

PROCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠTA I GRADJEVINSKIH OBJEKATA

Opis

Nekretnine, predmetni objekti JP "GAS" TEMERIN se nalaze na glavnoj prolaznoj ulici na adresi Novosadska 421, na katastarskoj parceli br. 158/1, površine 10 ari 15 m² – gradsko građevinsko zemljište.

Nekretnine poseduju sledeću građevinsko-komunalnu infrastrukturu i opremu: prilazne saobraćajnice, internu saobraćajnicu sa pravom službenosti prolaza, betonske staze u dvorištu, vodovod sa priključkom na gradsku mrežu, kanalizacija sa priključkom na septičku jamu, struja, centralno grejanje na gas, telefonska instalacija, gromobran.

Izgrađeni objekti na pomenutoj parceli su:

1. Zgrada komunalne delatnosti, površine osnove 263,00 m²
2. Pomoćna zgrada, površine osnove 76,00 m²

Zgrada komunalnih delatnosti je izgrađena pre više od 83 godine. Zgrada je prizemna površinske osnove 263,00 m² i 210,40 m² korisne površine (hodnik, 8 kancelarija, kafe kuhinja, sanitarni čvor i arhiva).

Temelji objekata su od pune opeke starog formata, a zidan je na klasičan način punom opekrom starog formata debljine zidova 60 cm. Krovna konstrukcija je drvena dvovodna sa opšavom i olucima sa mediteran crepom na uličnoj i biber crepom na dvorišnoj strani. Fasada je malterisana i bojena obradjena ornamentikom iz I trećine 20 veka. Stolarija je klasično farbana, unutrašnji zidovi su malterisani i posno bojani, a sanitarni čvorovi su obloženi zidnim keramičkim pločicama. Objekat ima sve instalacije: vodovod i kanalizacija, elektroinstalacije, centralno grejanje i telefonske instalacije.

Prosečan vek trajanja objekta je verovatno istekao, ali je stanje konstrukcije dobro očuvano jer je objekat zidan kvalitetno i od kvalitetnog materijala i održavana je na potrebnom nivou.

Pomoćna zgrada je izgrađena pre oko 35 godina. Objekat je površinske osnove 76,00 m² i 60.80 m² korisne površine,.

Temelji objekata su betonski nearmirani, a zidan je na klasičan način punom opekrom. Krovna konstrukcija je drvena dvovodna sa nadstrešnicom u dvorišnom delu krovim pokrivačem od valovitog salonita. Fasada je malterisana i bojena fasadnom bojom. Stolarija je drvena bojena lazurnom bojom, unutrašnji zidovi su malterisani i posno bojani. Podovi su betonski a od instalacija ima elektroinstalaciju. Tehničko i funkcionalno stanje objekta je dobro.

Osnovni parametri koji utiču na formiranje tržišne vrednosti nepokretnosti su:

- Lokacija i pristupačnost nekretnine
- Kvalitet gradnje objekta i funkcionalnost
- Stepen i kvalitet opremljenosti objekta i lokacije
- Kvalitet investicionog i tekućeg održavanja
- Amortizovanost

- Mogućnost višestruke namene objekta
- Stanje ponude i tražnje na tržištu u vreme procene

Analizom gornjih parametara, zaključuje se sledeće:

- ❖ Lokacija Temerina je tržišno cenjena, mikrolokacija nekretnine u okviru naselja je vrlo dobra
- ❖ Opremljenost lokacije je dobra i u skladu sa potrebnim standardima
- ❖ Kvalitet gradnje objekta je vrlo dobar i bez obzira na starost objekta kvalitet održavanja je dobar
- ❖ Tekuće i investiciono održavanje je vršeno na neophodnom nivou
- ❖ Uz renoviranje objekata, nekretnina može imati višestruku namenu: prodajno-magacinska, mala i srednja privreda-proizvodnja
- ❖ Zbog moguće ekonomske namene i odlične mikrolokacije nekretnina je tržišno zanimljiva

Nepovoljni parametri su starost zgrade i pojava vlage (nema hidroizolaciju).

PROCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠTA I ZGRADA

NAZIV	SPRAT.	STAR.	KORISNA POV. m2	CENA NOVE GRADNJE		DEPRESIJACIJA Ng x ((1- (0,8x96x(216/28800)))	TRŽIŠNA VREDNOST
				RSD/m2	UKUPNO		
ZEM. Parcela br. 158/1			1015	3.200,00			3.248.000,00
GRADJ. OBJEKTI							
Zgrada kom. delatnosti	P+0	oko 96	210,4	62.420,00	13.133.168,00	5.568.463,23	7.564.704,77
Pom. zgr.a sa nadstreš.	P+0	oko 44	60,8	32.655,00	1.985.424,00	841.819,78	1.143.604,22
UKUPNO							8.708.308,99

REKAPITULACIJA PROCENE VREDNOSTI ZEMLJIŠTA NA DAN 02.01.2023.

R br.	VRSTA OBJEKTA	PROCENJENA SADAŠNJA VREDNOST 000 RSD
1	Zemljište	3.248
UKUPNO		3.248

REKAPITULACIJA PROCENE VREDNOSTI ZGRADA NA DAN 02.01.2023.

R br.	VRSTA OBJEKTA	PROCENJENA SADAŠNJA VREDNOST 000 RSD
1	ZGRADE	8.708
UKUPNO		8.708

PROCENA VREDNOSTI GASNE OPREME NA DAN 02.01.2023.

R. br.	NAZIV PROCENJENOG DELA DGS	VREDNOST EUR	VREDNOST 000 RSD	AMORTIZ.	PROCENJENA VREDNOST 000 RSD
1	RAZVODNI GASOVOD TEMERIN - B. JARAK	644.700,00	75.638	62.401	13.237
2	RAZVODNI GASOVOD TEMERIN - SIRIG	857.144,00	100.562	82.964	17.598
3	DGM TEMERIN	3.978.401,00	466.756	385.073	81.682
4	DGM B. JARAK	1.398.858,52	164.117	135.397	28.721
5	DGM STARO DJURDJEVO	713.562,20	83.717	69.066	14.650
6	DGM SIRIG	1.431.878,60	167.991	138.593	29.399
7	TIPSKI GASNI PRIKLJUČCI	6.353.895,23	745.454	615.000	130.454
8	INDIVIDUALNI PRIKLJUČCI	129.895,13	15.240	12.573	2.667
9	GRUPNI PRIKLJUČCI	85.921,93	10.081	8.316	1.764
10	MRS SIRIG	70.000,00	8.213	6.775	1.437
11	RS BAČKI JARAK	44.000,00	5.162	4.259	903
	UKUPNO	15.708.256,61	1.842.930	1.520.418	322.513

REKAPITULACIJA PROCENE VREDNOSTI GASNE OPREME NA DAN 02.01.2023.

R br.	VRSTA OBJEKTA	PROCENJENA SADAŠNJA VREDNOST 000 RSD
1	GASNA OPREMA	322.513
	UKUPNO	322.513

REKAPITULACIJA 022

R br.	VRSTA OBJEKTA	PROCENJENA SADAŠNJA VREDNOST 000 RSD
1	ZEMLIŠTE	3.248
2	ZGRADE	8.708
3	GASNA OPREMA	322.513
	UKUPNO	334.469