117,2024
Непокретност	Средња пондерисана јединична цена (Лин/м2)	Површина нето м2	Степен готовости (%)	Коефицијент утрживости	Коригована јединична цена (Дин/м2)	Тржишна вредност (Дин)	Тржишна вредност (Евра)
	-1	-2	-3	-4	(5=1x3x4)	(6=2x5)	(7=6/117,2024)
Хала - зграда бр. 1 на кп. бр. 1411/4 КО Доњи Душник	6183,50	2109	50%	1	3091,75	6.520.501	55.635
<b>УКУПНО</b>					РСД	<b>6.520.501</b>	
					Евра		<b>55.635</b>

**Табела 4. PRINOSNA METODA - Direktna kapitalizacija**

1E= 117,2024				Хала - зграда бр. 1 на кп. бр. 1411/4 КО Доњи Душник
				1
1	<b>TRŽIŠNA VREDNOST NEKRETNINE</b>	<b>Tv</b>	<b>Eura</b>	<b>55.635,00</b>
2	Investicioni period		god.	20
3=1:2	NETO GODIŠNJI PRIHOD	PG	Eura	2782
4	Godišnji troškovi tekućeg održavanja, upravljački troškovi, inflacija	15%	Eura	417
5=3+4	BRUTO GODIŠNJI PRIHOD		Eura	3199
6=(5):12	Mesečni bruto zakup		Eura	267
7	Površina koja donosi prihod		m2	2109
8	Mesečni zakup-Renta/m2		E/m2	0,13
	Mesečni zakup-Renta/m2		RSD/m2	14,81

Добијени месечни закуп предметне хале износи 267 евра месечно, или по средњем курсу НБС на дан процене (25.03.2024) износи 31.300,00 динара.

На основу снимљеног и описаног стања дајем следеће **МИШЉЕЊЕ**:

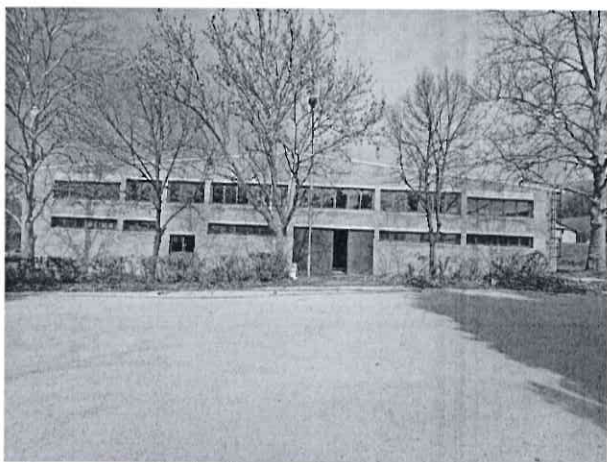
- Закупнина производне хале у Доњем Душнику, ул. Свете Шарковића бр. 576, на кп. бр. 1411/4 КО Доњи Душник, износи **267,00 евра месечно** или по средњем курсу НБС на дан процене (25.03.2024) износи **31.300,00 динара месечно.**

Овај извештај сачињен је у четири примерка, од којих један задржава вештак. У прилогу овог извештаја достављам фотографије и Решење о именовану.

25.03.2024. године.

СТАЛНИ СУДСКИ ВЕШТАК  
ОБЛАСТ ГРАЂЕВИНАРСТВО  
ДЕЈАН С. ОРЛОВИЋ  
Дејан Орловић, дип. грађ. инж.  
(Решењем Министарства правде Р. Србије  
Бр. 740-05-04422/2010-03 од 06.07.2011. г.)

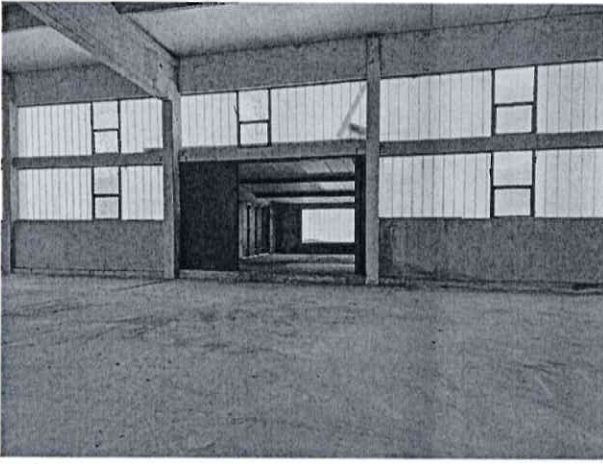
## ФОТОГРАФИЈЕ



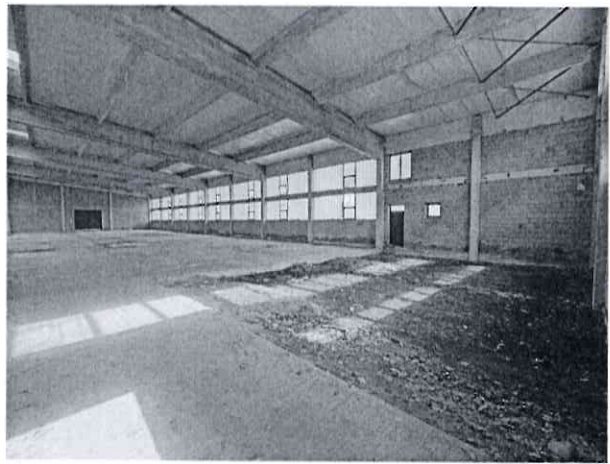
Фотографија 1. Чеони изглед хале



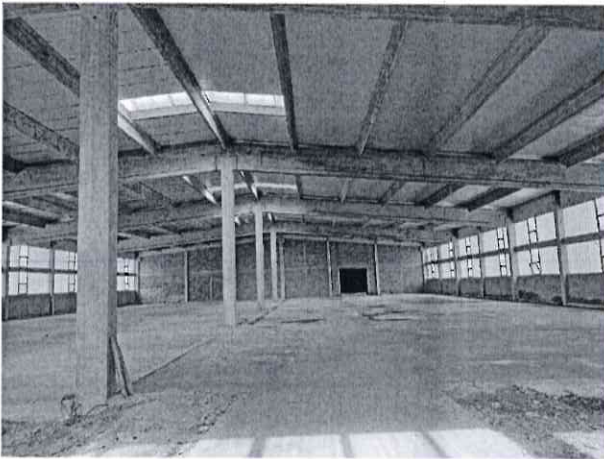
Фотографија 2. Бочни изглед хале



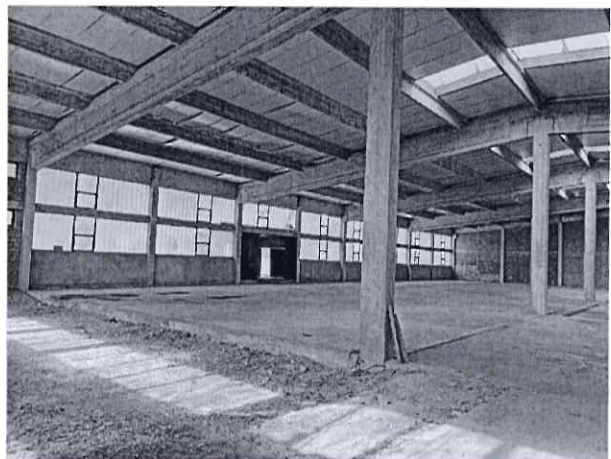
Фотографија 3. Унутрашњост хале



Фотографија 4. Унутрашњост хале



Фотографија 5. Унутрашњост хале



Фотографија 6. Унутрашњост хале

3



Фотографија 7. Унутрашњост хале



Фотографија 8. Кровна конструкција