



Agencija za nekretnine
MEGA DOM PROPERTIES
Boban Vukadinović PR Bor
19210 Bor, Šistekova 2/2
Tel. 030 / 421400
Mob. 060 / 4214000

MB :62011033
PIB: 105720072
TR : 330-32001304-84
registar posrednika br. 160
www.megadombor.com
email:megadom.properties@gmail.com

ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Мајданпек, ул. Николе Тесле бр. улаза: 60, стан бр. 12



Agencija za nekretnine
MEGA DOM PROPERTIES
Boban Vukadinović pr
BOR

Садржај извештаја о процени вредности

1. Детаљан опис предмета процене стр. 2
2. Технички опис предметних непокретности..... стр. 3
3. Локација предмета процене
 - 3.1. Макролокација стр. 4
 - 3.2. Микролокација стр. 5
4. Попис коришћене документације приликом израде процене
 - 4.1. Фотографије предмета процене стр. 6,7
5. Коначно мишљење о процењеној вредности непокретности стр. 8

1. Детаљан опис предмета непокретности

Предмет процене вредности непокретности је:

- Двособан стан, број посебног дела: 12 (дванаест), евиденцијски број: 112 (сто дванаест), који се налази на другом спрату (од десет спрата) у стамбеној згради за колективно становање (бр.зг. 1) у Мајданпеку, у улици: Николе Тесле, број улаза: 60 (шездесет), корисне површине: 52m². Правни статус објекта: Објект има одобрење за употребу.

Стан се налази у улици/потесу: Николе Тесле, на катастарској парцели број: 177 К.О. Мајданпек, уписан у Препис листа непокретности број: 195 К.О. Мајданпек.

Подаци о носиоцу права на непокретности:

Из наведеног Преписа листа непокретности се види да је:

Врста права на непокретности: Својина, са обликом: приватна и обимом удела: 1/1 потпуно власништво, уписано у корист имаоца права:

Милан (Илија) Бајић.

2. Технички опис предметне непокретности

1.Кухиња са трпезаријом:

Обложена је старим зидним плочицама и винил подом, нема радијатора.

2.Дневни боравак:

У комплетном дневном боравку је паркет (потребно хобловање).

Столарија дрвена.

3.Спаваћа соба:

Спаваћа соба је обложена паркетом, а столарија дрвена.

3.Купатило:

Комплетно купатило је обложено старим зидним (до пола зида) и подним плочицама, нема умиваоника.

4.Ходник:

Ходник - под је обложен паркетом.

5.Остава:

Дрвена врата.

Комплетан стан поседује унутрашњу и спољашњу дрвену столарију. Улазна врата су такође дрвена. Стан поседује централно грејање, интерфон. Налази се у стамбеној згради која има два лифта (парни и непарни). Предметна непокретност је прикључена на градски водовод и канализацију, као и на електродистрибутивну и топловодну мрежу. Све инсталације су комплетно разведене.

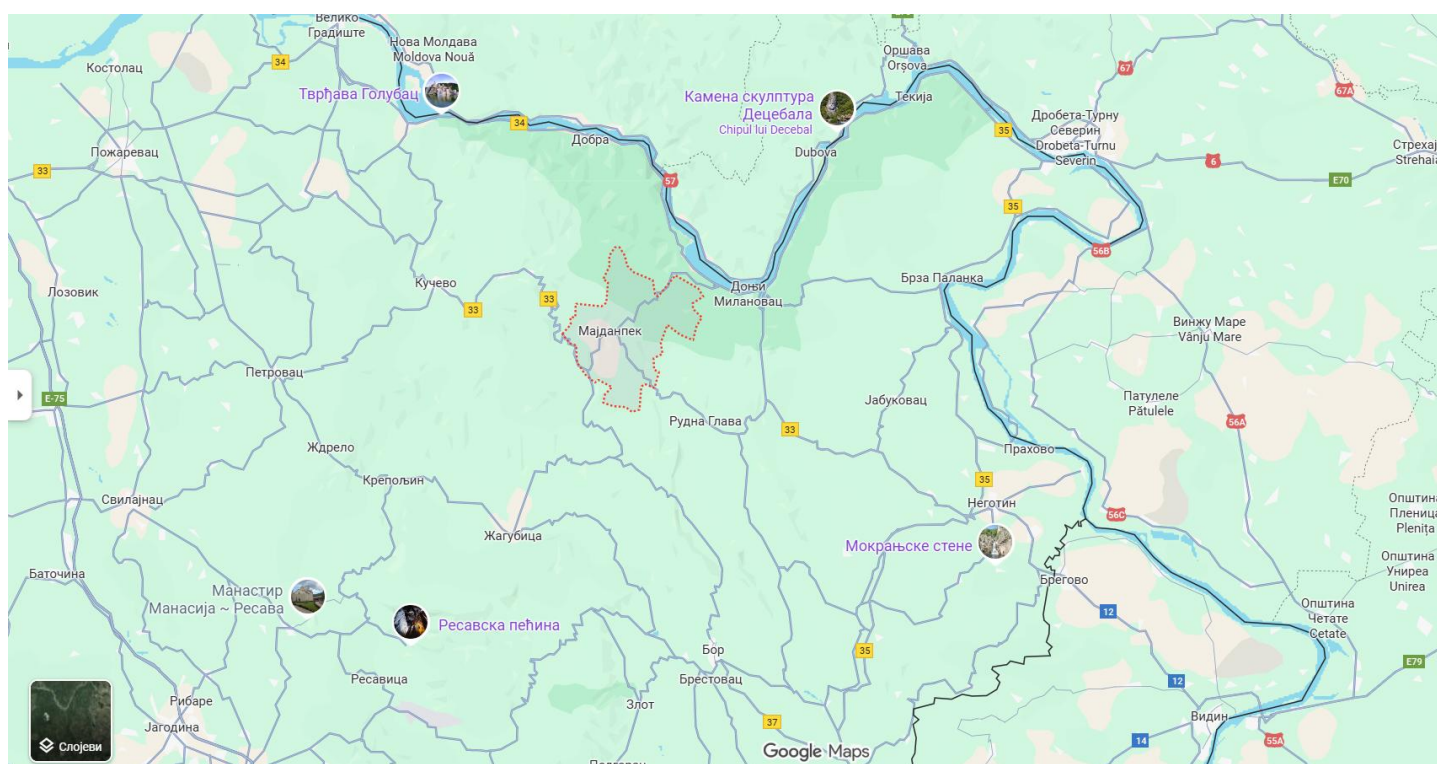
Уочени недостаци предмета процене

Предмету процене је потребно комплетно реновирање.

3.Локација предмета процене

3.1.Макролокација – Општина Мајданпек – Град Мајданпек

Мајданпек је рударски и индустријски град са развијеном обојеном металургијом. Плански је насељаван стручном радном снагом у време Југославије, те је стога изузетно шароликог етничког састава. У непосредној близини града су Рудна Глава, Језеро Велики Затон, Рајкова пећина и Национални парк “Ђердап”. Најближи гранични прелаз је Калуђерово - Најдаш (Србија - Румунија).

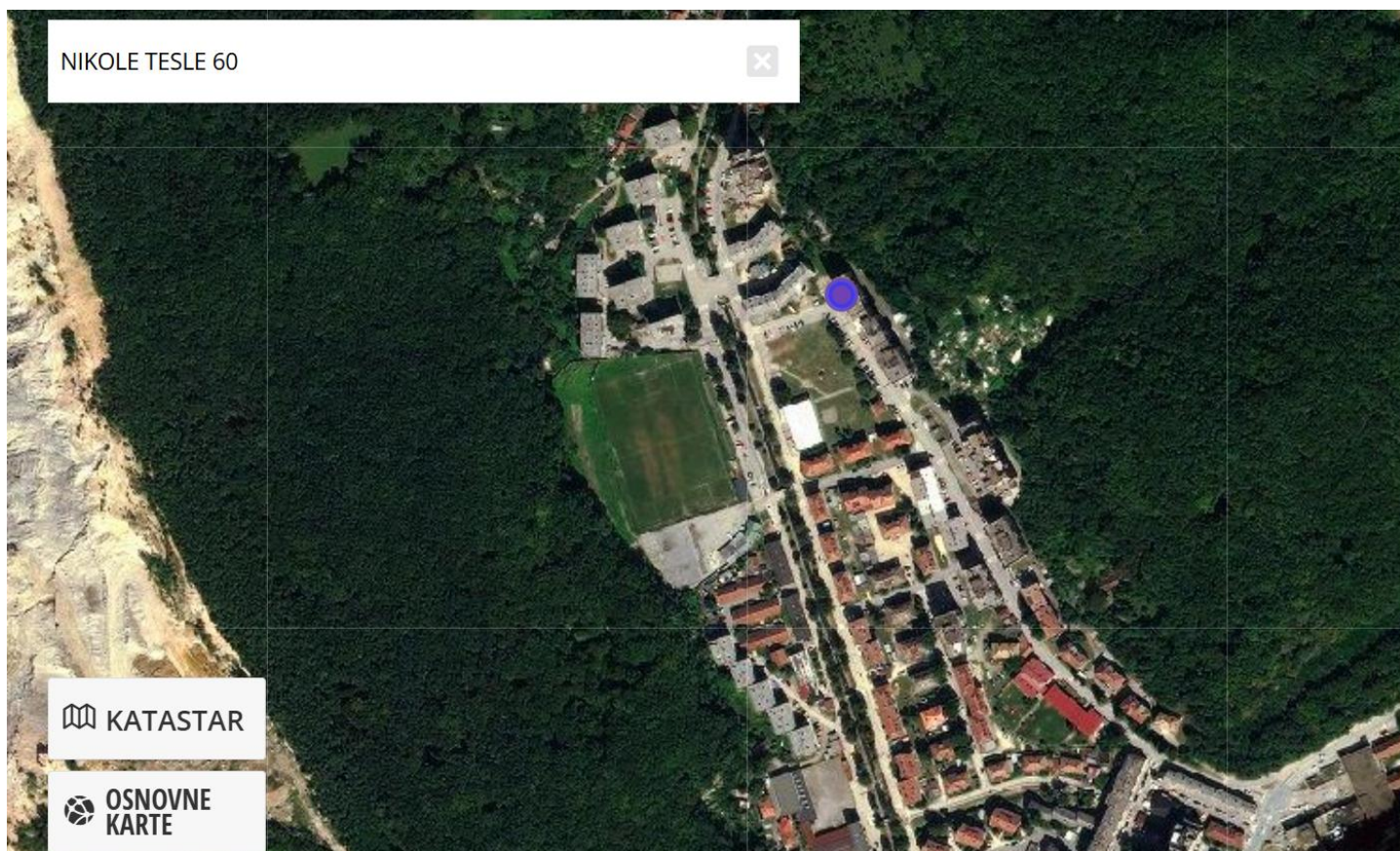


3.2.Микролокација

Објекат процене је смештен у новијем делу града у улици Николе Тесле.

С обзиром на локацију објекта, видљивост и приступачност се могу охарактерисати као солидне.

У близини се налази дечије игралиште, обданиште, школе, река и шеталиште, као и велики број паркинг места.



4. Попис коришћене документације приликом израде процене

1.1. Фотографије предмета процене – уснимљене на терену



Ходник



Дневна соба



Спаваћа соба



Кухиња са трпезаријом



Купатило
Остава



5.Коначно мишљење о процењеној вредности непокретности

За одређивање почетне цене по 1,00m² непокретности узето је: локација-зона где се непокретност налази, степен изграђености (квалитет уграђеног материјала и квалитет изведених радова), спратност и површина објекта.

Подаци за утврђивање тржишне вредности непокретности:	
Предмет процене:	Двособан стан
Адреса предмета процене:	Никола Тесла 60/12
Површина предмета процене:	52м ²
Укупна процењена тржишна вредност непокретности:	31.000,00 eur.
Спратност:	Други

Узимајући у обзир да стан није у најбољем стању и поред свега што је наведено у овој процени, вредност ове некретнине износи: 31.00,00 евра (словима: тридесет једна хиљада евра).

У Бору, дана: 22.09.2025.године.

Агенција за некретнине "MEGA DOM PROPERTIES" Бор

Agencija za nekretnine
MEGA DOM PROPERTIES
Boban Vukadinović pr
BOR