

БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Владе Јовановића 64

Тел: 015/350-473

P.205 - 46552 - 15



PROCENA VREDNOSTI

(br objekta .1.) **Zgrada drugih verskih zajednica (P)**

K.P. 1007; i K.P.1008; K.O. Metković, ul Cara Dušana br 90 ,Metković

Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Novi Sad



Naručilac procene: **HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA**

Драган Лукић дипл инт грађ

Владе Јовановић 64,

Шабач

Суд. лиценцирани проценитељ

Гр. лиценца: 93/2018/2021/2024)

Драган ЛУКИЋ



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 00341809 2024 10520 016 000
420 001
7. мај 2024. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељским вредностима непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др. закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др. закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење), решавајући по захтеву Драгана Лукића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

ДРАГАНУ ЛУКИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 0207955772028

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 093

на период од три године и важи до 12. јуна 2027. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Драган Лукић поднео је 26. априла 2024. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 093 од 12. јуна 2018. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељским вредностима непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др. закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеном таксу за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложени и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 7.090,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03, 90/19-исправка и 144/20) и тарифном бројем 61а Тарифе републичких административних такси.

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.



PROCENA VREDNOSTI

(br objekta .1.) **Zgrada drugih verskih zajednica (P)**

K.P. 1007; i K.P. 1008, K.O. Metković, ul Cara Dušana br 90, Metković

Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Novi Sad

Naručilac procene: **HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA**

Za potrebe **HRIŠĆANSKE ADVENTISTIČKE CRKVE**, za potrebe poslovnog odlučivanja, potrebno je izvršiti procenu tržišne vrednosti (objekata i parcela):

(br objekta .1.) **Zgrada drugih verskih zajednica (P)**, na K.P. 1007, KO Metković; površine pod objektom $P_{BR}=43,00m^2$

(br objekta .2.) **Pomoćna zgrada (P)**, na K.P. 1007, KO Metković; površine pod objektom $P_{BR}=44,00m^2$

kao i K.P. 1007, koja je površine $1795,00m^2$, a K.P.1008, K.O. Metković je površine $P=622,00m^2$

*Sve napred navedeno je u Listu nepokretnosti br 33, KO. Metković (od 01.06.2025g- podaci sa KNWEB-a) za objekte (oba) je navedeno: "OBJEKAT IZGRAĐEN PRE DONOŠENJA PROPISA O IZGRADNJI OBJEKATA" Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Novi Sad.

Do **tržišne vrednosti** predmetnog objekta došao sam koristeći podatke, podatke Republičkog Geodetskog Zavoda o izvršenim transakcijama, stranice interneta-berza nekretnina, svoju ličnu dokumentaciju, uzimajući u obzir sledeće:

- lokacija objekta
- starost objekta (stari , novi , nadzidan)
- način izrade, vrsta upotrebljenog materijala, spratnost, korisna visina, način održavanja
- namena objekta (stambeni, poslovni, ekonomski, pomoćni)
- orijentacija placa i objekta na njemu u odnosu na strane sveta
- infrastruktura – vodovod, kanalizacija, el.energija, grejanje.
- da li za objekat postoji građ. dozvola i upotrebna dozvola

Dana 21.05.2025 g. u prisustvu predstavnika vlasnika, izašao sam na lice mesta, snimio postojeće stanje i na osnovu toga sačinio ovaj nalaz.

Ime klijenta	HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA		
Naziv nepokretnosti (ime i namena obj.)	(br objekta .1.) Zgrada drugih verskih zajednica (P)		
Adresa nepokretnosti	Ul Cara Dušana br 90, Metković		
Izvod iz lista nepokretnosti,	Izvod iz lista nepokretnosti br, 33, K.O. Metković		
Katastarska parcela	K.P. 1007; i K.P. 1008, K.O. Metković		
Vlasnik nepokretnosti	HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Novi Sad		
Vrsta vlasništva	PRIVATNO		
Datum posete nepokretnosti	21.05.2025 g		
Datum pisanja izveštaja	03.06.2025 g		
Svrha procene	Poslovno odlučivanje		
Imena prisutnih osoba	Predstavnik vlasnika		
Korišćena dokumentacija	Izvod iz lista nepokretnosti br, 33, K.O. Metković		
Ukupna površina zemljišta	(ari)	(K.P. 1007, $P=1795,0m^2$); K.P. 1008 ($P=622,0m^2$), K.O. Ribari; $\Sigma P=2417,00m^2$	
Bruto površina objekata -procene	(m^2)	(br objekta .1.) $P_{BR}=43,00m^2$ /K.P.1007 ; (br objekta .2.) $P_{BR}=44,00m^2$ / K.P.1007	
Tržišna vred./ Komparativna metoda		1.406.455,00 din	12.000,00 €
Likvidaciona vrednost ($LV \sim 0,8 \times TV$)		1.172.046,00din	10.000,00 €

1€ $\equiv$ 117,2046 din (na dan 03.06.2025 g)

NAPOMENA:

A. Izjavljujem da izvedeno – stvarno stanje predmeta procene odgovara upisanom stanju u LN br. 33, K.O. Metković.

DETALJAN OPIS PREDMETA PROCENE: Objekat procene je: (br objekta 1) **Zgrada drugih verskih zajednica (P)**, pod objektom $P_{BR} = 43,0m^2$, U LN br 33, KO Metković je navedeno "OBJEKAT IZGRAĐEN PRE DONOŠENJA PROPISA O IZGRADNJI OBJEKATA". Građevinska linija objekta je na 3,20 m od regulacione linije ulice. Ulica je dvosmerna-asfaltirana –parkiranje dozvoljeno nema naplate parkinga
Procena - Tržišna vrednost je računata / rađena za bruto površinu osnove objekta - $43,00m^2$, zajedno sa drugim objektom na istoj parceli, kao i trećim objektom koji nije evidentiran(a nalazi se između obj. br.1. i obj. br.2. i parcelama K.P.1007 i K.P.1008, K.O. Ribari. a njihov uticaj prikazan prikazan u komparativnoj matrici kroz dodatne karakteristike, kako je to urađeno i kod primenjenih komparativa.

2. LOKACIJA PREDMETA PROCENE (MIKRO I MAKRO LOKCIJA)



MAKRO LOKACIJA: Verski objekat se nalazi u Metkoviću naselje-selo u opštini Bogatić (Prema popisu iz 2022, u mestu je živelo 904 stanovnika, prosečna starost stanovništva iznosi 42 godina (41,3 kod muškaraca i 42,7 kod žena), u naselju ima 347 domaćinstava, a prosečan broj članova po domaćinstvu je 3,59)) u mačvanskom okrugu (okrug ima oko 240.000 stanovnika). Oština Bogatić ima 14 naselja (Badovinci, Glušci, Dublje, Klenje, Crna Bara, Banovo Polje, Belotić, Glogovac, Mačvanski Metković, Očage, Salaš Crnoborski, Sovljak i Uzveće) . Po podacima iz 2011. godine u opštini je živelo 32.990 stanovnika, broj zaposlenih u opštini iznosi 4.689 ljudi. U opštini se nalazi 14 osnovnih i 1 srednja škola



MIKRO LOKACIJA: Objekat se nalazi na oko 900,0m od centra naselja u ulici koja se pruža ka centru mesta gde je raskrsnica ulica Cara Dušana (ul je ulaz iz pravca Bogatića) , Vuka Karadžića i Kralja Petra Prvog (pravac ka Mačvanskom Pričinoviću i Belotiću). Naselje je sa isključivo individualnim stam objektima- seoska domaćinstva. U centru mesta nalazi se Osnovna škola Cvetin Brkić, Pravoslavna crkva i više prodavnica mešovite robe. U Metkoviću postoji I fudbalski klub Mladost, ko I fudbalsko igralište. Bogatić je na oko 5,8km , a centar okruga Šabac je na 21,6km. Ulica u kojoj se nalazi objekat je dvosmerna- asfaltirana, kroz istu je prošla: El. energija i telefon.

3. OPIS STANJA U KOJEM SE PREDMET PROCENE NALAZI: Objekat Adventističke crkve je prizemni površine pod objektom $P_{BR} = 43,0 \text{ m}^2$. Sleme objekta se pruža u pravcu severozapad - jugoistok.

ARHITEKTONSKO REŠENJE: Objekat se sastoji od dve prostorije, : ulazni prostor, dvorana/sala za propovedi. Objekat je sagrađen oko 1955g., a sem redovnog održavanja nije imao značajnija ulaganja u renoviranje. Visina pod - plafon $h \approx 280 \text{ cm}$. Obe prostorij su međusobno povezane, tako da čine zajedničku funkcionalnu celinu.

KONSTRUKCIJA: Objekat je projektovan i izveden u zidanom sistemu, Zidan punom opekam, širine zidova 25,0 cm , a unutrašnji 25,0 i 12,0 cm, zidanih u produžnom malteru 1 : 3 : 9 . Temelji su izvedeni kao trakasti temelji. Podna konstrukcija betonska. Krovna konstrukcija je drvena- dvovodna. Krovni pokrivač biber crep. Oluci od poc lima. Međuspratna konstrukcija je drvena - karatavan tavanica. koja se oslanja na spoljne zidove. **SPOLJNA**

OBRADA: Svi spoljni zidovi su malterisani i bojeni. **UNUTRAŠNJA OBRADA:** Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani, bojeni Podovi prostorija od betona , a u Sali preko betona postavljena iverica. Sva spoljašnja stolarija je drvena dvostruka sa običnim staklom (prozori "starinski"). Unutrašnja vrata su drvena, kao i ulazna koja su sa spoljašnje strane obložena bojenim limom. **INSTALACIJA:** U objektu su izvedene samo najmonimalnije instalacije el energije. Grejanje objekta je na čvrsto gorivo – drva. Objekat bez instalacija vode i kanalizacije..

(br objekta 2) **POMOĆNA ZGRADA (P)**, na K.P. 1007, K.O. Metković

(br objekta 2) **Pomoćna zgrada (P)**, pod objektom $P_{BR} = 44,0 \text{ m}^2$, U LN br 33, KO Metković je navedeno "OBJEKAT IZGRAĐEN PRE DONOŠENJA PROPISA O IZGRADNJI OBJEKATA". Objekat pravougaonog oblika postavljen u dubini parcele na oko 27,0m od regulacione linije ulice. Objekat je gabarita $12,80 \times 3,40 \approx 44,00 \text{ m}^2$. Objekat Zidan opekam, krov na dve vode, krovni pokrivač biber crep, objekat bez oluka. Visna pod plafon oko 190cm. Pod betonski. Objekat bez instalacija. Objekat korišćen kao ostava "šupa", skoro bez uticaja na glavni objekat procene

(br objekta .1.) **Zgrada drugih verskih zajednica (P)**.

** Ispred objekta br.2. ka ulici (između objekata br .1. i objekta br.2.) nalazi se **NEEVIDENTIRAN** stambeni (stepen završenosti objekta 70%) objekat. Objekat je zidan pre nekoliko godina. Objekat je zidan opeka blokom, fundiran na bet trakastom temelju, podna ploča betonska, a ploča iznad prizemlja – polumontažna fert tavnica, krov drveni viševodan, krovni pokrivač falcovani crep, oluci od poc lima. Objekat je sa sledećom namenom prostorija: ulazna prostorija (kuhinja), soba/dn soba (obe prostorije u funkciji koriste se), degažman, kupatilo i soba (ove tri prostorije se ograničeno koriste- nisu završene bez instalacija, kao nemaltirasini zidova, plafona, bez podova sa ugrađenom spoljašnjom-fasdnom stolarijom. Spoljašnja stolarija drvena termo (prozori na delu objekta koji se

koristi) i PVC termo (prozori) na delu objekta koji se ograničeno koristi. Ulazna vrata PVC, a unutrašnja drvena. U objektu su izvedene instalacije el energije, grejanje na čvrsto gorivo.

K.P. 1007, KO Metković, je građevinsko zemljište, površine 17,95 ari, gabarita: fronta – širine do ulice ~ 24,00m „a suprotnom kraju -do K.P. 1008 je širine 12,00m, (odnosno prosečnih srednjih širine 18,00m i dužine ~96,00m) Parcela je ravna i zatravljena. Ograda do ulice sa metalnim stubovima na betonskom temelju, a sa ispunom od drveta. Do ulice u sklopu ograde nalaze se mala pešačka i Velika kolska kapija. Ispred parcele do asfaltne saobraćajnice zeleni pojas u širini ~ 10,00-11,00m.

ZAKLJUČAK: Objekat više godina nije u funkciji, bez većih ulaganja u rekonstrukciju i renoviranje teško se može upotobiti za recimo stambenu upotrebu (što je malo moguće, jer je isplativije sa manje ulaganja završiti stambeni neevidentirani objekat, koji je za današnji način života veoma funkcionalan), što je jedino realno na ovoj lokaciju. Objekat je izgrađen sa materijalima i obradom uobičajenom za tadašnju gradnju. Objekat je do sada imao ulaganje samo u redovno održavanje istoga kao i parcele, naročito dok je isti bio u funkciji. Parcela na kojoj se nalazi je relativno velika = „TAMAN “ za seosko domaćinstvo (a ako bi se zajedno prodavala sa KP 1008 zajednička površina je 24,17ari=2417,00m²). Predmet procene su objekti u seoskom području – ruralna sredina, gde se u toku godine obavi veoma mali broj prodaja stambenih nepokretnosti (najviše kupoprodajnih ugovora odnosi se na poljoprivredno zemljište- podaci sa Republičkog Geodetskog Zavoda o realizovanim prodajama), tako da su uzeti podaci za poslednje dve godine 2023 i 2024g (ranije prodaje nisu relevantne obzirom da su i cene bile niže) i to prodaje placeva – građ zemljišta i stambenih objekata (vodeći računa da su prikazane cene skoro ”uvek malo” niže od stvarnih radi manjih davanja na prenos apsolutnih prava, kapitalnu dobit i sl.). Postoji opcija da je KP 1008 interesantna i bočnim susednima, ali mišljenja sam da je prva opcija isplativija i moguća. Procena je urađena **KOMPARATIVNOM METODOM** za glavni objekat na parceli (objekat br.1.) Objekti drugih verskih zajednica (P), računajući da je parcela površine 24,17 ari , gde je njen uticaj, i uticaj **NEEVIDENTIRANOG** objekta (koji je moguće ozakoniti pod uslovom da je zidan pre 2015g, ili raditi novi projekat za isti) prikazan kroz **DODATNE KARAKTERISTIKE** u Komparativnoj matrici.

4. KOMENTAR TRŽIŠTA MIKRO LOKACIJE : Zbog ranije pobrojanih - navedenih parametara lokacije, ova lokacija spada u bolje lokacije za prilike Metkovića (mada u samom mestu za period od 01.01.2023g pa do danas (2,5 godina) bilo **samo** četiri (4) prometa objekat + parcela, i **samo** šest (6) prometa-prodaja građ. zemljišta.

5.UOČENI NEDOSTACI PREDMETA PROCENE: Na objektu procene nema većih deformacija, oštećenja ili pukotina, kao posledica neravnomernog sleganja.

6. OBRAZLOŽENJE PROMENJENOG METODA PROCENE: Procena je rađena Komparativnom iz razloga što to najpriznatija metoda za ovu vrstu objekata, interesovanje za kupovinu ovakvih nekret. je- kao i **cena u malom porastu**. Komparativi su skinuti sa sajta za prodaju nekretnina (<https://www.4zida.rs/prodaja-kuca/>) K.1. i K.3. - ”4zida”, K.2.- **RGZ** – o realizovanim prodajama stambenih objekata, **u period od 01.01.2023g pa do danas** (dato u prilogu nalaza za Metković (nisu razmatrani jer smatram da su prikazane cene znatno ispod stvarnih: ~ 45-50-60 €/m²), a dati su podaci za Ribare (mesto pored magistralnog puta M-19, ali koji više nema ni približnu važnost jer je otvorena brza saobraćajnica Šabac-Loznica, a do opštine kojoj pripada je oko 26 km, dok je Metković na 5,6km od Bogataića, opštine kojoj pripada). Njihova Tržišna vrednost je znatno manja u odnosu na klasične stambene objekte i to za 40-50% jer isti nisu predviđeni za: Stanovanje, Nefunkcionalni su, za unutrašnju organizaciju-prenamenu u stambeni, odnosno traže značajna ulaganja/investiciju, troškovi rekonstrukcije mogu biti veći od izgradnje novog objekta, pa je to dodatni faktor za nižu cenu.

Objekti su upisani kao verski objekti, što znači da za prenamenu /da bi isti koristili kao komercijalni ili stambeni prostor, mora se ući u administrativni postupak (projetovanje postojeće/buduće stanje, urbanizam, katastar i sl.)

Iz tog razloga su cene preuzetih komparativa su smanjene za 40% jer se radi o proceni verskog objekta (koji se retko ili skoro nikad ne prodaju u Srbiji) , a izabrani komparativi su stambeni objekti, uzeto je u obzir da se radi o seoskom području , kao i da su isti duže vremena oglašeni (”sa nerealno visokim cenama za seosko područje).Predmet procene je objekat uz glavnu ulicu u mestu, blizina Bogatića, kao i značajna širina fronta parcele, oko 24,0m. Izvršeno je poređenje predmetne nepokretnosti sa komparativima, primenom određenih pondera. Nakon toga, uzeta aritmetička sredina koja u predstavlja procenjenju TV.

KOMPARTIVNA metoda:

TV : - 12.000,00 €

LIKVIDACIONA vrednost

LV : - 10.000,00 €

7. KOMENTAR DOPUNSKIH PODATAKA (EKOLOŠKI PARAMETRI, PRAVNO TEHNIČKI PODACI I SL.):

Predmetni objekti je izgrađen u svemu prema važećim Zakonima, propisima o standardima i normativima uključujući i zaštitu životne sredine, planiranje i izgradnju i propise o zdravlju i bezbednosti za ovu vrstu objekata. Na obj. nisu uočene nikakve deformacije, pukotine , kao posledica neravnomernog sleganja..Objekti su građeni od materijala koji odgovaraju našim standardima (SRB). Štetni materijali (azbest,radon i sl.) nisu korišćeni prilikom gradnje ovog objekta. Objekat

procene nalaze se u delu mesta koji nije izložen plavljenju. Zemljište nije kontaminirano. Objekti se nalazi u VII zoni seizmičnosti, a ovo područje nije imalo zabeležene veće seizmičke potrese. El. instalacije u objektu su ispravne i u funkciji. Na osnovu napred navedenog u objektima ne postoji rizik u pogledu zaštite životne sredine, kao ni od poplava.

8. POPIS KORIŠĆENE DOKUMENTACIJE PRILIKOM IZRADE PROCENE: Izvod iz lista nepokretnosti br.33, KO Metković. Podaci Rep. geodetskog zavoda o realizovanim prodajama stam objekata, i građ parcela.

9. NAPOMENA: Objekat je izveden sa mater. i završnom obradom koja je standardna za gradnju tog doba (1955 g)

10. KONAČNO MIŠLJENJE: o procenjenoj vrednosti na bazi primenjenih metoda procene:

Svi pronađeni komparativi su u objektima na sličnim lokacijama, a TV po nacionalnom standardu (NSP 1) iznosi : "Procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom." Po **HABU** analizi: Predmetna nepokretnost se nalazi u najboljoj i najisplativijoj upotrebi.

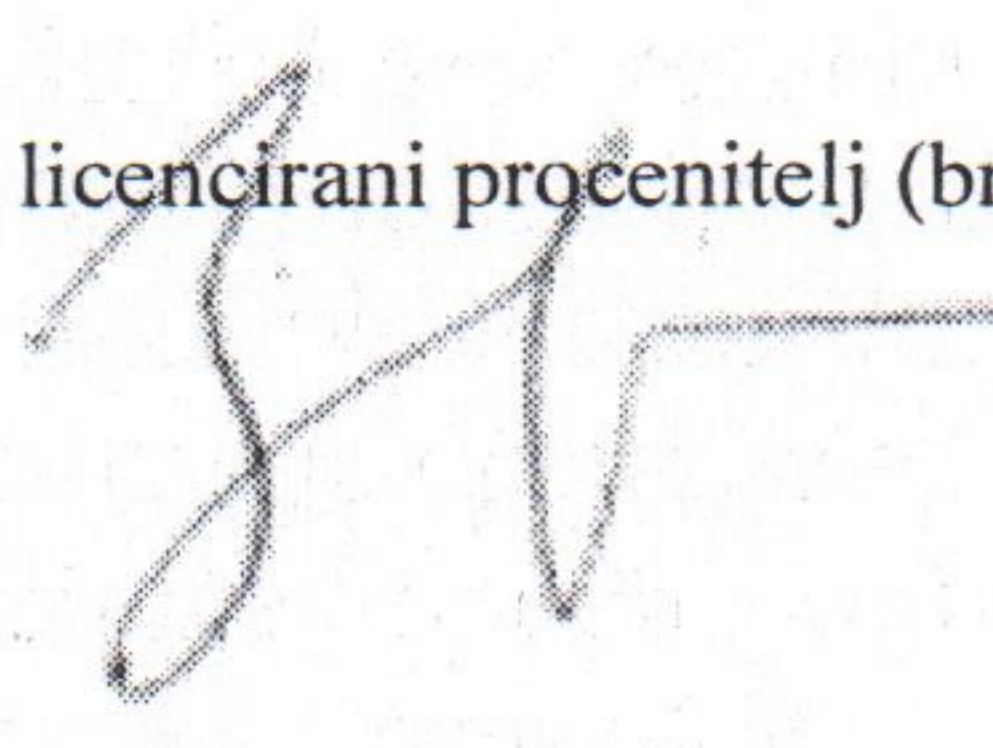
PRETPOSTAVKE: Procenitelj pretpostavlja da su sve ugrađene instalacije operativne i dovoljne za namensku upotrebu nepokretnosti. Procenitelj pretpostavlja da su elementi postrojenja i opreme koji se uobičajeno smatraju sastavnim delom ugrađenih instalacija promeniti vlasništvo zajedno sa nepokretnošću.

Mišljenja sam da je merodavna TV dobijena - **KOMPARTIVNOM METODOM**- kao najpouzdanija za ovu vrstu nekretnina i da ista iznosi:

TV- 12.000,00 €

U Šapcu, 03.06.2025 g.

procenio: licencirani procenitelj (br licence 093/ 2018/21/24)

 **dig Dragan LUKIĆ**

KOMPARATIVI:

K.1. <https://www.4zida.rs/prodaja-kuca/ribari-okolne-lokacije-sabac>



Ribari

Okolne lokacije, Šabac

73m² | 2 sobe | uknjiženo

Agencija • Jednoetažna • Uknjižen • Prazno

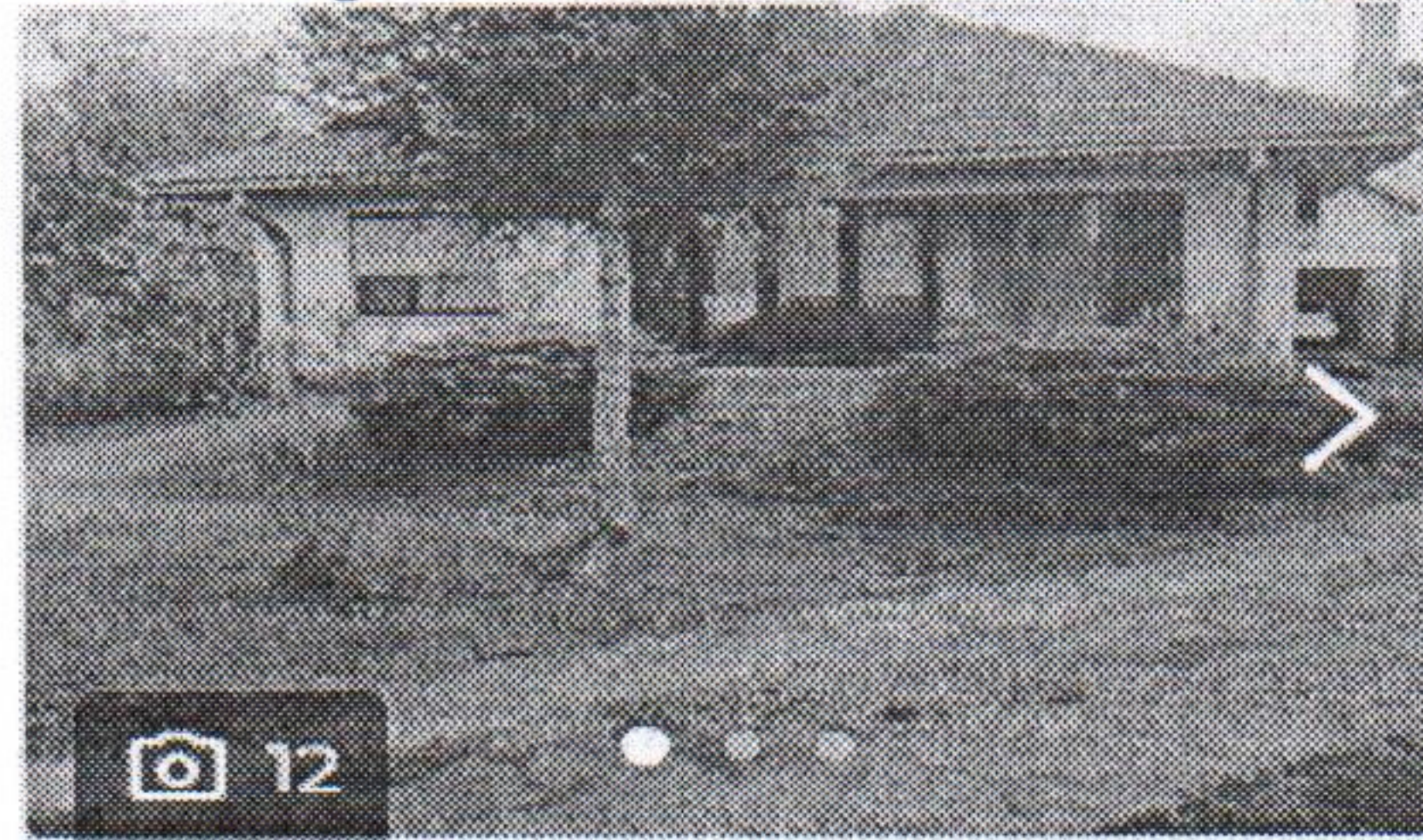
36.000 €

493 €/m²

K.2. RGZ realizovane cene kuca u Ribarima od 01.01.2023 -do danas

7.1	1	1	02/03/2023	EUR	8.300	ME	PMSAPM	UEPCKA	34	937	863	1/1	1	36	36	1/1	0	0	0	0	1	1/N
7.2	1	1	02/03/2023	EUR	8.300	ME	PMSAPM	UEPCKA		937	863	1/1	2	27	27	1/1	0	0	0	0	1	1/O

K.3. <https://www.4zida.rs/prodaja-kuca/slepcevic-okolne-lokacije-sabac/jednoetazna/65e0f90f864b44758a0cd985>



Slepčević

Okolne lokacije, Šabac

110m² | 2 sobe | uknjiženo

Agencija • Jednoetažna • Uknjižen

61.800 €

562 €/m²

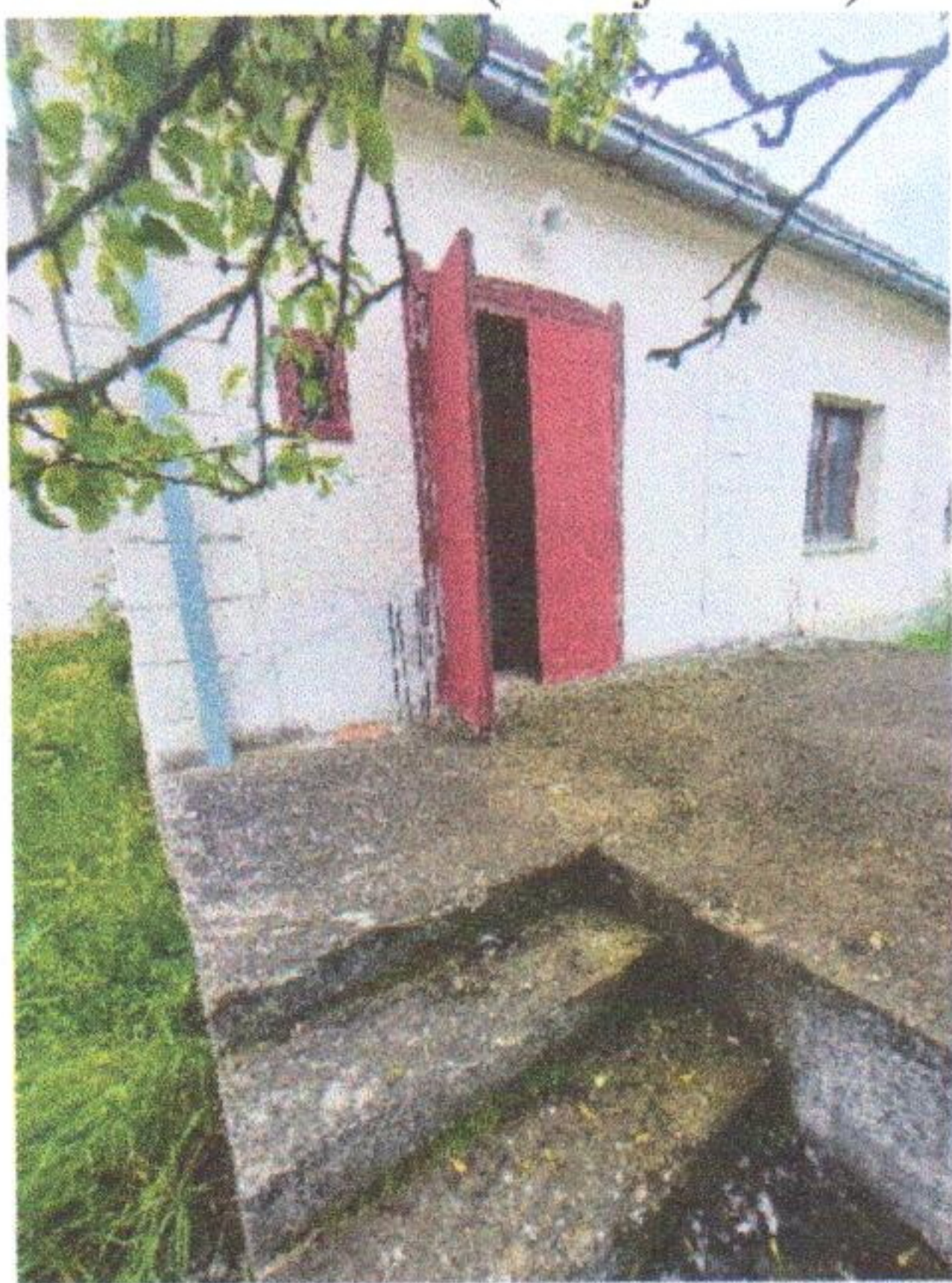
KOMPARTIVNA MATRICA:

		K.1.		K.2.		K.3.	
Adresa		ul Cerska, Ribari		ul Cerska, Ribari		Slepčević	
Površina		73,00		36,00		110,00	
Ponudena cena		36.000,00		8.500,00		61.800,00	
		27.09.2024		25.11.2024		01.11.2024	
Prilagođena cena		60%	21.600,00	100,00%	8.500,00	60%	37.080,00
Jedinična cena		296		236		337	
Lokacija	25%	bolja	110%	bolja	110%	lošija	85%
funkcionalnost	10%	lošija	80%	bolja	105%	lošija	70%
Sprat	10%	isto	100%	isto	100%	isto	100%
Starost	10%	lošija	80%	ista	100%	lošija	70%
Kvalitet	25%	lošiji	80%	isti	100%	lošiji	80%
Dodatne karakter	20%	iste	100%	bolje	130%	lošije	80%
	0%		0%		0%		0%
Procen. upoređenja	100%	93,50%		109,00%		81,25%	
Jed cena nakon poređ.		277		257		274	
Izračunata jed cena	€/m²	269					
Površina objekta	m²	43,00					
Tržišna vrednost	€	12.000					

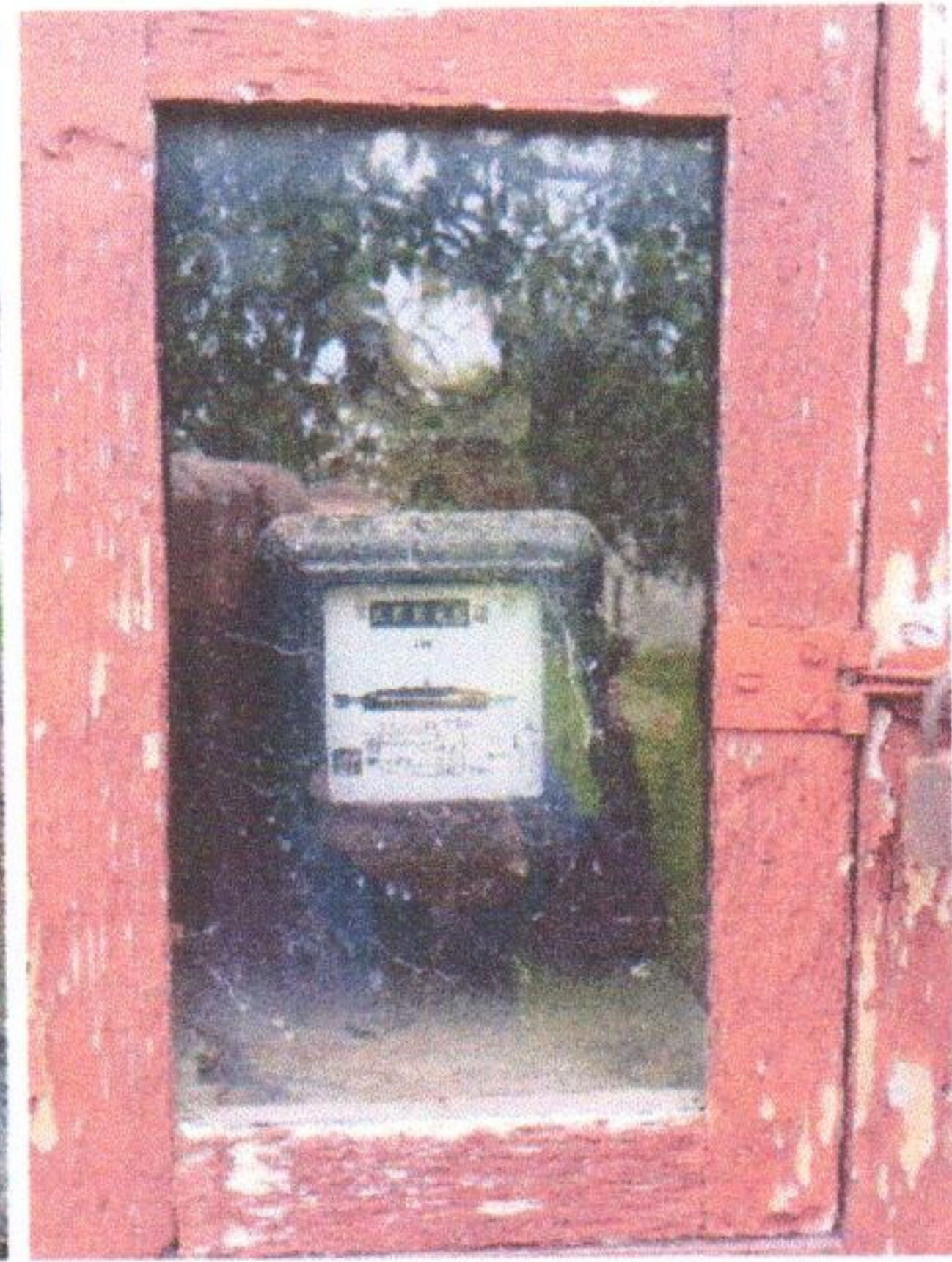
KOMENTAR ZA PRIMENJENE KOMPARTIVE:

- K.1. Bolja lokacija, veća površina obj. (funkcion), mlađi objekat, boljeg kvaliteta, više pom obj.(dod karakt). Korekcija kroz: Lokaciju, funkcionalnost, starost, kvalitet i dod karakteristike.
- K.2. Bolja lokacija, manja površina obj. (funkcion), mlađi objekat, boljeg kvaliteta, manja parcela (dod karak). Korekcija kroz: Lokaciju, funkcionalnost, starost, kvalitet i dod karakteristike.
- K.3. Bolja lokacija, veća površina obj. (funkcion), mlađi objekat, boljeg kvaliteta, više pom obj.(dod karakt). Korekcija kroz: Lokaciju, funkcionalnost, starost, kvalitet i dod karakteristike.

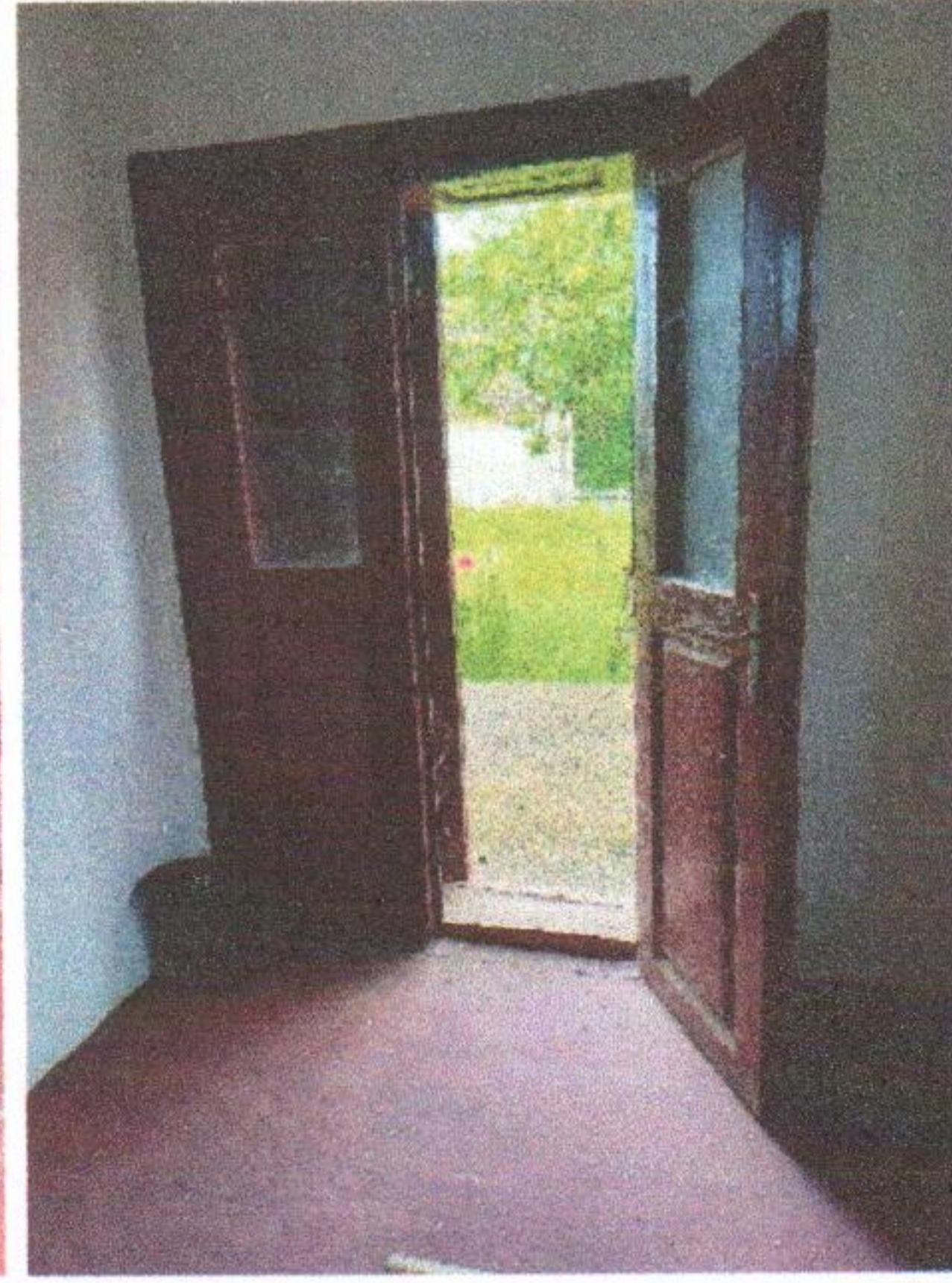
(br objekta .1.) **ZGRADA DRUGIH VERSKIH ZAJEDNICA (P)**, na K.P. 1007; K.O. Metković



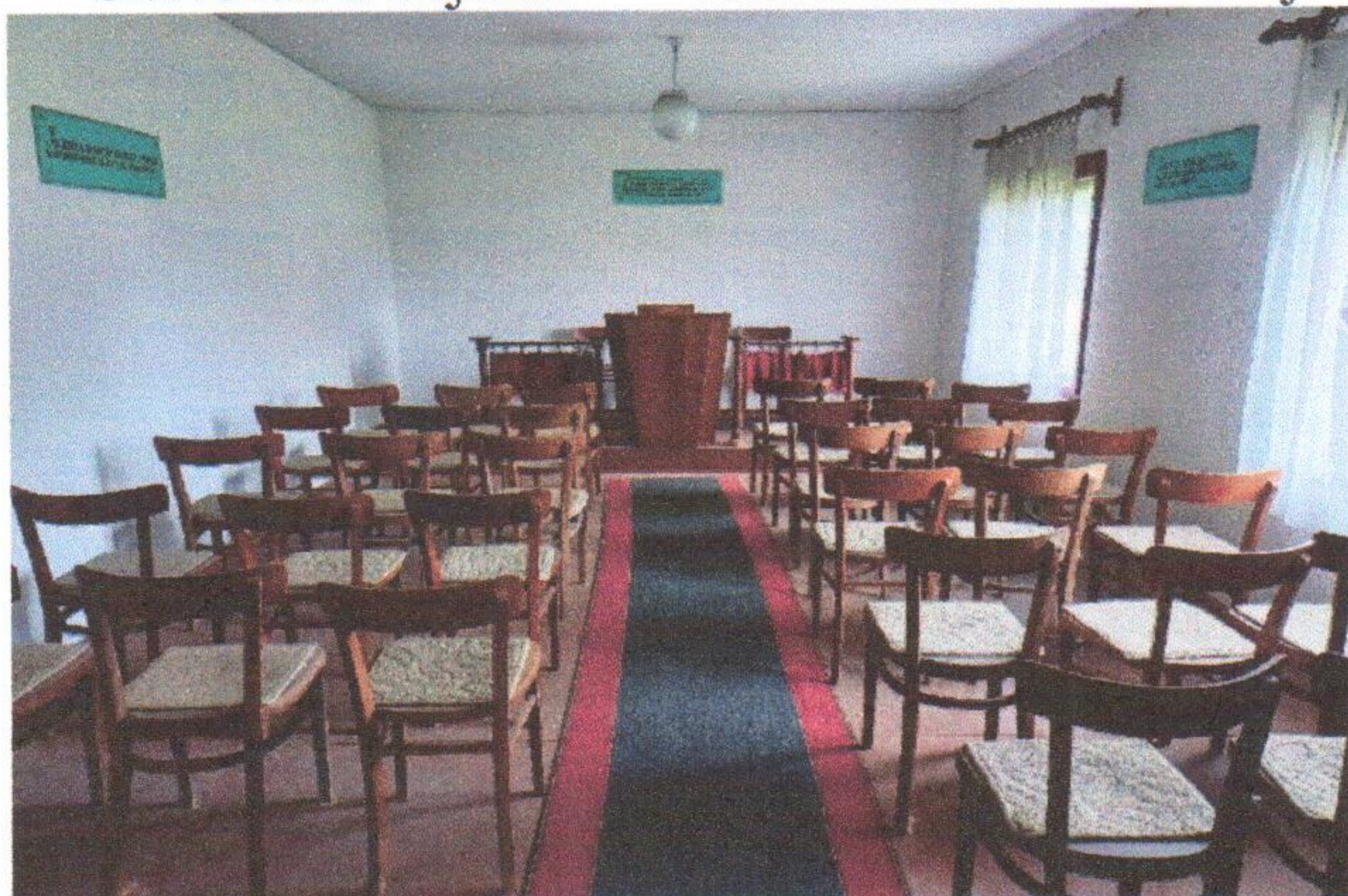
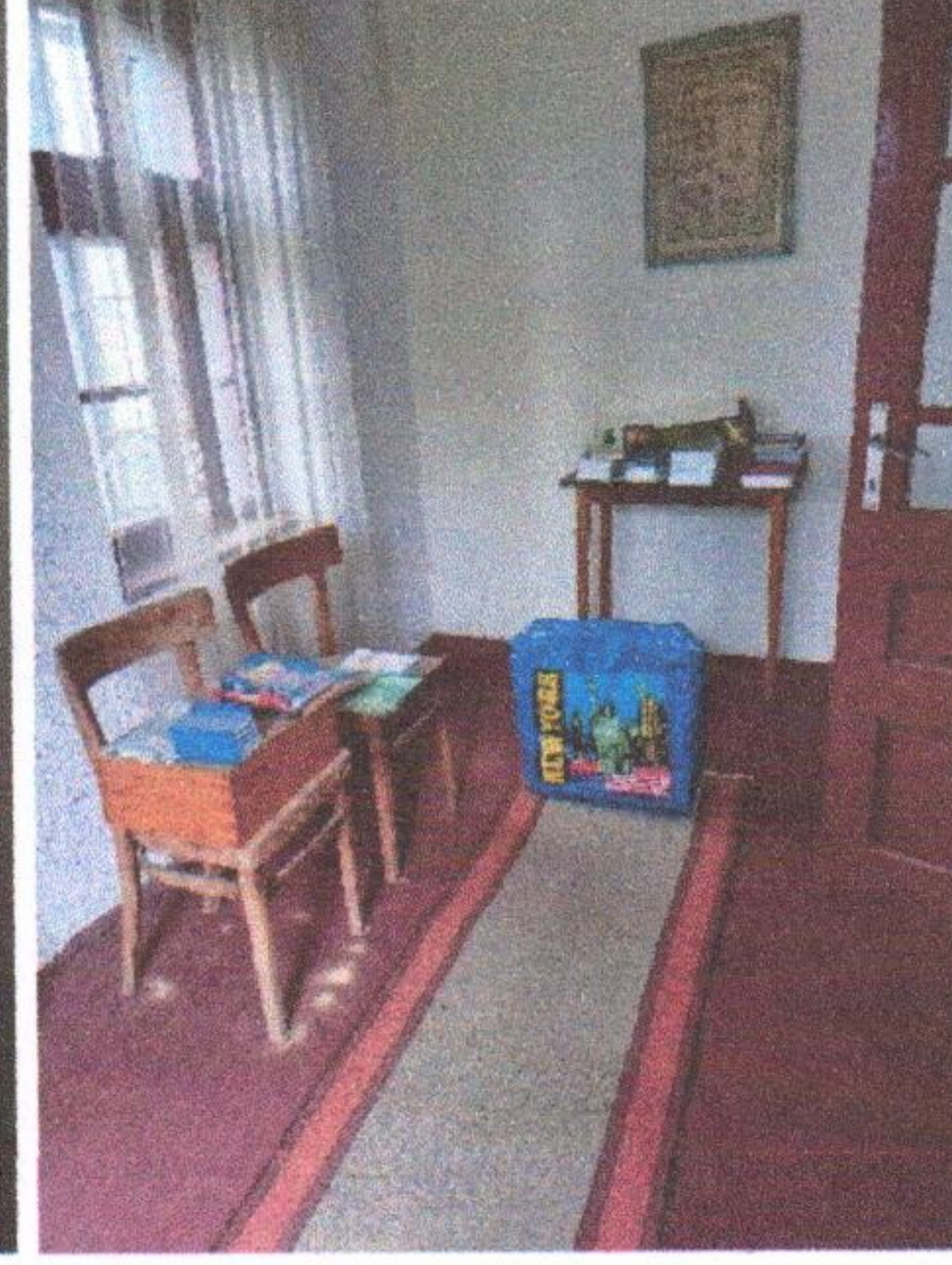
Sl.1. Ulaz u objekat



sl.2. Monofazno el. brojilo



sl.3. i sl.4. Ulazni - hodnik



Sl.5. Dvorana za propovedi



sl.6. Ulični pogled na K.P. 1007, K.O. Metković



sl.7. Dvorišna fasada objekta br.1.

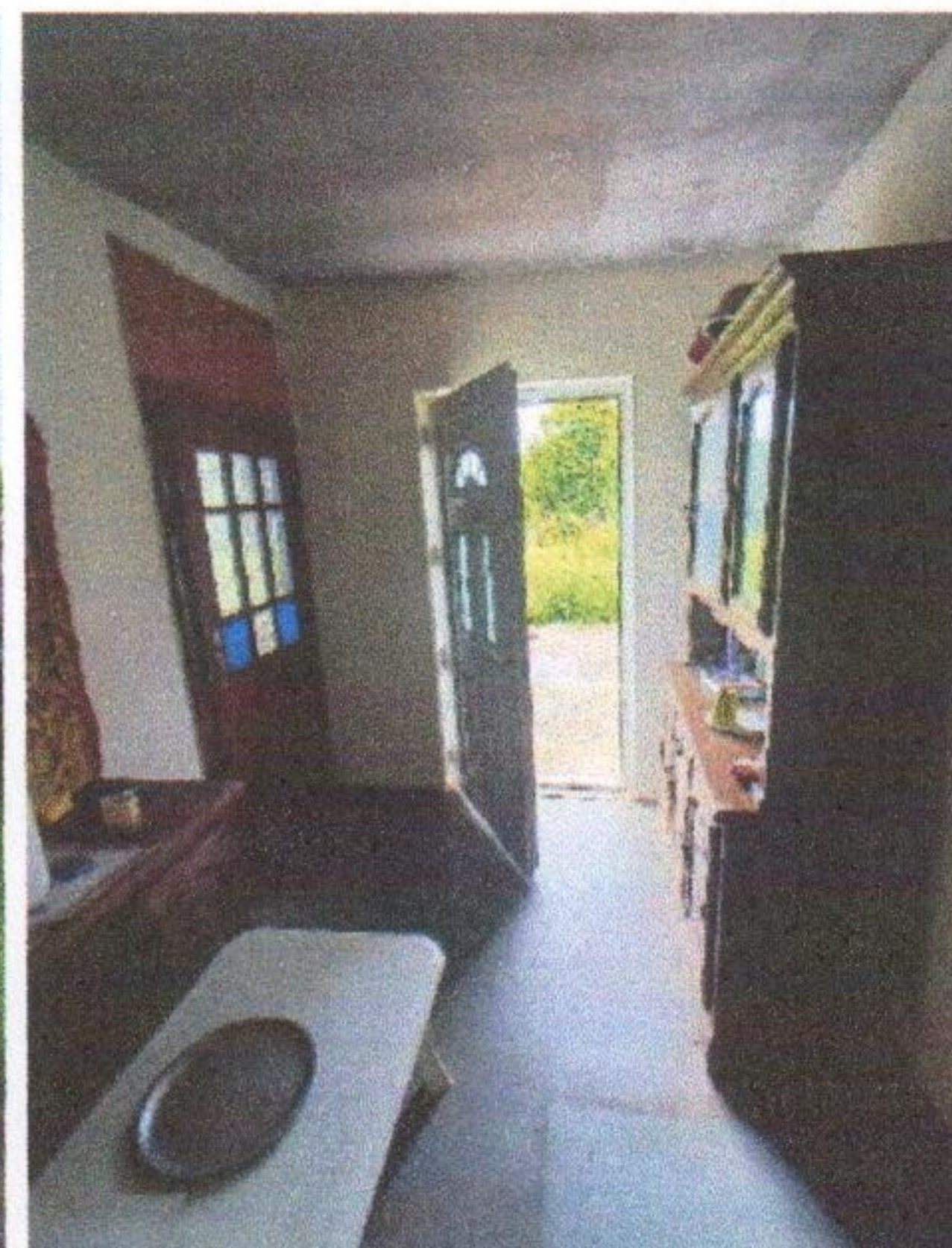


sl.8. Ulična fasada

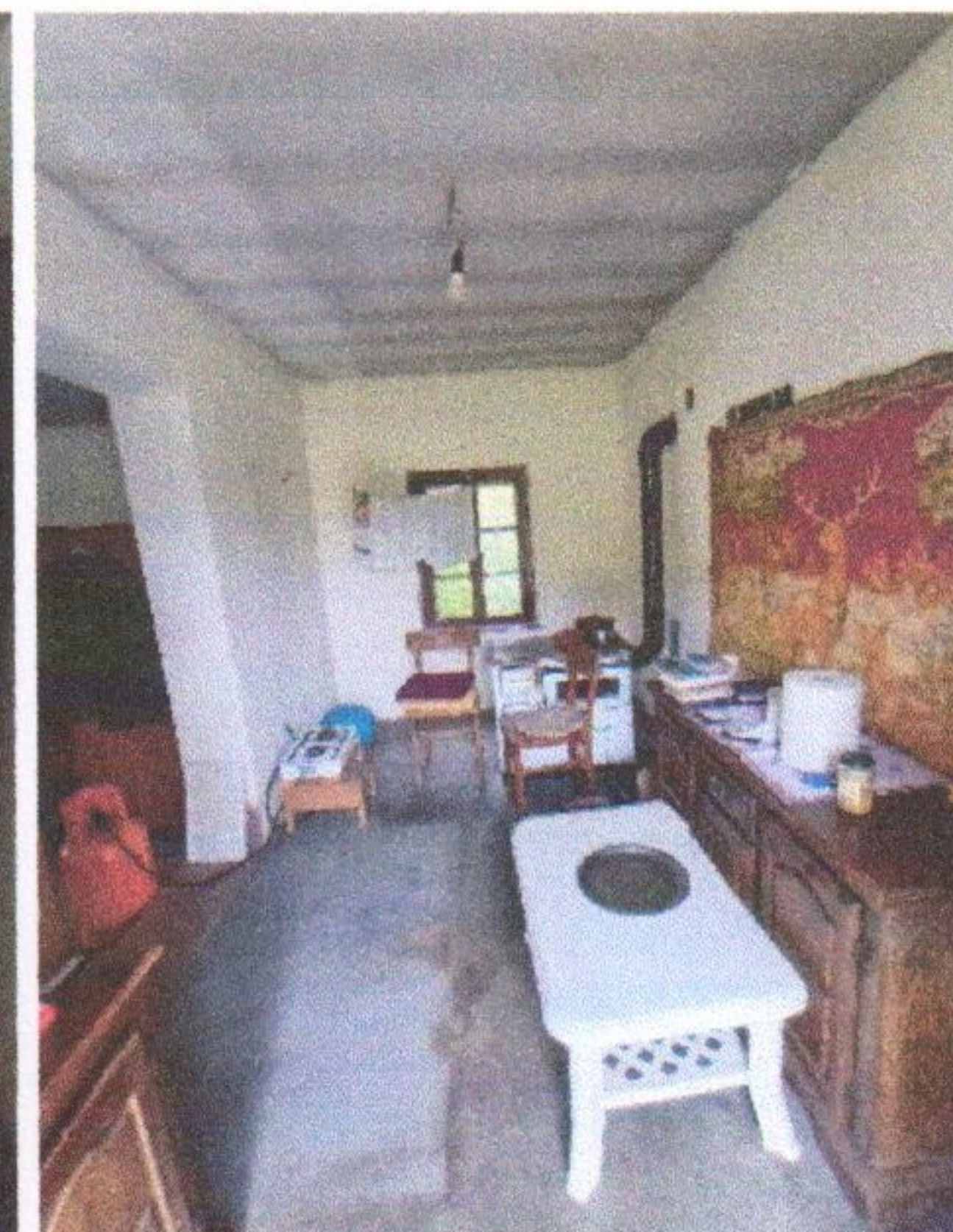


Sl.9. **Neevidentirani objekat**

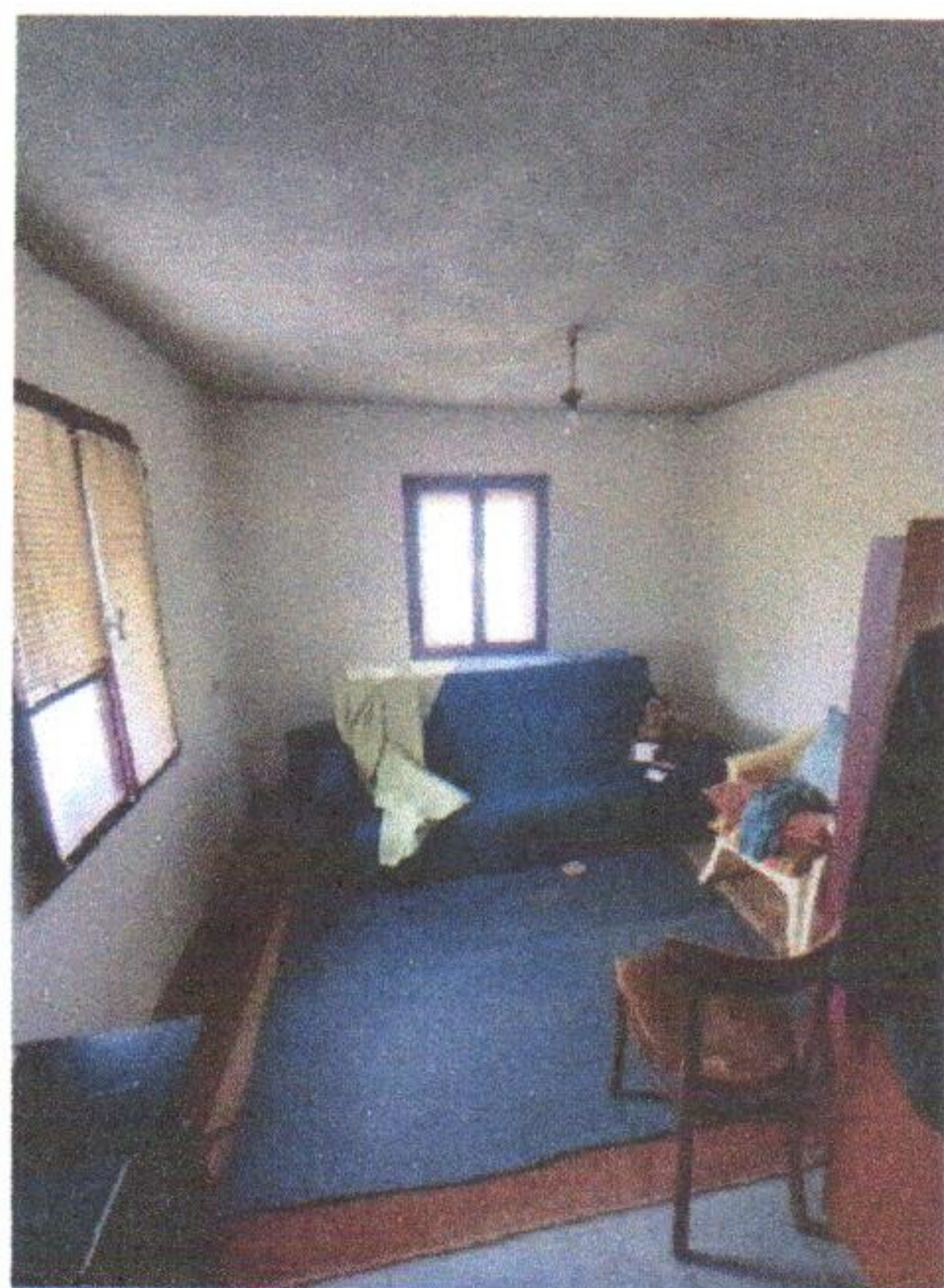
Pomoćna zg.



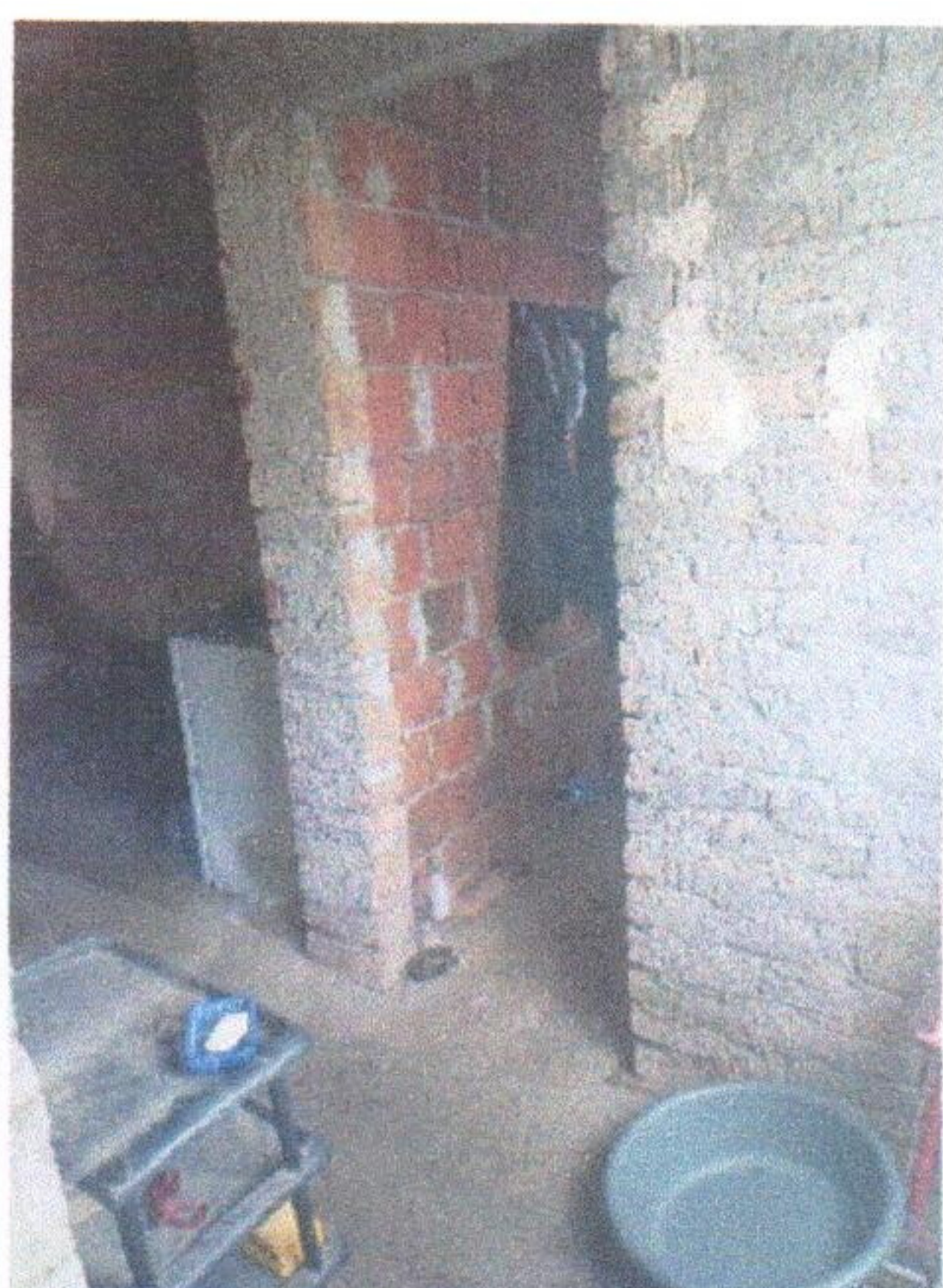
Sl.10. Ulaz/kuhinja obj.



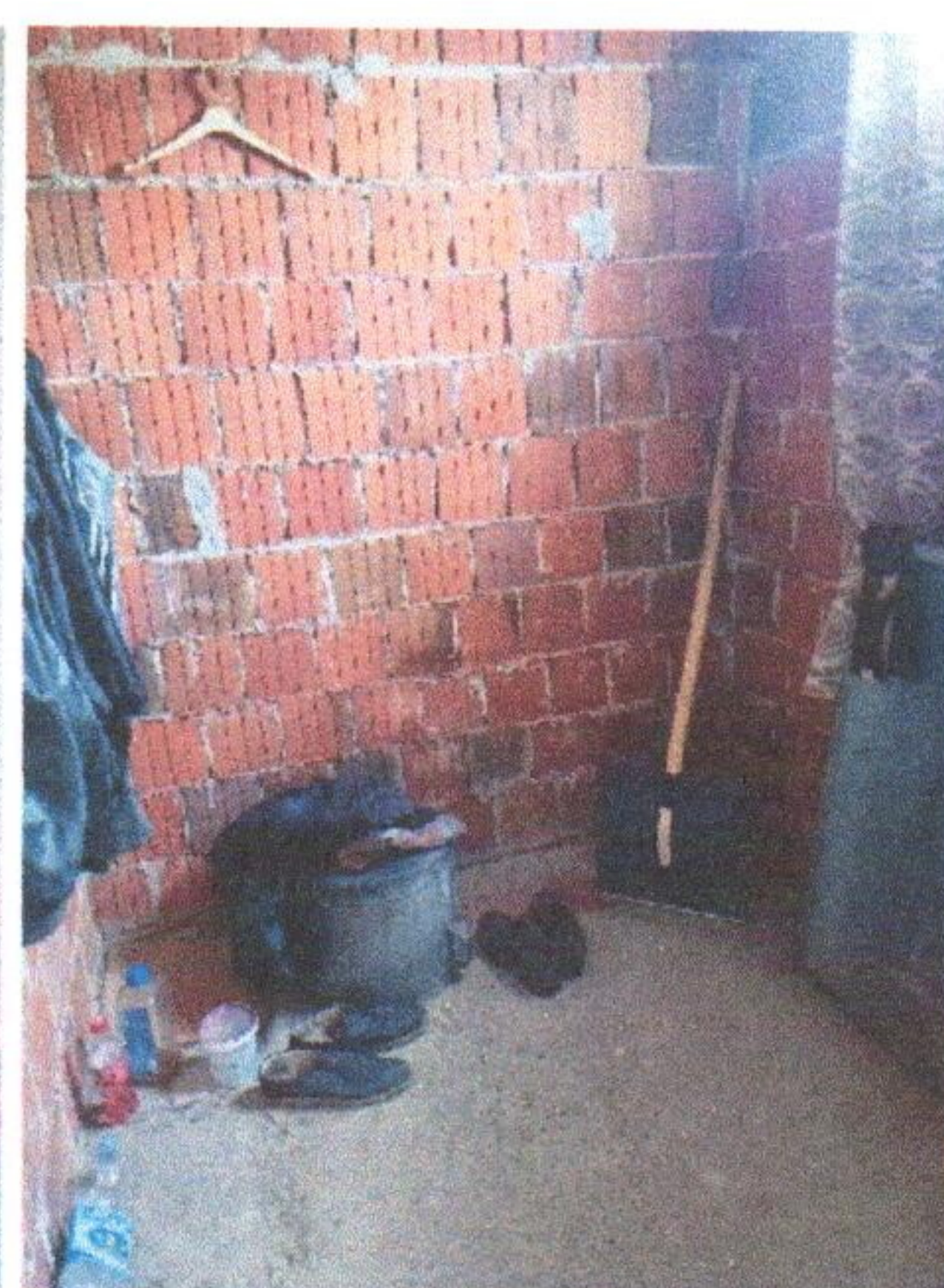
sl.11. Kuhinja



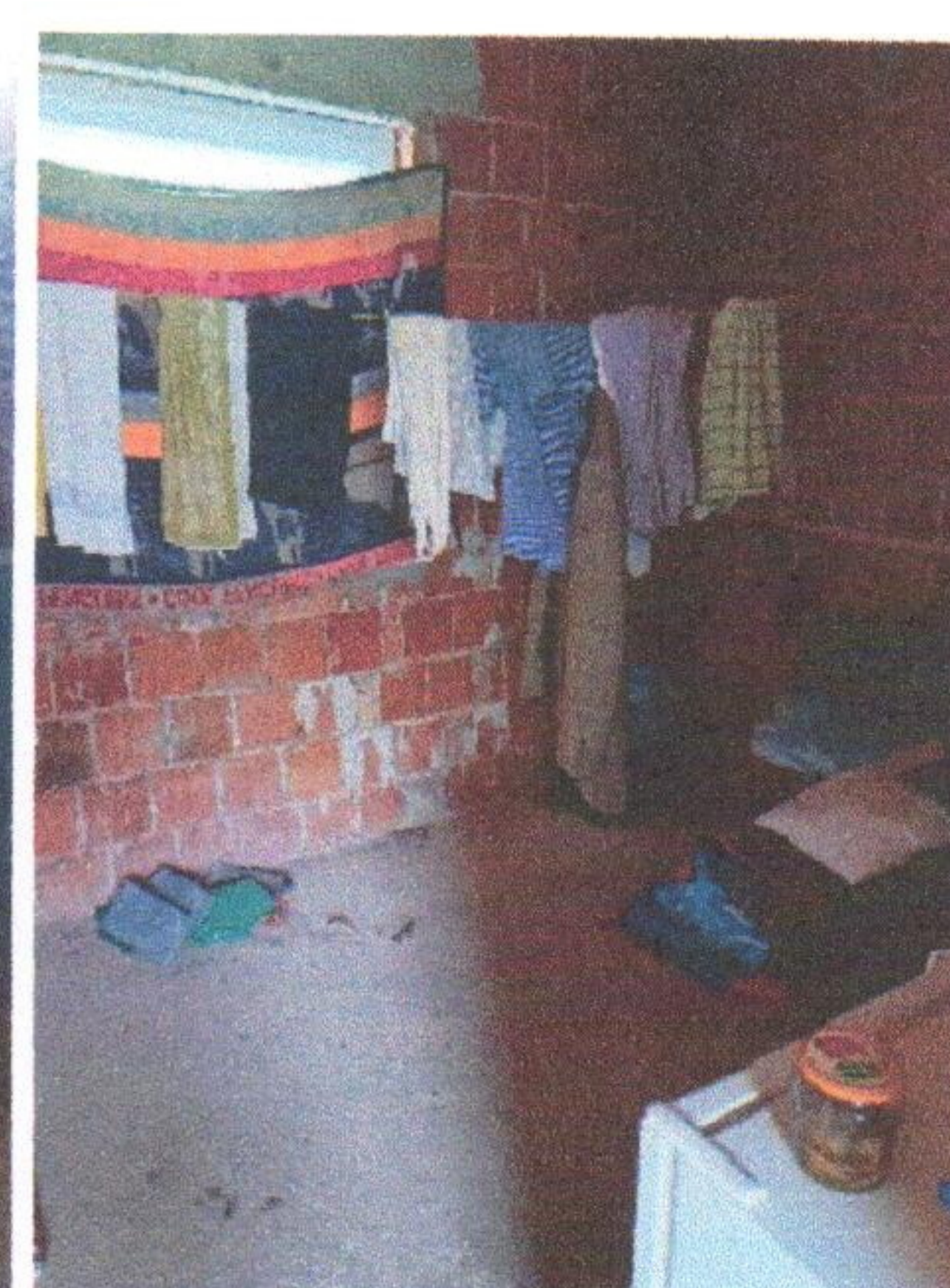
Sl.12. Soba/ Dnevna soba



sl.13. Degažman



sl.14. Ostava/kupatilo



sl.15. Soba

Objekat br.2.) Pomoćna zgrada (P)



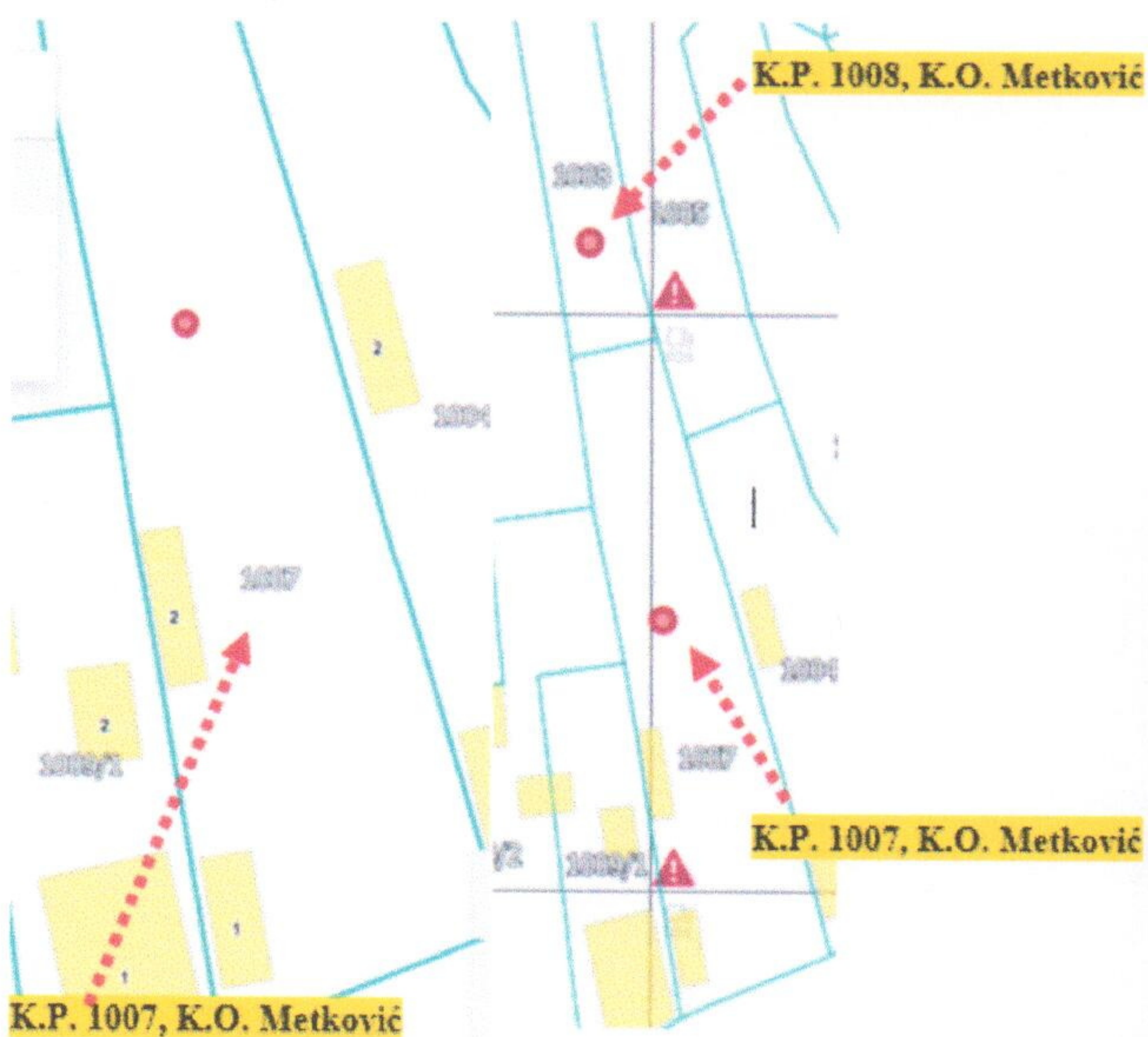
Sl.16. Izgled Pomoćne zgrade



sl.17. K.P.1008, K.O. Metković

U Metkoviću, 21.05.2025g.

snimio: dig Dragan LUKIĆ



(podaci sa <https://a3.geosrbija.rs/>)

IZJAVA PROCENITELJA

Izjavljujem da ne postoji nikakva materijalna povezanost u prošlom, sadašnjem ili eventualno budućem periodu između procenitelja i predmeta procene, i lica koje je vezano za nepokretnost, na način utvrđen Zakonom o bankama, niti je procenitelj uključen u proces odobravanja plasmana i prodaju nepokretnosti, koja je predmet procene.

Naknada za usluge izrade ove procene i drugih budućih procena koje budem radio, nije uslovljena ni na kom dogovoru, pismenom ili usmenom, na osnovu kog bi eventualno bila naznačena prethodno dogovorena i definisana vrednost predmetne nepokretnosti. Naknada za izradu ovog izveštaja o proceni vrednosti nije zavisna od rezultata procene da je ista minimalna, pa je zato konflikt interesa minimiziran.

Pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću potvrđujem da se korisnici ove procene apsolutno mogu pouzdati u njihovu tačnost i objektivnost. Procena predstavlja moju stručnu analizu i zaključak, koji je predmet pretpostavki i ograničavajućih okolnosti, što je definisano u ovom izveštaju.

Izjavljujem da je tržišna vrednost nepokretnosti procenjena u skladu sa relevantnim odredbama naših i Evropskih standarda (u delu u kome su oni primenljivi u Srbiji):

Izjavljujem da posedujem znanje i ekspertizu u procenjivanju ovog tipa nepokretnosti u ovom tržišnom segmentu, i da sam lično izradio sve zaključke i mišljenja o u ovoj proceni. U slučaju da sam se prilikom procene oslanjao na značajnu pomoć bilo kog drugog lica u procesu izrade izveštaja, potvrđujem da su ta lica kvalifikovana za zadatke koje su pomenuta lica sprovodila prilikom izrade ove procene.

Izjavljujem da su sve informacije, procene i mišljenja formirana od strane drugih relevantnih strana, koje su izražene u ovoj proceni po mom uverenju istinite i adekvatne.

Izjavljujem da su korišćene činjenice i podaci koje sam koristio prilikom procene po mom uverenju apsolutno tačni. Za datu nekretninu detaljno sam sproveo inspekciju enterijera i eksterijera predmetne nepokretnosti (**u okviru moguće vizuelne inspekcije**) u ovom izveštaju objektivno opisao stanje predmetne nepokretnosti uz kompletnu dostupnu analizu tržišta.

Izjavljujem da su u izveštaju o proceni identifikovani i naznačeni svi meni dostupni fizički i pravni nedostaci, koji bi mogli da utiču kako na strukturni integritet predmetne nepokretnosti, tako i na tržišnu vrednost iste je ispitana i spolja i iznutra vizuelno i izvršena je kompletna dostupna analiza tržišta.

Izjavljujem da nisam upoznat sa bilo kakvim skrivenim ili neočiglednim fizičkim nedostacima ili lošim uticajima na predmet procene koji bi imali materijane implikacije na vrednost predmetne nepokretnosti.

Izjavljujem da sam prilikom izrade mišljenja o tržišnoj vrednosti predmetne nepokretnosti koristio priznate metode u okviru naših standarda za čiju primenu posedujem adekvatne informacije sa tržišta i potvrđujem da se, uz sva u proceni naznačena ograničenja, Korisnik procene može pouzdati u tako utvrđenu vrednost.

Izjavljujem da sam koristio podatke o prodajnim cenama uporedivih nepokretnosti, koje se prema lokaciji, strukturi i funkcionalnosti najviše podudaraju sa predmetnom nepokretnošću. U izveštaju o proceni naveo sam sve potrebne korekcije komparativnih prodajnih cena, koje su odraz reakcije tržišta na razlike između predmetne nepokretnosti i komparativnih nepokretnosti, čije se cene koriste u svrhu izrade procene.

Izjavljujem da nisam svesno izostavio eventualne bitne informacije iz ovog izveštaja, i prema svojoj najboljoj proceni, potvrđujem da su sve informacije u ovom izveštaju istinite i adekvatne.

Izjavljujem za slučajeve obelodanjivanja i distribuiranju podataka iz ovog izveštaja (upoznavanje šire javnosti putem oglašavanja, u odnosima sa javnošću, distribuiranje podataka putem medija), potrebna je moja prethodna saglasnost.

Драган Лукић дипл. инж. грађ

Licencirani procenitelj (br lic. 093/18/21/24)

Владе Јовановић 64,

Шабач

dig Dragan Lukić

СУДСКИ ВЕШТАК ЗА

ГРАЂЕВИНАРСТВО-

ВИСОКОГРАДЊА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ И ИНОВАЦИЈЕ
Одељење за процену и вођење вредности непокретности

Евиденцијски бр. издавања: 50355

07 Број:
Дана: Београд године

проценитељ, 093
-Драган Лукић-

15000, Шабач
ул. Владе Јовановића бр. 64

Предмет: Издавање података из Регистра цена непокретности

Поштовани,

На основу вашег захтева од 30.05.2025 године, генерисан је извештај из Регистра цена непокретности у складу са Правилником о процени вредности непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 113/2014), а према задатим параметрима:

Општина:	БОГАТИЋ
Катастарска општина:	МЕТКОВИЋ
Временски период:	01.01.2023 - 30.05.2025
Врста правног посла:	купопродаја, куповина од инвеститора, продаја између рођака, продаја на јавној аукцији, продаја између правних лица, (Група купопродаја)
Врста и подврста непокретности:	стамбени објекти / кућа
Парцела/е:	
Улица:	
Кућни број (од - до):	
Распон површине [m2] (од – до):	
Распон укупне цене [€] (од – до):	

Извештај се издаје за потребе:

Osiguranje hipotekarnog kredita

Извештај из Регистра цена непокретности – промет објекта:

Редни број	Подврста непокретности	Правни посао	Датум уговора	Валута	Цена	ПДВ	КО	Улица	Кућни број	Број парцеле	Површина парцеле (m2)	Удео на парцели	Број објекта	Површина под објектом (m2)	Површина објекта (m2)	Удео на објекту	Број етажа				Терети	Мапа (Број/Ознака)
																	Под земљом	У приземљу	Изнад земље	У поткровљу		
1.1	1	1	28/08/2024	EUR	4,000	не	МЕТКОВИЋ	ЦАРА ДУШАНА	11	566	985	1/1	1	88	88	1/1		1			1	1/A
1.2	88	1	28/08/2024	EUR	4,000	не	МЕТКОВИЋ	ЦАРА ДУШАНА		566	985	1/1	2	30	30	1/1		1			1	1/B
1.3	88	1	28/08/2024	EUR	4,000	не	МЕТКОВИЋ	ЦАРА ДУШАНА		566	985	1/1	3	48	48	1/1		1			1	1/C
1.4	88	1	28/08/2024	EUR	4,000	не	МЕТКОВИЋ	ЦАРА ДУШАНА		566	985	1/1	4	32	32	1/1		1			1	1/D
2.1	1	1	11/04/2024	EUR	3,000	не	МЕТКОВИЋ	ЦАРА ДУШАНА	21	836	2912	6/12	1	54	54	6/12		1			1	1/E
2.2	88	1	11/04/2024	EUR	3,000	не	МЕТКОВИЋ	ЦАРА ДУШАНА		836	2912	6/12	2	37	37	6/12		1			1	1/F
3.1	1	1	16/01/2024	RSD	525,000	не	МЕТКОВИЋ	КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ	9	537	620	1/1	1	42	42	1/1		1			8	1/G
3.2	88	1	16/01/2024	RSD	525,000	не	МЕТКОВИЋ	КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ		537	620	1/1	2	47	47	1/1		1			1	1/H
3.3	88	1	16/01/2024	RSD	525,000	не	МЕТКОВИЋ	СЕЛО		539	395	1/1	1	31	31	1/1		1			1	1/I
4.1	1	1	17/08/2023	EUR	4,000	не	МЕТКОВИЋ	СВЕТОГ САВЕ	50	31	1041	689/1041	1	44	44	1/1	0	1	0	0	1	1/J
4.2	88	1	17/08/2023	EUR	4,000	не	МЕТКОВИЋ	СВЕТОГ САВЕ		31	1041	689/1041	2	25	25	1/1	0	1	0	0	3	1/K
Подврста непокретности: 1-кућа, 2-викендица, 3-стамбена зграда са више станова, 4-туристички, 5-угоститељски, 6-трговински, 7-спортско-рекреациони, 8-остали пословни објекти, 9-објекти пословних услуга, 10-магацини и складишта, 11-објекти лаке индустрије, 12-резервоари и силоси, 13-други индустријски објекти, 14-објекат тешке индустрије, 15-магацини и складишта - индустријски, 16-објекти за складиштење пољопривредних производа, 17-објекти за пољопривредну производњу, 18-остали пољопривредни објекти (смештај механизације и материјала), 19-посебни пољопривредни објекти, 20-бензинска пумпа (станица), 21-објекат тешке индустрије, 22-објекат за производњу електричне енергије, 23-објекат за експлоатацију минералних сировина, 24-посебни пољопривредни објекти, 25-остали објекти, 88 - помоћни објекат Правни посао: 1 – купопродаја, 2 – куповина од инвеститора, 3 – продаја између рођака, 4 – продаја на јавној аукцији, 12 – продаја између правних лица, 13- купопродајни предуговор Терети: 1 – нема терета, 2 – хипотека, 3 – право службености, 6 – други терет, 7 – више терета, 8 – нелегалан објекат																						

Извештај из Регистра цена непокретности – промет објекта - страна2:

Редни број	Година изградње	Година доградње	Објект у изградњи	Објект за рушење	Број помоћних објеката на парцели	Врста куће	Монтажни објект	Објект од дрвета	Материјал	Додатна опремљеност објекта [1]	Даљинско или геотермално	Делатност пословног објекта	Ближа локација	Посебно повољна локација	Индустриски објекти		
															Висина етажe (m)	Распон између носећих зидова (m)	Челична конструкција
1.1					3	самостална (једна стамбена јединица)							налази се у стамбеној зони				
1.2					3								налази се у стамбеној зони				
1.3					3								налази се у стамбеној зони				
1.4				✓	3								налази се у стамбеној зони				
2.1					1	самостална (једна стамбена јединица)							налази се у стамбеној зони				
2.2					1								налази се у стамбеној зони				
3.1					1	самостална (једна стамбена јединица)							налази се у стамбеној зони				
3.2					1								налази се у стамбеној зони				
3.3					1								налази се у стамбеној зони				
4.1					1	самостална (једна стамбена јединица)							налази се у стамбеној зони				
4.2				✓	1								налази се у стамбеној зони				
{1} - Додатна опремљеност објекта – базен, сауна, обезбеђење, енергетски пасош и слично																	

Број мапе: 1

- Тачна локација
- Приближна локација
- центар КО
- центар улице
- Више продаја на
истој локацији



Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронске доставе уговора од старне органа овере (од 1. јула 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање система масовне процене вредности непокретности. С тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за штету која би евентуално могла настати у вези са коришћењем података из Регистра цена непокретности.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ И ИНОВАЦИЈЕ
Одељење за процену и вођење вредности непокретности

07 Број:
Дана: Београд године

Евиденцијски број издавања: 50356

проценитељ, 093
-Драган Лукић-

15000, Шабац
ул. Владе Јовановића br. 64

Предмет: Издавање података из Регистра цена непокретности

Поштовани,

На основу вашег захтева од 30.05.2025 године, генерисан је извештај из Регистра цена непокретности у складу са Правилником о процени вредности непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 113/2014), а према задатим параметрима:

Општина:	БОГАТИЋ
Катастарска општина:	МЕТКОВИЋ
Временски период:	01.01.2023 - 30.05.2025
Врста правног посла:	купопродаја, куповина од инвеститора, продаја између рођака, продаја на јавној аукцији, продаја између правних лица, (Група купопродаја)
Врста и подврста непокретности:	грађевинско земљиште / неизграђено земљиште, изграђено земљиште, неизграђено земљиште - околина насеља, неизграђено земљиште - у насељу
Парцела/е:	
Улица:	
Кућни број (од - до):	

Распон површине [m2] (од – до):

Распон укупне цене [€] (од – до):

Извештај се издаје за потребе:

osiguranje kredita

Извештај из Регистра цена непокретности – промет земљишта:

Редни број	Подврста непокретности	Правни посао	Датум уговора	Валута	Цена	КО	Број парцеле	Површина парцеле (m2)	Удео на парцели	Грађевинско земљиште		Пољопривредно земљиште		Системи		Грађевинска дозвола	Комунална опремљеност	Ближа локација	Терети	Мапа (Број/Ознака)
										Стамбено-пословно	Индустријско	Култура	Класа	наводњавање	одводњавање					
1.1	4	1	26/11/2024	RSD	20,000	МЕТКОВИЋ	439	2313	42/1077 5	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/A
1.2	4	1	26/11/2024	RSD	20,000	МЕТКОВИЋ	440	1361	42/1077 5	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/B
1.3	4	1	26/11/2024	RSD	20,000	МЕТКОВИЋ	441	7101	42/1077 5	✓								друга локација	1	1/C
2	2	1	27/05/2024	EUR	6,500	МЕТКОВИЋ	797/2	1474	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/D
3.1	4	1	21/05/2024	RSD	94,000	МЕТКОВИЋ	960	223	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/E
3.2	4	1	21/05/2024	RSD	94,000	МЕТКОВИЋ	961	275	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/F
4.1	4	1	25/12/2023	EUR	27,000	МЕТКОВИЋ	564	239	1/2									налази се у стамбеној зони	1	1/G
4.2	4	1	25/12/2023	EUR	27,000	МЕТКОВИЋ	565	3639	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/H
4.3	4	1	25/12/2023	EUR	27,000	МЕТКОВИЋ	571	3215	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/I
5	4	1	16/01/2023	EUR	5,000	МЕТКОВИЋ	262	4185	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/J
6.1	4	1	13/01/2023	EUR	1,500	МЕТКОВИЋ	39	698	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/K
6.2	4	1	13/01/2023	EUR	1,500	МЕТКОВИЋ	40	756	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/L
Подврста непокретности: 1 – неизграђено земљиште, 2 - изграђено земљиште, 3-неизграђено земљиште - околина насеља, 4-неизграђено земљиште - у насељу, 5-грађевинско земљиште Правни посао: 1 – купопродаја, 2 – куповина од инвеститора, 3 – продаја између рођака, 4 – продаја на јавној аукцији, 12 – продаја између правних лица, 13- купопродајни предуговор Терети: 1 – нема терета, 2 – хипотека, 3 – право службености, 6 – други терет, 7 – више терета, 8 – нелегалан објекат																				

Број мапе: 1

- Тачна локација
- Приближна локација
- центар КО
- центар улице
- Више продаја на
истој локацији



Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронске доставе уговора од стране органа овере (од 1. јула 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање система масовне процене вредности непокретности. С тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за штету која би евентуално могла настати у вези са коришћењем података из Регистра цена непокретности.