



**Утврђивање цене закупа стана у Димитровграду,
у ул. Нишава бр. 15 на IV спрату стамбене зграде
на к.п. бр. 1274 КО Димитровград**

ОПШТИНА ДИМИТРОВГРАД
ОБЩИНА ДИМИТРОВГРАД

ПРИМЉЕНО:				
ПОЛУЧЕНО: 18.07.2024				
Орг. Ед.	Јад. Ед.	Број Номер	Прилог Проложене	Вредност Стојност
		1/2 6000	821/1	

у Димитровграду
18.07.2024. год.

утврђивање закупнине обрачунао:
Никола Стојанов, дипл. инж. грађ.

Локација

Цена месечног закупа утврђује се за стан – на четвртом спрату површине 80,68 м² (по пројектној документацији стан А) на северном делу зграде у ул Нишава бр. 15 у Димитровграду , на к.п. бр. 1274 КО Димитровград. Објекат се налази у I зони.

Функционални склоп:

Стамбена зграда колективног становања у којој се налази стан је спратности: По+П+4+Пк.

Предметни стан садржи: дневну собу, кухињу, две спаваће собе, купатило, посебни ВЦ, ходник и терасу.

Конструкција:

Објекат је са носећим зидовима од опекарских блокова зиданих у продужном малтеру. Међуспратне конструкције су армирано – бетонске, ситноробрате типа „монта“. Кров је од дрвене грађе покривен ребрастим лимом.

Спољна обрада:

Спољни зидови су малтерисани продужним малтером и бојени. Објекат поседује олуке од поцинкованог лима. Кров је од дрвене грађе покривен фалцованим црепом.

Столарија:

Улазна врата стамбене зграде су од металних профила застакљена провидним стаклом. Улазна врата стана су сигурносна од елоксираног лима. Унутрашња врата су дрвена, дуплошперована, бојена масном фарбом. Прозори и терасна врата су дрвени, бојени садолином, застакљени термопан стаклом, снабдевени ролетнама.

Унутрашња обрада:

Унутрашњи зидови и плафони су малтерисани продужним малтером, глетовани и бојени полудисперзивном бојом. Зидови у купатилу и на делу кухиње су обложени керамичким плочицама до висине додира, а изнад тога малтерисани и бојени полудисперзивном бојом као и плафони. Подови у у дневној соби, ходницима и спаваћим собама су обложени лакираним паркетом, а у купатилу, кухињи и ВЦ - у подови су поплочани керамичким плочицама.

Изглед и стање пословног простора је на сликама од 1 до 8



Слика 1. – Дневна соба

Слика 2. – Кухиња



Слика 3. – Спаваћа соба 1



Слика 4. – Спаваћа соба 2



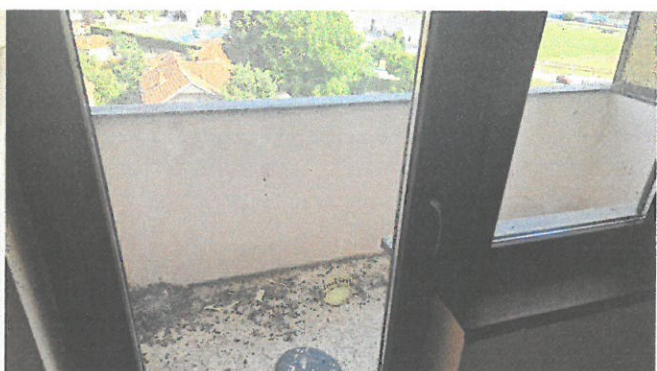
Слика 5. – Посебни ВЦ



Слика 6. – Купатило



Слика 7. – Ходник



Слика 8. – Тераса

Инсталације:

Стан има разведене електроинсталације и прикључен је на електромрежу преко трофазног мерног бројила. Такође је прикључен на градски водоводну и канализациону мрежу. Није прикључен на централни или даљински систем грејања за шта и не постоје услови.

Стање стана и стамбене зграде:

Општи утисак да је предметни стан у добром стању и погодан је за становање. Сама стамбена зграда је у солидном стању.

VISINU ZAKUPNINE STANA UTVRĐUJEMO NA OSNOVU UPUTSTVA O NAČINU UTVRĐIVANJA ZAKUPNINE ("Sl. glasnik RS", br. 27/97, 43/2001, 28/2002 i 82/2009)

1. Ovim uputstvom bliže se propisuje način utvrđivanja visine mesečne zakupnine za stan u društvenoj, državnoj i svojini građana koji se koristi na neodređeno vreme.

2. Zakupnina se utvrđuje na osnovu broja bodova, površine stana i koeficijenta i izračunava se prema sledećoj formuli:

$$Zk = Bb \times Po \times Ko$$

Zk - mesečna zakupnina

Bb - broj bodova

Po - površina stana u m²

Ko - koeficijent

3. Broj bodova konkretnog stana utvrđuje se na osnovu Liste za utvrđivanje kvaliteta zgrade i stana koja je odštampana u prilogu ovog uputstva i čini njegov sastavni deo.

4. Koeficijent se dobija tako što se iznos u visini od 15% prosečne mesečne zarade bez poreza i doprinosa u Republici Srbiji u prethodnom obračunskom periodu stavlja naspram broja bodova stana prosečne opremljenosti (600 bodova) i površine stana 56 m² i izračunava se prema sledećoj formuli:

$$Ko = \frac{Iz}{Bb \times Po}$$

Iz - iznos u visini 15% prosečne mesečne zarade bez poreza i doprinosa u Republici Srbiji u prethodnom obračunskom periodu

Bb - broj bodova stana prosečne opremljenosti (600 bodova)

Po - korisna površina stana 56 m²

5. Ovo uputstvo stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".

Prosečna neto zarada u RS za april 2024. godine na osnovu (<https://www.cekos.rs/prosecne-neto-zarade-plate-april-2024-godine>) iznosi 96.614 dinara.

$$Ko = \frac{92.614 \times 15\%}{600 \times 56}$$

$$Ko = 0,41$$

Boduju se samo one pozicije iz liste čiju je izgradnju odnosno nabavku finansirao vlasnik stana

Poz.	Opis pozicije	Bod
1. Konstrukcija zgrade		
001	Zgrade od ćerpiča, barake svetle vis. do 2,60 m.	50
002	Zgrade od ćerpiča, barake vis. preko 2,60 m	60
003	Bondruk sa drvenom sprat. konstr. vis. do 2,60 m	100
004	Isto kao 003 samo svetle vis. od 2,61 do 3,00 m	120
005	Isto kao 003 samo svetle vis. preko 3,00 m	110
006	Zgrade od mešov. mater. vis. do 2,60 m	190
007	Isto kao 006 samo svet. visine od 2,61 do 3,00 m	205
008	Isto kao 006 samo svet. visine preko 3,00 m	200
009	Zgrade od tvrdog mater. vis. do 2,60 m	300
010	Zgrade od tvrdog materijala vis. 2,61 do 3,00 m	320
011	Zgrade od tvrdog mater. vis. preko 3,00 m	310
Ukupno 1:		300

2. Stepenište			
050	Drveno stepenište u zgradi		15
051	Metalno stepenište		20
052	Armirano bet-kameno stepenište		22
053	Unutrašnje stepenište u stanu		23
054	Posebno obrađen ulaz u hol u zgradi		10
055	Posebno obrađeno samo stepenište		20
Ukupno 2:			22

3. Vrata		Kom.	Bod.
100	Tesarska kovana vrata		3
101	Drvena obostr. oblož. ili sa ispun. obojena		30
102	Drvena obostr. oblož. i furnirana		40
103	Harmonika vrata od plastike i sl.	12	
104	Harmonika vrata furnirana	15	
105	Zastakljene pregrade i šiber vrata	10	
106	Dodatak na tapacirana vrata	15	
107	Dodatak za puna vrat od tvrd. drveta	10	
108	Dodatak za ornamentiku i duborez	5	
109	Dodatak za kvalitetniji okov		6
Ukupno 3:			30

4. Prozori			
130	Od mekog drveta i plastike jednostruki		20
131	Od tvrdog drveta jednostruki		30
132	Metalni jednostruki		30
133	Od mekog drveta ili plastike, dvostruki		40
134	Od tvrdog drveta, dvostruki		70
135	Metalni dvostruki		60
136	Dodatak za izopan. termopan staklo		20
137	Dodatak za trostruko zastaklj. prozore		10
138	Dodatak za kval. okov i otvar. hor. - vert.		10
Ukupno 4:			40

5. Roletne			
160	Platnene (flos)		4
161	Eslinger (drvene, plastične)		20
162	Žaluzine, kapci i grilje, drveni		10
163	Žaluzine, kapci i grilje, metal. i venecijaner		15
164	Više vrsta roletni		12
Ukupno 5:			20

6. Obrada zidova i plafona		m ²	
200	Zidovi obojeni krečom, bojom ili kredom		5
201	Zidovi gletovani ili oblož. knin-gips pločama		7
202	Zidovi obloženi papir. tapetama, neperivim		15
203	Zidovi obloženi plastif. tapetama - perivi		30
204	Zidovi obojeni uljanom bojom ili plastific.		17
205	Zidovi obojeni disperol bojom		15
206	Keramika, fajans, fugovana opeka	1	
207	Mozaik i keramika u boji	2	
208	Lamperija, furn. drvo, gips, alum. ploče, merm.	3	
209	Teraco pločice, monol. ter. plem. malter i sl.	1	
210	Obrada plafona gips. ornamentikom (komad)	1	
Ukupno 6:			15

7. Podovi				
250	Pod opeke, betona ili cement maltera			3
251	Običan daščani pod			6
252	Brodski pod			8
253	Parquet od daščica bukovih, hrast. i sl.			20
254	Lamelni parquet			14
255	Dodatak za lakiranje parketa			3
256	Teraco ploč. ili monolitni teraco			8
257	Pod od obrađ. kamena i mozaik ploč.			30
258	Keramičke pločice ili venec. mozaik			10
259	Podolit, topli PVC, juta-filc, vinaz, vimpleks			10
260	Gumeni pod (ksilolit i tehnolit) vareni sast.			12
261	Pod od veštačkih ili prirodnih vlakana			18
Ukupno 7:				23

8. Sanitarna oprema		Kom.		
300	Kada ležeća od dekapiranog lima		7	
301	Kada ležeća od livenog gvožđa		9	
302	Sedeća kada od dekapiranog lima	1	6	6
303	Sedeća kada od livenog gvožđa		7	
304	Emajlirana tuš-kada od dekapir. lima		4	
305	Emajlirana tuš-kada od livenog gvožđa		6	
306	Elek. bojler kapaciteta do 10 l.		4	
307	Elek. bojler kapaciteta preko 10-30 l.		5	
308	Elek. bojler kapaciteta preko 30-50 l.		6	
309	Elek. bojler kapaciteta preko 50-80 l.	1	7	7
310	Elek. bojler kapaciteta preko 80 l.		9	
311	Plinski bojler kapaciteta do 5 l.		5	
312	Plinski bojler kapaciteta preko 5 l.		9	
313	Peć na čvrsto ili teč.gorivo - za grej. vode		5	
314	Kombinovana peć sa el. grejanjem vode		7	
315	Umivaonik od sanit. porc. ili keram.		5	
316	Emajl. umivaonik od liv. gvožđa ili pikolo	2	2	4
317	Kompletan bide		10	
318	Samo priključ. za bide		3	
319	WC šolja	1	5	5
320	WC rezervoar ili automat. ispirać	1	4	4
321	Baterija za toplu i hladnu vodu		2	
322	Slavina za toplu i hladnu vodu		1	
323	Termostat na bateriji za mešanje vode		6	
324	Priključak za mašinu za pranje		1	
325	Polica sa ogledalom	1	2	2
326	Ormarić za toaletni pribor		6	
327	Priključak za aparat za brijanje ili grej.		1	
328	Grejalica električna		2	
Ukupno 8:				28

9. Kuhinjska oprema		Kom.		
400	Sudoper emajl. jednodei. duž. do 60 cm		2	
401	Sudoper od teraca na konz. ili podzidani		3	
402	Sudoper od livenog gvožđa emajlirani		3	
403	Sudoper od pocinkovanog lima		1	
404	Sudoper emajl jednod. duž do 100 cm/dvod.		4	

405	Sudoper od nerđ. lima do 60 cm		4	
406	Sudoper od nerđ. lima 60-100 cm		6	
407	Sudoper kameni - korito		6	
408	Sudoper emajlirani do 60 cm - kabinet		8	
409	Sudoper od nerđ. lima preko 100 cm		8	
410	Sudoper emajlirani do 100 cm - kabinet		11	
411	Sudoper kabinet od nerđ. lima		13	
412	Gvozdeni šporet do 60 cm.		3	
413	Gvozdeni šporet preko 60 cm.		4	
414	Zidani šporet na tvrdo gorivo		6	
415	Elektr. šporet		10	
416	Plinski šporet do 60 cm		11	
417	Električ. plinski šporet do 60 cm		12	
418	Kombinovani šporet na tvrdo gorivo i el.		12	
419	Elek. plinski šporet preko 60 cm		14	
420	Ugrađeni termostat na rerni		1	
421	Ugrađeni sigurnosni utikač		1	
422	Ugrađeni ražanj sa el. motorom		2	
423	Ugrađeni programski sat		3	
424	Ugrađeni infra grejač u rerni		2	
425	Termostat regulacije el. ploče		1	
426	Frižider 80 - 100 l.		10	
427	Frižider preko 100 - 200 l.		12	
428	Frižider preko 200 l.		14	
429	Aparat za duboko zamrzavanje		16	
			Ukupno 9:	0

10. Kuhinjski ormani		m ²		
500	Meko drvo, šper, lesanit, obojen spolja		1	
501	Meko drvo, šper, lesanit, obojen obostrano		2	
502	Iverica ili panel lakiran spolja		3	
503	Iverica ili panel lak. obostrano		4	
504	Iverica ili panel furniran lakiran obostr.		5	
505	Sa vratima od ultrapasa, obojen i lakiran		6	
506	Obložen ultrapasom i slično		8	
507	Polica u ostavi - drvena (komad)		1	
508	Paroskupljač - sa ventilatorom (komad)		8	
509	Paroskupljač - kipa (komad)		2	
510	Elektr. ventilator bez nape (komad)		5	
			Ukupno 10:	0

11. Plakari		m ²		
550	Meko drvo, šper, lesanit, obojen spolja		1	
551	Meko drvo, šper, lesan, sa leđ. oboj. spolja		2	
552	Meko drvo, šper, lesan, sa leđ oboj. obostr.		3	
553	Iverica, panel, obojen i lak. spolja		4	
554	Iverica, panel, obojen i lak. obostrano		5	
555	Iverica, panel, furniran i lakiran		6	
556	Iverica, panel, vrata, ultrapas obojen i lak.		7	
557	Obložen ultrapasom i sl.		9	
558	Od punog drveta		12	
			Ukupno 11:	0

12. Vodovod i kanalizacija		Kom.		
600	Vodovodna instalacija			7
601	Vodomer za hladnu vodu samo za jedan stan		4	
602	Vodomer za toplu vodu samo za jedan stan		6	
603	Kanalizacija			9
Ukupno 12:				16

13. Električna instalacija		Kom.		
650	Elektr. instal. za del. rasvetu			10
651	Elektr. instalacija za potpunu rasvetu			15
652	Elektr. instal. monofazna za pot. rasv. i term			20
653	El. instal. trofazna za pot. ras. i termiku			30
654	Jednotarifno brojilo		2	
655	Dvotarifno brojilo	1	9	9
656	Telefonska instalacija			2
657	TV instalacija			2
658	Domofonska instalacija bez el. brave			3
659	Domofonska instalacija sa el. bravom			5
660	Pozivno zvonce pred ul. vratima zgrade			2
Ukupno 13:				39

14. Centralno grejanje				
700	Instalacija centralnog grejanja			70
701	Izvor toplotne energije - čvr. gorivo			6
701	Izvor topl. energ. - čvr. gorivo - održ. Javno pred.			65
702	Izvor topl. energ. - tečno, gosov. gor. i el. ener.			10
702	Izvor topl. ener. - teč. gas gor. i el. ek. - održ. Javno pred.			94
703	Instalacija tople vode iz central. bojl			9
704	Merač utroška toplot. energ. za stan.			15
Ukupno 14:				0

15. Uredaji za grejanje		Kom.		
730	Gvozdna ili livena peć		4	
731	Plinska peć		9	
732	Plinski radijatori		3	
733	Peć na plinsko ulje, mazivo, nafta peć		10	
734	Kaljeva peć od glatkih kaljeva		10	
735	Kaljeva peć od reljefnih kaljeva		13	
736	Akumulacione želj. peći na ugalj		13	
737	Termoakumulaciona peć do 4,5 KW		23	
738	Termoakumulaciona peć preko 4,5 KW		26	
739	Radijatori, konvektori, domotermi			
740	Elek. radijatori			
Ukupno 15:				0

16. Plinska instalacija		Kom.		
760	Samo u kuhinji ili samo u san. prostor.			14
761	Instalacija plina u stanu			24
762	Plinomer		4	
Ukupno 16:				0

17. Liftovska postrojenja			
800	Osobni obični lift u ulazu zgrade		40
801	Osobni sabirni lift u ulazu zgrade		55
802	Teretni lift nosivosti do 500 kg.		24
803	Teretni lift nosivosti preko 500 kg.		35
Ukupno 17:			0

18. Elementi i prostorije van stana		m ²	
850	Klozet u stepeništu za više korisnika		2
851	Kupatilo za zaj. korišćenje		4
852	Česma u dvorištu		4
853	Pumpa u dvorištu		3
854	Bunar u dvorištu		2
855	Perionica rublja sa kadom za pranje		2
856	Sušionica rublja u zgradi		1
857	Mehanizovana perionica u zgradi		6
858	Mehanizovana sušionica		4
859	Prostorija za kućni savet u zgradi ili van		2
860	Prostorija za decu u zgradi ili van		2
861	Ostava za bicikle ili kolica		1
862	Kanal za ubacivanje smeća		1
863	Prostorija za smeće		1
864	Hidranti ili protivpožarni aparati		1
865	Protivpožarno stepenište		1
866	Agregati za nužno svetlo		5
867	Akumulat. bat. za nužno svetlo		2
868	Alarmni uređaji, javljači požara i sl.		1
869	Tuš na terasi		1
870	Šupa ili ostava sa drven., žel. pregr.	1	
871	Šupa, ostava drven. van zgrade - slab. mat.	2	
872	Šupa i ostava van zgrade od tvrd. mat.	5	
873	Posebna prostorija u zgradi - služi stanu	6	
874	Posebna perionica van stana - služi stanu	8	
Ukupno 18:			0

19. Elementi upotrebne vrednosti (+)		m ²	
900	Stan ima dva ulaza		12
901	Dva ili više kupatila u stanu		8
902	Ventilac. kupatila, WC-a preko prozora		2
903	Klimatizacija u stanu		40
904	Kamin u stanu		25
905	Oprenmljenost lođe, balkona koritom za eveće		2
906	Lođe	4	
907	Pokrivene terase	2	
908	Otkriv. terase i balkoni	1	
909	Zgrade tipa individ. stanov. - više standard.		70
910	obrada fasade veštačkim kamenom		40
911	Obrada fasade prirodnim kamenom		50
912	Krov obrađen bakarnim limom		20
913	Bazen za kupanje - za zgradu		80
913	Bazen za kupanje - za stan		120
Ukupno 19:			0
A. Ukupno pozitivnih bodova			533

20.* Elementi upotrebne vrednosti po stanu (-)			
950	U stan se ulazi neposredno spolja		-25 - 5%
951	Stan ima prolaznu sobu ili kuhinju		-20 - 4%
952	Loša osunčanost stana		-10 - 2%
953	Stan u podrumu		-130 -26%
954	Stan u suterenu		-90 - 18%
955	Stan u niskom prizemlju / mansarda		-65 - 13%
956	Stan delom u nisk. prizemlju / mansardi		-50 - 10%
957	Stan u visokom prizem. ili posl. sprat		-40 - 8%
958	Stan iznad pasaža		-10 - 2%
959	Zajedn. stepenište bez prir. svetla		-10 - 2%
960	Prodor stuba ili kan. za smeće kroz sobu		-10 - 2%
961	Stan sa sobom nepravilnog oblika		-10 - 2%
962	Zgrada (stan) izgrađen do 1918. godine		-100 -20%
963	Zgrada (stan) izgrađen 1919-1945. god		-70 - 14%
964	Zgrada (stan) izgrađen 1946-1955. god.		-45 - 9%
965	Zgrada (stan) izgrađen 1956-1970. god.		-20 - 4%
966	Zgrada izgrađena posle 1970. godine		
967	Stan na V ili višem spratu sa liftom		-2
968	Stan na III ili višem spratu bez lifta		-3
969	Stan na podestu sa više od 4 stana		-2
B. Ukupno negativnih bodova			
UKUPNO BODOVA (A - B)			530

***НАПОМЕНА:**

Уколико конкретан стан има више од 500 позитивних бодова од таč. 1 до 19 из Листе за утврђивање квалитета зграде и стана, а има и негативне бодове по таč. 20. Еlemenата употребне вредности по стану у том случају позитивни бодови се умањују за апсолутни износ негативних бодова.

Ако стан има мање од 500 позитивних бодова од таč. 1 до 19 из Листе за утврђивање квалитета зграде и стана, а има и негативне бодове по таč. 20. Еlemenата употребне вредности по стану у том случају позитивни бодови се умањују за проценат наведен у конкретној аlineји таč. 20 наведених еlemenата.

Месечна закупнина за стан у моменту утврђивања је:

$$Zk = Bb \times Po \times Ko$$

Bb – 530

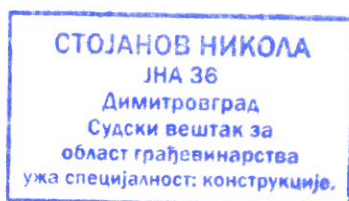
Po – 80,68

Ko – 0,41

$$Zk = 530 \times 80,68 \times 0,41$$

$$Zk = 17.531,76 \text{ дин.}$$

у Димитровграду
18.07.2024. год.



судски вештак:
Никола Стојанов, дипл. инж. грађ.