

БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Владе Јовановића 64

Тел: 015/350-473

P.205 - 46552 - 15



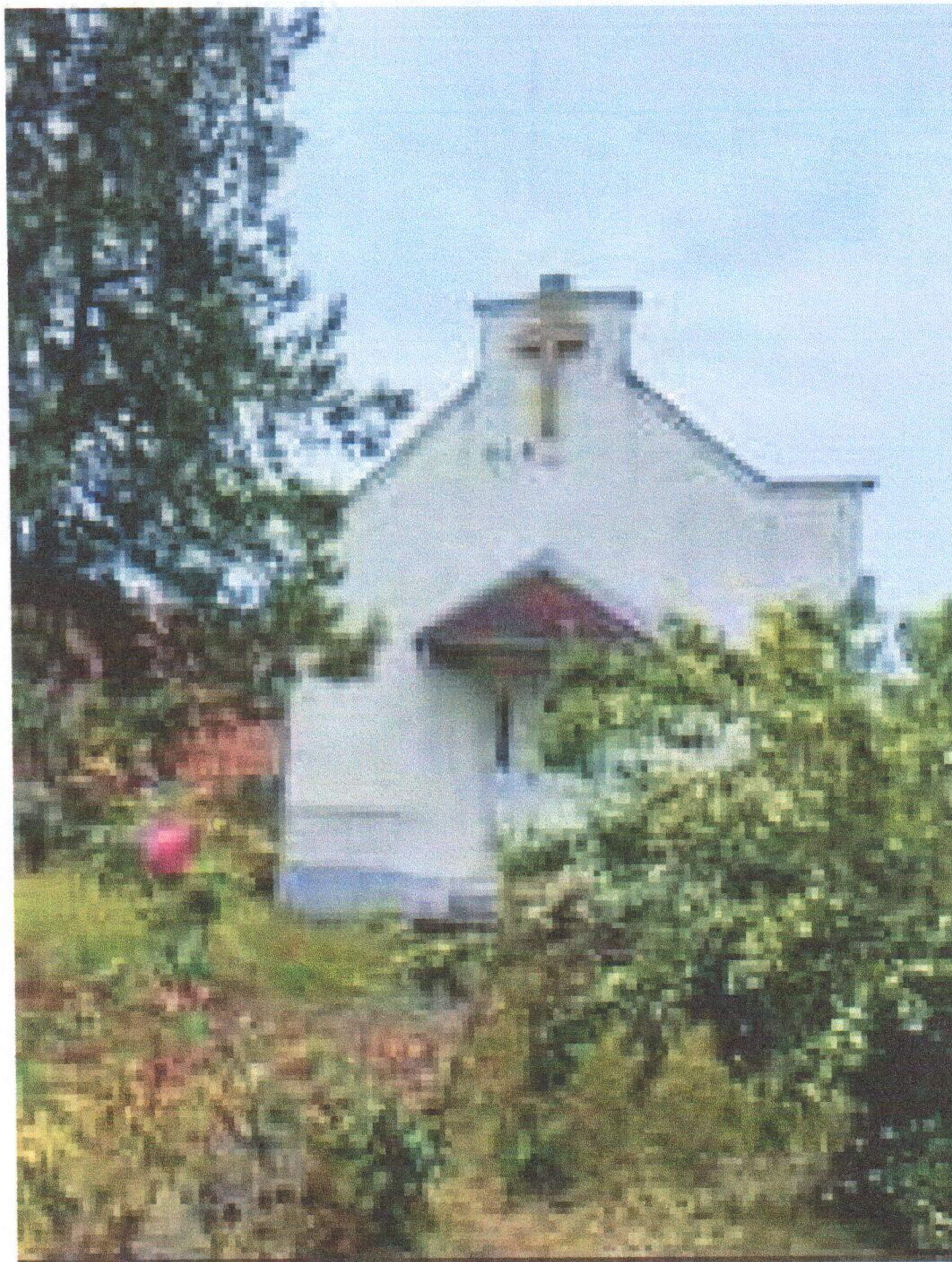
PROCENA VREDNOSTI

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

K.P. 936; K.O. Ribari, potes Pavlovića sokak, Ribari

Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Šabac i

K.P. 935 i K.P.932, K.O. Ribari, Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Beograd



Naručilac procene: **HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA**

Драган Лукић дипл инг грађ

Владе Јовановић 64,

Шабач

Судски вештач за грађевинарство

Високоградња

Licencirani procenitelj

(br licenca 93/2018/2021/2024)

Dragan LUKIĆ



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 001541809 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 проценитељима вредности 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-законито тумачење), решавајући по захтеву Драгана Лукића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доноси:

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 проценитељима вредности 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 обнови 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 претом 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.) **Objekti drugih verskih zajednica (P)**

K.P. 936; K.O. Ribari, potes Pavlovića sokak, Ribari

Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Šabac i

K.P. 935 i K.P.932, K.O. Ribari, Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Beograd

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

(br objekta .1.) **Objekti drugih verskih zajednica (P)**, na K.P. 936;
kao i K.P. 935 i K.P.932, K.O. Ribari, potes Pavlovića sokak, Ribari

*U Listu nepokretnosti br 644, KO Ribari (od 01.06.2025g- podaci sa KNWEB-a) je navedeno:

(br objekta 1) **Objekti drugih verskih zajednica (P)**, pod objektom $P_{BR} = 63,0m^2$, "OBJEKAT IZGRAĐEN PRE DONOŠENJA PROPISA O IZGRADNJI OBJEKATA"

Površina K.P. 936 KO Ribari je $269,00m^2$, zemljište u građ rejonu. Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Šabac.

**U Listu nepokretnosti br 1467, KO Ribari (od 01.06.2025g- podaci sa KNWEB-a) je navedeno:

(br objekta 1) **Porodična stambena zgrada (P)**, pod objektom $P_{BR} = 56,0m^2$, "OBJEKAT IZGRAĐEN PRE DONOŠENJA PROPISA O IZGRADNJI OBJEKATA"

(br objekta 2) **Pomoćna zgrada (P)**, pod objektom $P_{BR} = 21,0m^2$, "OBJEKAT IZGRAĐEN BEZ ODBRENJA ZA GRADNJU"

Na terenu objekat nepostoji- srušen.

(br objekta 3) **Pomoćna zgrada (P)**, pod objektom $P_{BR} = 29,0m^2$, "OBJEKAT IZGRAĐEN BEZ ODBRENJA ZA GRADNJU"

Površina K.P. 935 KO Ribari je $1146,00m^2$, zemljište u građ rejonu. Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Beograd.

***U Listu nepokretnosti br 1467, KO Ribari (od 01.06.2025g- podaci sa KNWEB-a) je navedeno:

Površina K.P. 932 KO Ribari je $497,00m^2$, zemljište u građ rejonu. Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Beograd

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.) Objekti drugih verskih zajednica (P)		
Adresa nepokretnosti	Potes Pavlovića sokak, Ribari		
Izvod iz lista nepokretnosti,	Izvod iz lista nepokretnosti br, 644, Izvod iz lista nepokretnosti br, 1467, KO Ribari		
Katastarska parcela	K.P. 936, 935 i 932, K.O. Ribari		
Vlasnik nepokretnosti	HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA		
Vrsta vlasništva	PRIVATNO		
Datum posete nepokretnosti	21.05.2025 g		
Datum pisanja izveštaja	01.06.2025 g		
Svrha procene	Poslovno odlučivanje		
Imena prisutnih osoba	Predstavnik vlasnika		
Korišćena dokumentacija	Izvod iz lista nepokretnosti br, 644, Izvod iz lista nepokretnosti br, 1467, KO Ribari		
Ukupna površina zemljišta	(ari)	K.P. 936, $P= 269,0m^2$; K.P. 935 ($P= 1146,0m^2$) i K.P. 932, ($P= 497,0m^2$) K.O. Ribari	
Bruto površina objekata -procene	(m^2)	(br objekta .1.) $P_{BR}=63,00m^2$ / KP 936 ; (br objekta .1.) $P_{BR}=56,00m^2$ / K.P. 935	
Tržišna vred./ Komparativna metoda		1.640.947,00 din	14.000,00 €
Likvidaciona vrednost ($LV \approx 0,8 \times TV$)		1.406.526,00 din	12.000,00 €

1€ $\equiv$ 117,2105 din (na dan 01.06.2025 g)

NAPOMENA:

A. Izjavljujem da izvedeno – stvarno stanje predmeta procene odgovara upisanom stanju u LN br, 644, i LN br, 1467, KO Ribari

DETALJAN OPIS PREDMETA PROCENE: Objekat procene je: (br objekta 1) **Objekti drugih verskih zajednica (P)**, pod objektom $P_{BR} = 63,0m^2$, U LN br 644, KO Ribari je navedeno "OBJEKAT IZGRAĐEN PRE DONOŠENJA PROPISA O IZGRADNJI OBJEKATA". Građevinska linija objekta je na 14,0m od regulacione linije ulice. Ulica je dvosmerna-asfaltirana –parkiranje dozvoljeno nema naplate parkinga Procena - Tržišna vrednost je računata / rađena za bruto površinu osnove objekta - $63,00m^2$, zajedno sa parcelom, a njen uticaj 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 Ribarima naselje- selo (Prema popisu iz 2022. bilo je 1537 stanovnika, prosečna starost stanovništva iznosi 38,2 godina (37,1 kod muškaraca i 39,2 kod žena), u naselju ima 613 domaćinstava, a prosečan broj članova po domaćinstvu je 3,47)) u opštini Šapcu u mačvanskom okrugu (Grad – 70.000 stan., opština 125.000 stanovnika).

MIKRO LOKACIJA: Objekat se nalazi na oko 700,0m od centra naselja u ulici koja se pruža upravno na glavnu saobraćajnicu u Ribarima (glavna ulica je istovremeno i magistralni put Šabac – Loznica deo magistralnog pravca M-19 (Beograd- Obrenovac- Šabac – Loznica – Granica sa BiH), Ulica Cerska je sa leve strane magistralnog puta iz pravca Šapca ka Loznici. Objekat se nalazi u potesu "Pavlovića sokak". Ulica je istovremeno i put ka selu Petkovici (manastir Petkovica). U okruženju su isključivo individualni stam objekti- seoska domaćinstva. U centru mesta nalzi se Osnovna škola Kralj Aleksandar Karađorđević, pošta (poš br 15310), market, "Gomex", humana apoteka "Milica", ambulanta i više trgovina mešovite robe. Grad Šabac je na oko 26,0km , koliko je približno i do Loznice. Na brzu saobraćajnicu Šabac – Loznica (puštena u saobraćaj decembra 2024g) dolazi se prolaskom kroz Petlovaču, a sam priključak na petlju Zmiljak je na oko 7,0km. 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 $P_{BR} = 63,0 m^2$. Sleme objekta se pruža u pravcu severoistok-jugozapad. **ARHITEKTONSKO REŠENJE:** Objekat se sastoji od tri prostorije, : ulazni prostor, dvorana za propovedi i pripremna prostorija. Objekat je sagrađen oko 1960g. a renoviran (pre petnaestak g) – izvršena zamena spoljašnje stolarije ugradnjom nove PVC termo kao i ugranja novih PVC ulaznih vrata (2x) i (1x) unutrašnja vrata, "pretrešen" je krov, izvršena zamena krovnog pokrivača, kao i zamena oluka, postavljanje novog poda hrastovog parketa. Visina pod - plafon $h \approx 300cm$. Sve prostorije međusobno su povezana, tako da čine zajedničku funkcionalnu celinu.

KONSTRUKCIJA: Objekat je projektovan i izveden u zidanom sistemu, Zidan punom opekom, 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. 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 u belo. **UNUTRAŠNJA OBRADA:** Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani, bojeni Podovi prostorija od ker pločica (ulazni prostor), hrastov parket (dvorana i pripremna prostorija). Sva spoljašnja stolarija je PVC termo. Unutrašnja vrata su drvena i od PVC-a. **INSTALACIJA:** U objektu su izvedene instalacije: el energije (monofazne struje). Grejanje objekta je na čvrsto gorivo – drva. Objekat bez instalacija vode i kanalizacije..

K.P. 936, KO Ribari, je građevinsko zemljište, površine 2,69 ari, gabarita: fronta – širine do ulice ~ 10,5m , a dužine ~25,4m.. Parcela je ravna i zatravljena. Ograda do ulice metalna na betonskom temelju sa metalnom velikom kolskom i malom pešačkom kapijom.Ispred parcele do asfaltne ulice zeleni pojas u širini omo 5,0 m.

REZIME: Objekat je namenski zidan za funkciju koja se u istom obavljala, bez većih ulaganja teško može upotobiti za recimo stambenu upotrebu, što je jedino realno na ovoj lokaciju. Objekat je izgrađen sa materijalima i obradom uobičajenom za tadašnju gradnju. Objekat je renoviran (krov, krovni pokrivač, oluci, stolarija, pod od parketa, ker pločice), a objekat i parcela su redovno održavali, naročito dok je isti bio u funkciji. Parcela na kojoj se nalazi je MALA - $269,00m^2$, kao sama sa objektom bez san čvora/kupatila, odnosno bez instalacija vode i kanalizacije, sa monofaznom strujom, sem prvim bočnim susedima nije interesantna da bude predmet kupoprodaje, jer je za seoske prilike izuzetno mala. Njena vrednost i mogućnost prodaje se uvećava sa ukupnjavanjem iste i zajedničkom prodajom sa susednom parcelom (K.P. 935), istoga vlasnika (a ova opet zajedno sa K.P. 932)

(br objekta 1) **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA (P), na K.P. 935, K.O. Ribari**

Na parceli koja se nastavlja na KP 936, KO Ribari nalaze se sledeći objekti -podaci iz LN br 1467, KO Ribari

(br objekta 1) **Porodična stambena zgrada (P),** pod objektom $P_{BR} = 56,0m^2$, "OBJEKAT IZGRAĐEN PRE DONOŠENJA PROPISA O IZGRADNJI OBJEKATA"

(br objekta 2) **Pomoćna zgrada (P),** pod objektom $P_{BR} = 21,0m^2$, "OBJEKAT IZGRAĐEN BEZ ODBRENJA ZA GRADNJU" NA TERENU OBJEKAT NEPOSTOJI- SRUŠEN.

(br objekta 3) **Pomoćna zgrada (P),** pod objektom $P_{BR} = 29,0m^2$, "OBJEKAT IZGRAĐEN BEZ ODBRENJA ZA GRADNJU"

Na parceli se nalaze i dva neevidentirana objekta u LN koja su po nameni Pomoćni (ostava poljoprivrednih mašina) i Pomoćni - ekonomski objekat
Površina K.P. 935 KO Ribari je 1146,00m², zemljište u građ rejonu. Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Beograd.

(br objekta 1) **Porodična stambena zgrada (P)**, pod objektom $P_{BR} = 56,0m^2$, je prizemni objekat sagrađen oko 1970g.. Objekat je pravougaoni sa tremom ispred ulaznih vrata, gabarita ~ 4,5x12,0m. **ARHITEKTONSKO REŠENJE:** Objekat je sa sledećom namenom prostorija: Prizemlje: Kuhinja sa trpezarijom, dve ostave i dve sobe. Objekat je otvorima orijentisan ka dvorištu - severozapadne orijentacije. Objekat je u izvornom stanju. Visina pod - plafon $h \sim 280cm$. Sve prostorije međusobno su povezana, tako da čine zajedničku funkcionalnu celinu. **KONSTRUKCIJA:** Objekat je projektovan i izveden u zidanom sistemu, 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. Oluci od poc lima. Međuspratna konstrukcija je drvena - karatavan tavanica. koja se oslanja na spoljne zidove. **SPOLJNA OBRADA:** Svi spoljni zidovi su malterisani, završno bojeni u belo. Krovni pokrivač biber crep. **UNUTRAŠNJA OBRADA:** Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani i bojeni. Podovi prostorija od betona (dve ostave) , drvenog patosa (dve sobe), a kuhinja ima PVC pod postavljen na cem košuljicu. Sva spoljašnja stolarija je PVC termo. Unutrašnja vrata su drvena . **INSTALACIJA:** U objektu su izvedene instalacije: el energije (monofazne struje). Grejanje objekta je na čvrsto gorivo – drva. Objekta bez instalacija vode i kanalizacije..

K.P. 935, KO Ribari, je građevinsko zemljište, površine 11,46 ari. Parcela je ravna zatravljena i većinski nije ograđena, a preko parcele K.P. 936 ima mogućnost izlaska i na ul Cersku. Parcela ima izlaz na ulicu Kralja Milana (širine oko 4,0m i dužine ~ 25,0m Površina prolaza $\sim P = 100,0 m^2 = 1,0ari$. Parcela je većinski širine oko 16,0m, a manji deo iste je širine oko 10,5m. Na ovu parcelu se nastavlja i parcela istoga vlasnika (K.P.932, K.O. Ribari, površine $P = 497,0m^2$), dodirna - zajednička međa je oko 2,00m.

K.P. 932, KO Ribari, je građevinsko zemljište, površine 4,97ari. Parcela je ravna i najvećim delom se može koristiti za povrtarske svrhe ili manji voćnjak (malina , kupina) što je zasad i na susednim parcelama. Parcele je neograđena i ista je gabarita ~ 8,0 x 62,0 m. Parcela nema direktan izlaz na ulicu, ali isti je moguć preko KP.935 (isti vlasnik), a ista može biti zanimljiva i vlasnicima susednih parcela (pre svih vlasniku parcele - K.P.933, kao i vlasniku sa K.P. 931). Parcelu će najveću vrednost dobiti zajedničkom prodajom sa K.P. 935 , odnosno sa K.P. 936, K.O. Ribari.

ZAKLJUČAK: Sve tri parcele predmet procene su svaka za sebe relativno male, izdužene, sa malim uličnim frontom od 10,5m (samo K.P.936). Zbirna površina sve tri parcele je $2,69 + 11,46 + 4,97 = 19,12 ari = 1912,00m^2$. Samo dva objekta su "sa dozvolom, odnosno "OBJEKAT IZGRAĐEN PRE DONOŠENJA PROPISA O IZGRADNJI OBJEKATA" i to su objekti : (br objekta .1.) $P_{BR} = 63,00m^2$ /na KP 936; i (br objekta .1.) $P_{BR} = 56,00m^2$ /na K.P. 935. Na K.P. 935, se nalazi (br objekta 3) **Pomoćna zgrada (P)**, pod objektom $P_{BR} = 29,0m^2$, "OBJEKAT IZGRAĐEN BEZ ODBRENJA ZA GRADNJU", a na istoj se parclli nalaze i dva neevidentirana Pomoćna objekta, ostava poljoprivrednih mašina i ekonomski objekat. Sve napred navedeno može biti interesantno za vlasnike susednih parcela i mladi bračni par za osnivanje sopstvenog seoskog domaćinstva , što je moguće, ali retko. Kao moguće ograničenje budućem vlasniku je rušenje objekta manjinske verske zajednice u odnosu na okruženje, koji nije organizacijski/funkcionalno (objekti na duž, da biste ušli u jednu prostoriju morate proći kroz prethodnu, "vagon raspored") prikladna za rekonstrukciju u porodičnu stambenu zgradu imajući u vidu da oba objekta, traže značajna ulaganja za prenamenu (možda i rušenje) obe parcele nemaju priključke za vodu i kanalizaciju (bez kupatila-sanitarnih čvorova, kao ni kuhinja). 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.).

Napred navedeno svodi se na zaključak :

Predmet procene je manje atraktivan za neku i minimalnu potražnju, osim ako objekat ima potencijal za :, stambeni objekat(što je malo verovatno), napr. ili sličnokao: etno muzej, galeriju, dom za stare, ili čak prodajni objekat (stovarište, skladište i sl.)

Njihova Tržišna cena 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 (projektovanje postojeće/buduće stanje, urbanizam, katastar i sl.)

Procena je urađena KOMPARATIVNOM METODOM za glavni objekat na parceli (objekat br.1.) Objekti drugih verskih zajednica (P), računajući da je parcela površine 19,12 ari, gde je njen uticaj prikazan kroz DODATNE KARAKTERISTIKE u Komparativnoj matrici.

4. KOMENTAR TRŽIŠTA MIKRO LOKACIJE : Zbog ranije pobrojanih - navedenih parametara lokacije, ova lokacija spada u MANJE TRAŽENE LOKACIJE u Ribaru, obzirom da je dalje od centra mesta i glavne saobraćajnice u Ribarima (koja nema predašnju atraktivnost, znatno smanjen saobraćaj zbog prolaska brze saobraćajnice van naseljenog mesta).

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**. Komparativ **K.1. i K.3.** su uzeti sa sajta 4zida/ <https://www.4zida.rs/prodaja-kuca>, isti su umanjeni za 50% jer se radi o proceni verskog objekta (koji se retko ili skoro nikad ne prodaju u Srbiji), a izabrani kompartivi 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). Komparativ **K.2.** je preuzet sa sajta **RGZ** – o realizovanim prodajama stambenih objekata, u period od **01.01.2023g pa do danas (dato u prilogu nalaza)**. Izvršeno je poređenje predmetne nepokretnosti sa komparativima, primenom odredjenih pondera. Nakon toga, uzeta aritmetička sredina koja u predstavlja procenjenu TV.

KOMPARTIVNA metoda:

TV : - 14.000,00 €

LIKVIDACIONA vrednost

LV : - 12.000,00 €

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, 644, i LN br, 1467, KO Ribari. 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 (1960 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 pretpostava 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- 14.000,00 €

U Šapcu, 01.06.2025 g.

Драган Лукић дипл инт грађ

Бладе Јовановић 64,

Шабан

procenio: **СУДСКИ ВЕШТАК ЗА**
ГРАЂЕВИНАРСТВО
ВИСОКОГРАДЊА 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	m ²	PMSAPV	CEPCHA	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	m ²	PMSAPV	CEPCHA		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:

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		50%	18.000,00	100,00%	8.500,00	50%	30.900,00
Jedinična cena		247		236		281	
Lokacija	25%	lošija	90%	ista	100%	lošija	70%
funkcionalnost	10%	ista	100%	ista	100%	ista	100%
Sprat	10%	isto	100%	isto	100%	isto	100%
Starost	10%	lošija	100%	lošija	100%	lošija	70%
Kvalitet	25%	lošiji	70%	bolji	125%	lošiji	70%
Dodatne karakter	20%	lošije	70%	bolje	130%	lošije	70%
	0%		0%		0%		0%
Procen. upoređenja	100%	84,00%		112,25%		76,00%	
Jed cena nakon poređ.		207		265		213	
Izračunata jed cena	€/m²	229					
Površina objekta	m²	63,00					
Tržišna vrednost	€	14.000					

KOMENTAR ZA PRIMENJENE KOMPARTIVE:

K.1. Bolja lokacija (bliže centru mesta), bolji kvalitet. Korekcija kroz: Lokaciju i kvalitet.

K.2. Ista lokacija, lošiji kvalitet objekta, manja parcela i manji br pom objekata (dod karakt). Korekcija kroz: Kvalitet dodatne karakteristike.

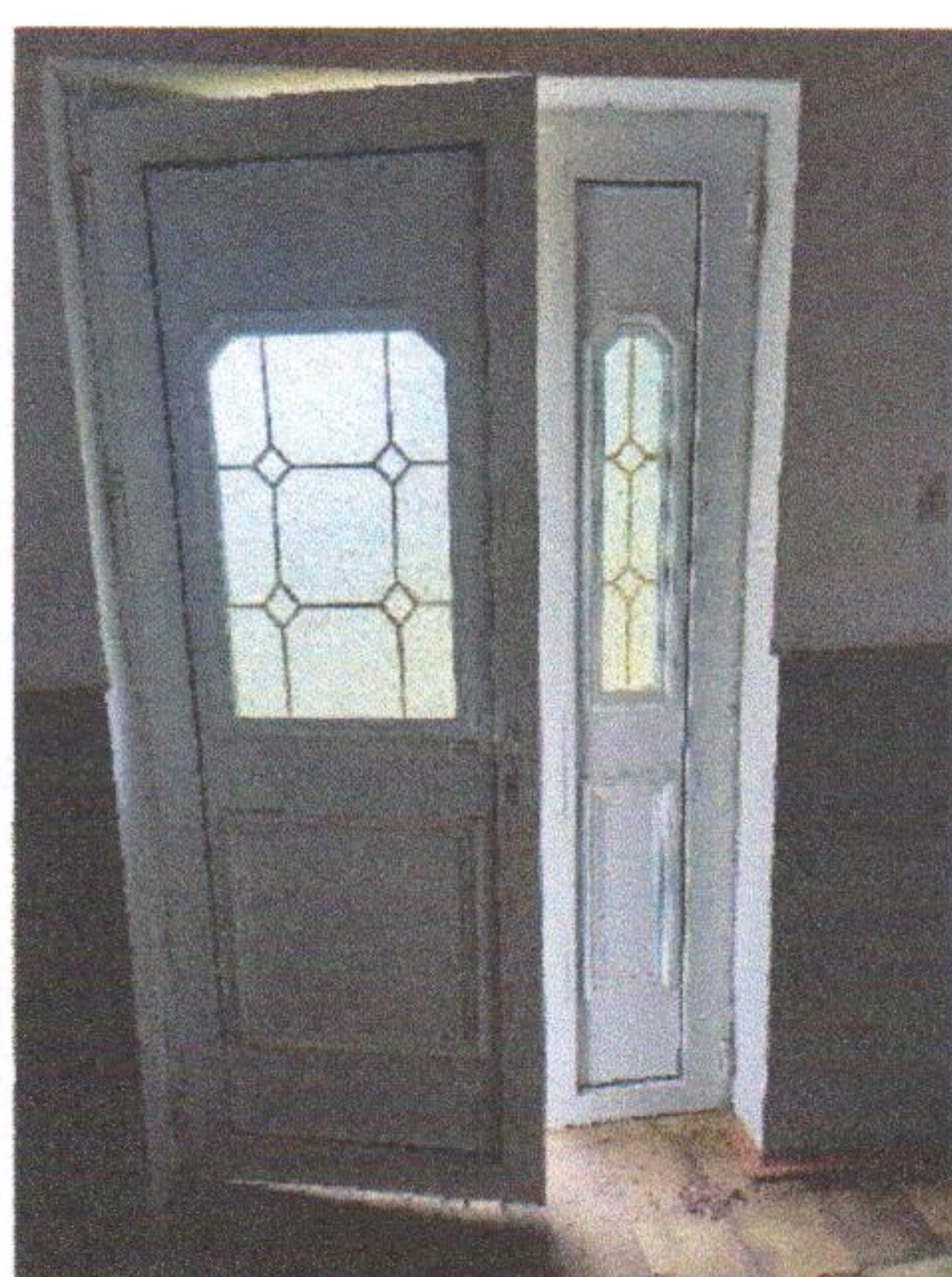
K.3. Bolja lokacija, mlađi objekat, bolji kvalitet, veća parcela i bolji pom objekti (dod karakt). Korekcija kroz: Lokaciju, starost, kvalitet i dod karakteristike.



Sl.1. Ulaz u objekat



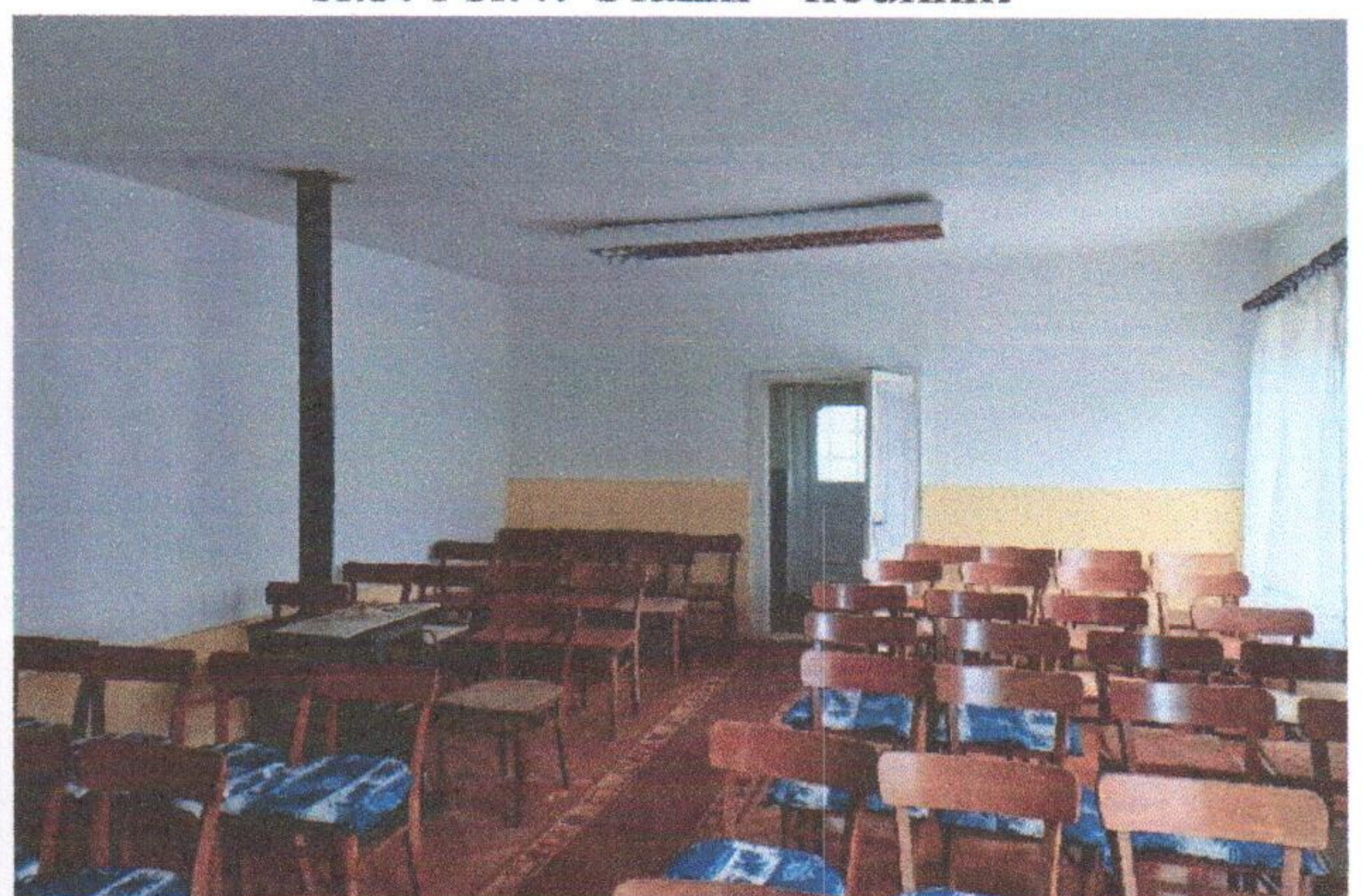
sl.2. Monofazno el. brojilo



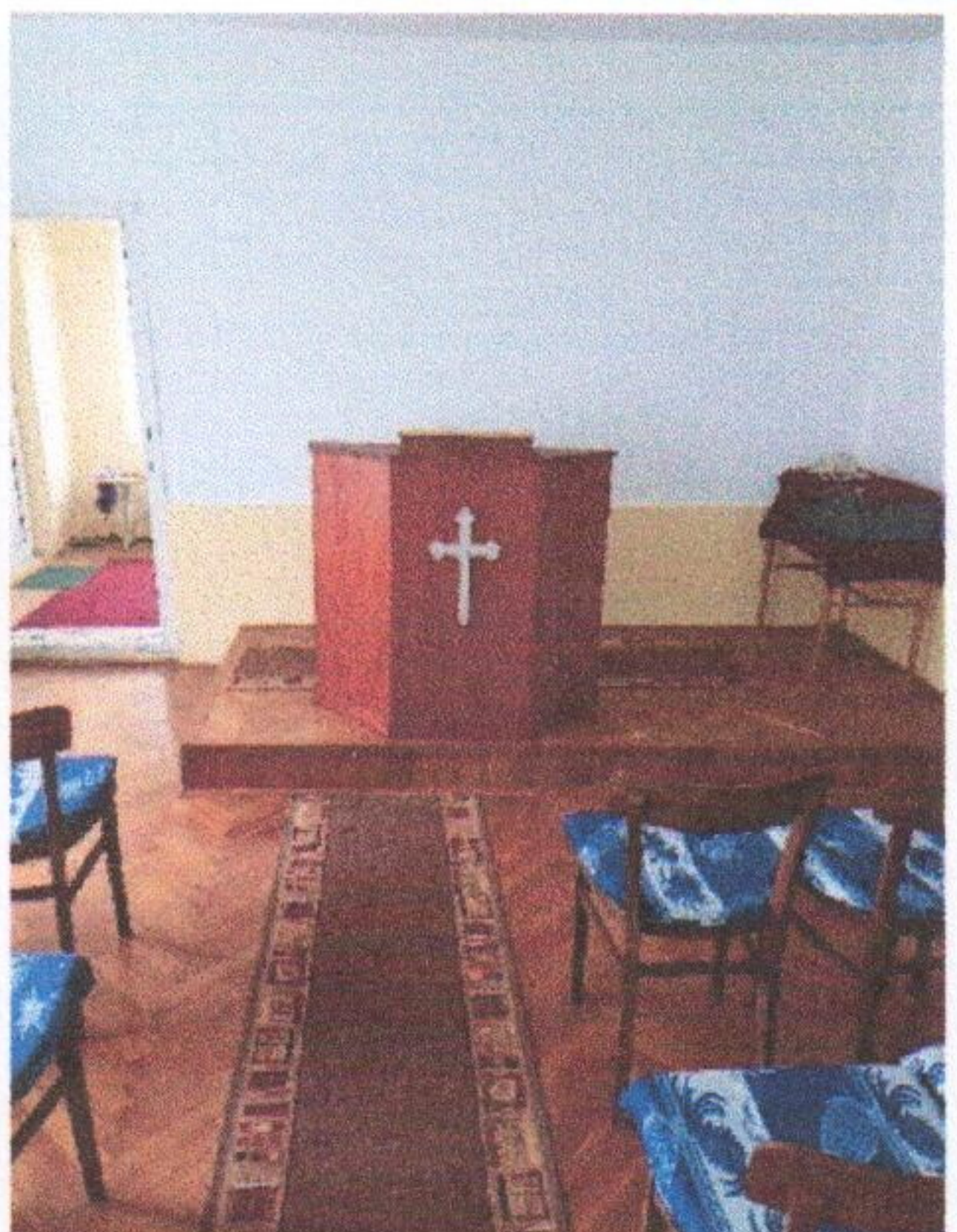
sl.3. i sl.4. Ulazni - hodnik



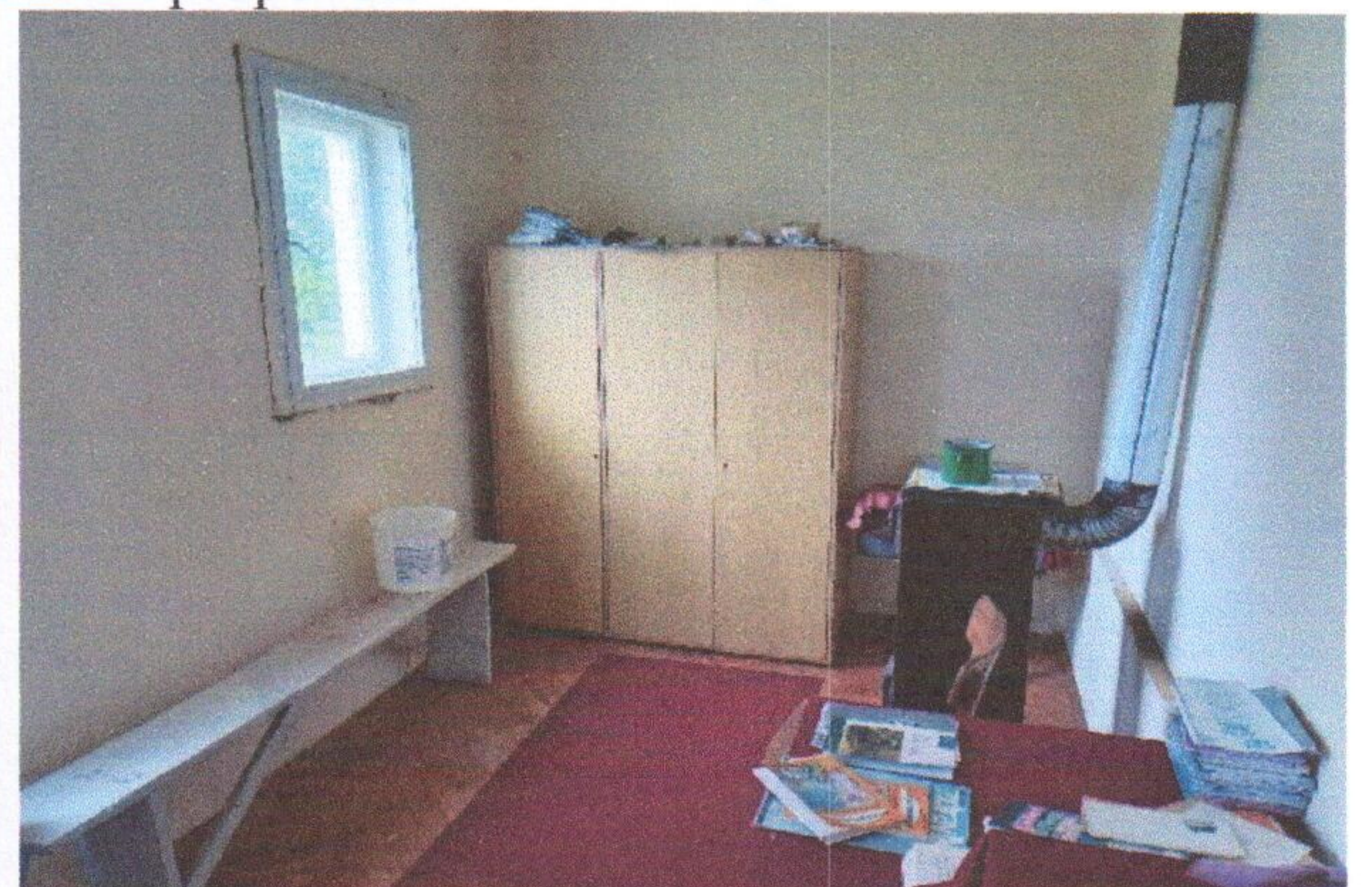
Sl.5. i sl.6. Dvorana za propovedi



sl.7. Enterijjer prostora



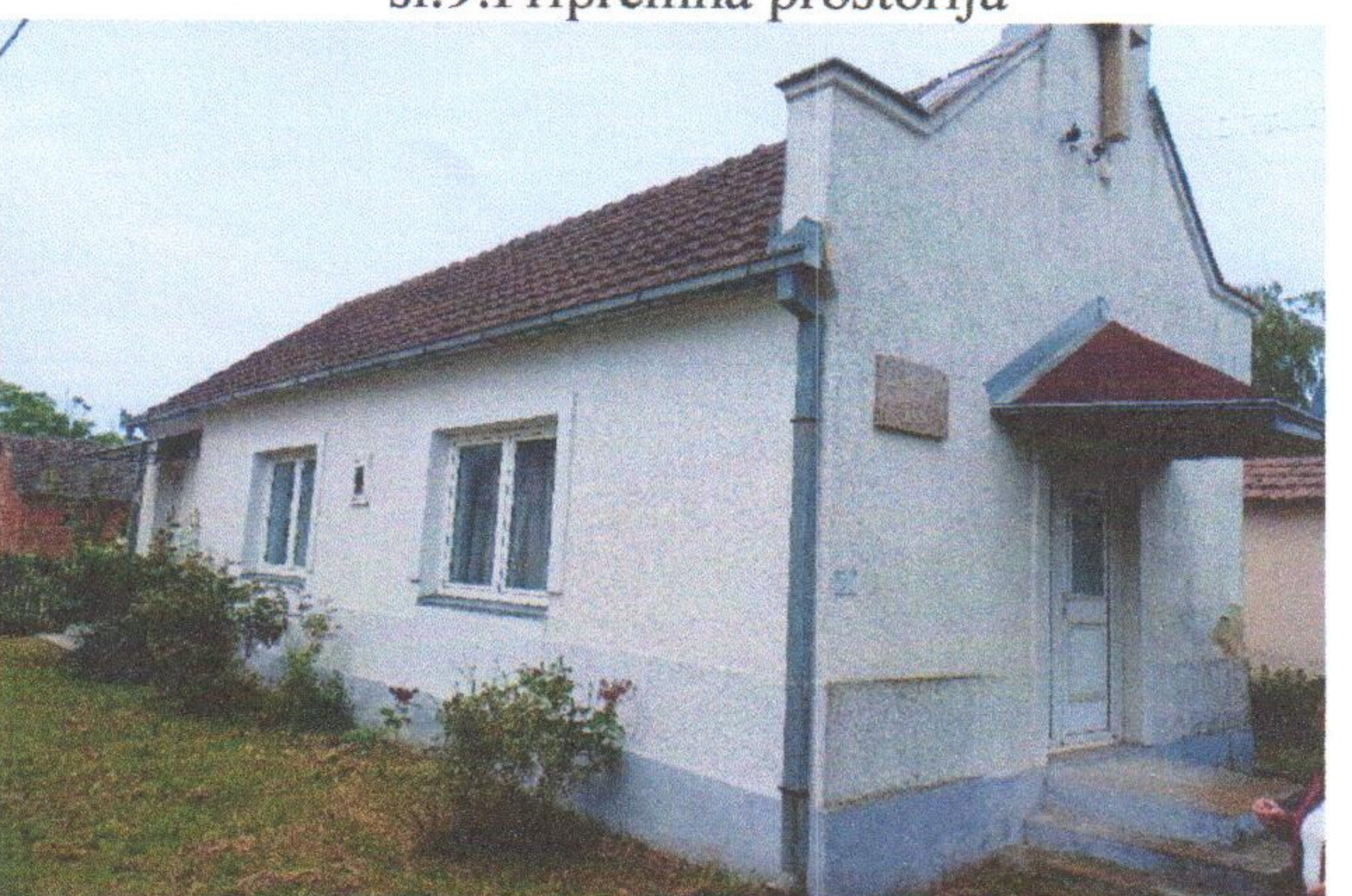
sl.8. Govornica / propoved



sl.9. Pripremna prostorija



Sl.10. Jugozapadna i jugoistočna dvorišna fasada

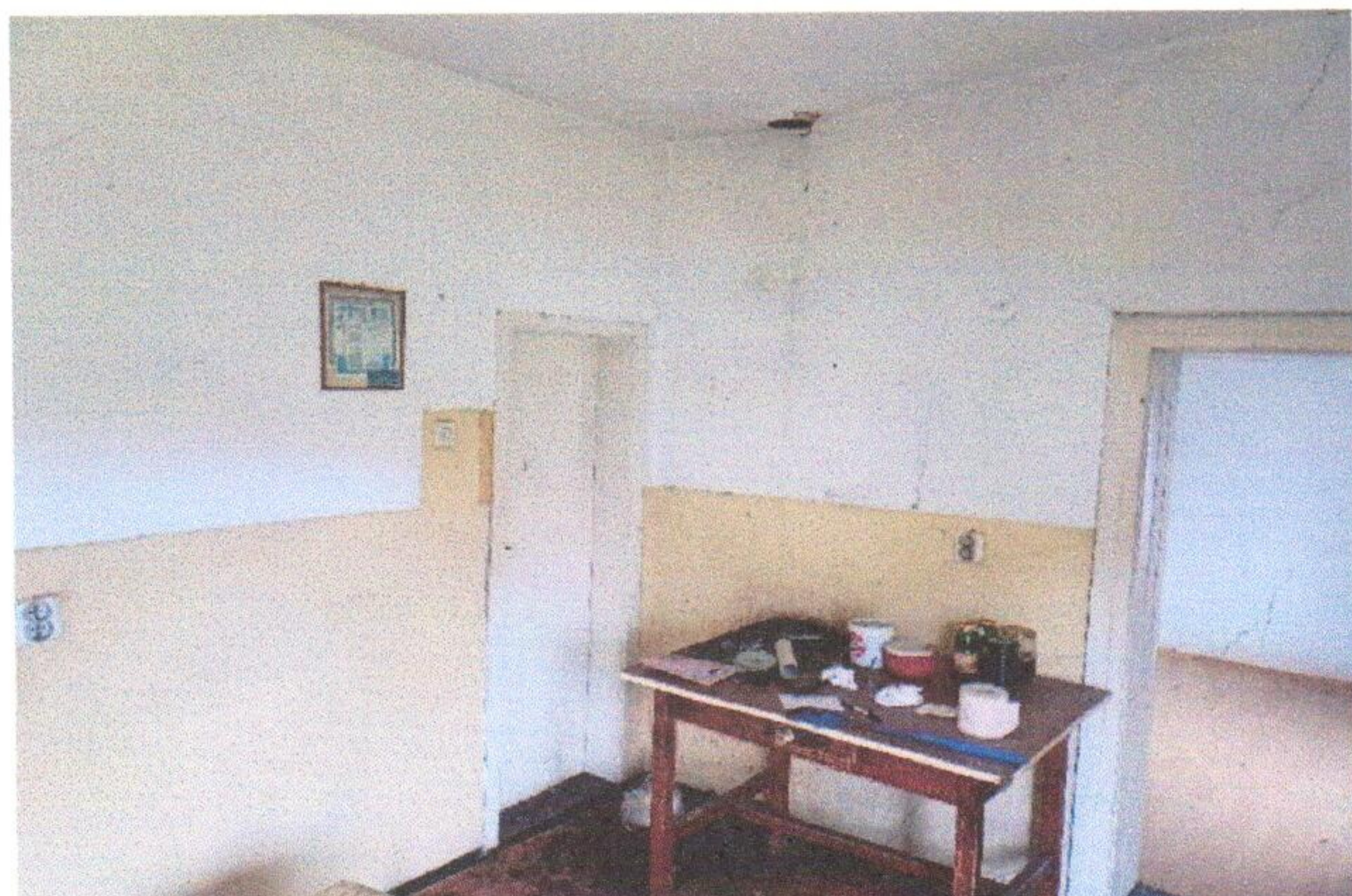


sl.11. Jugoistočna i Severoistočna ulična fasada

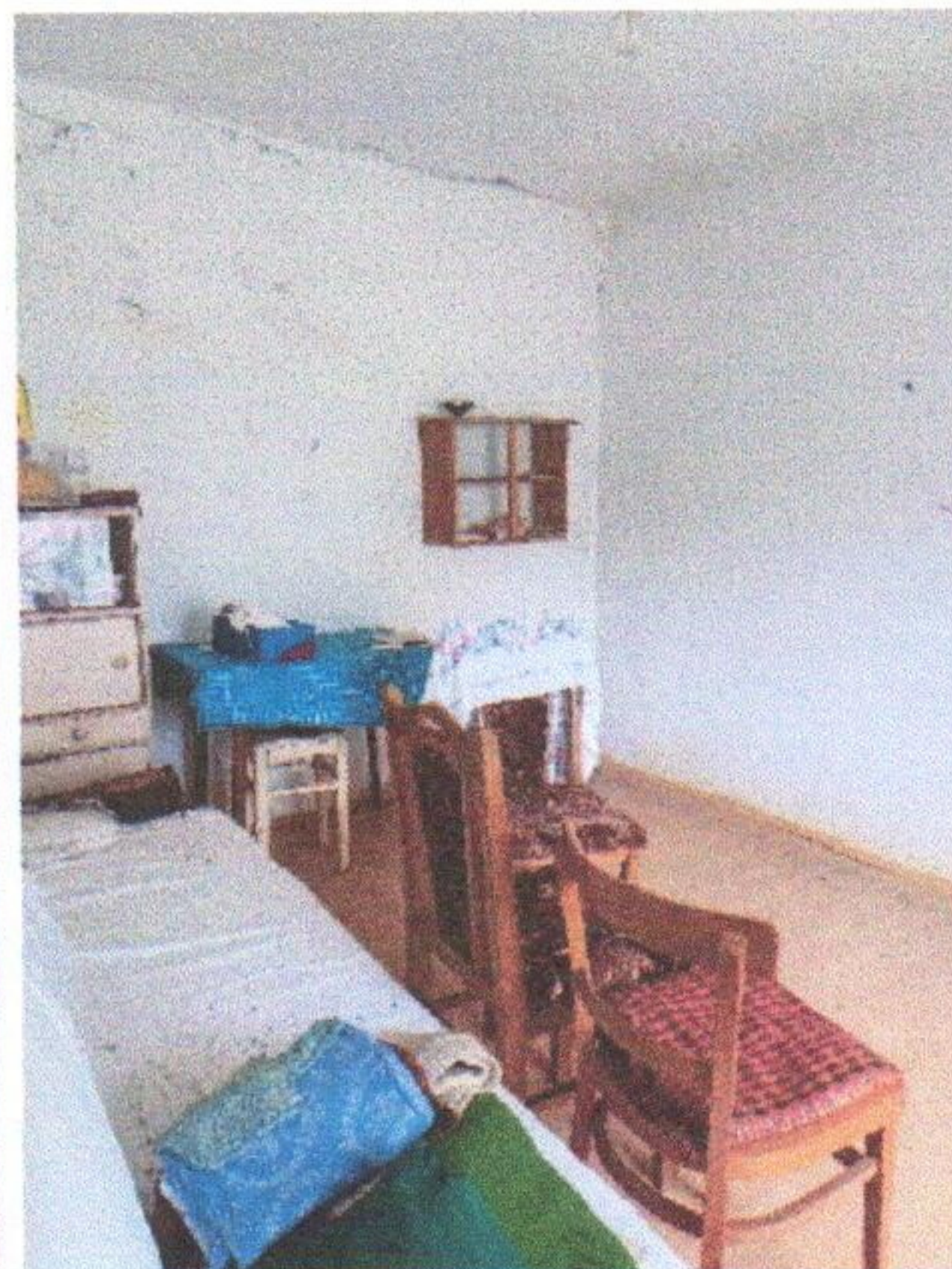


sl.12. i sl.13 Ulična fasada

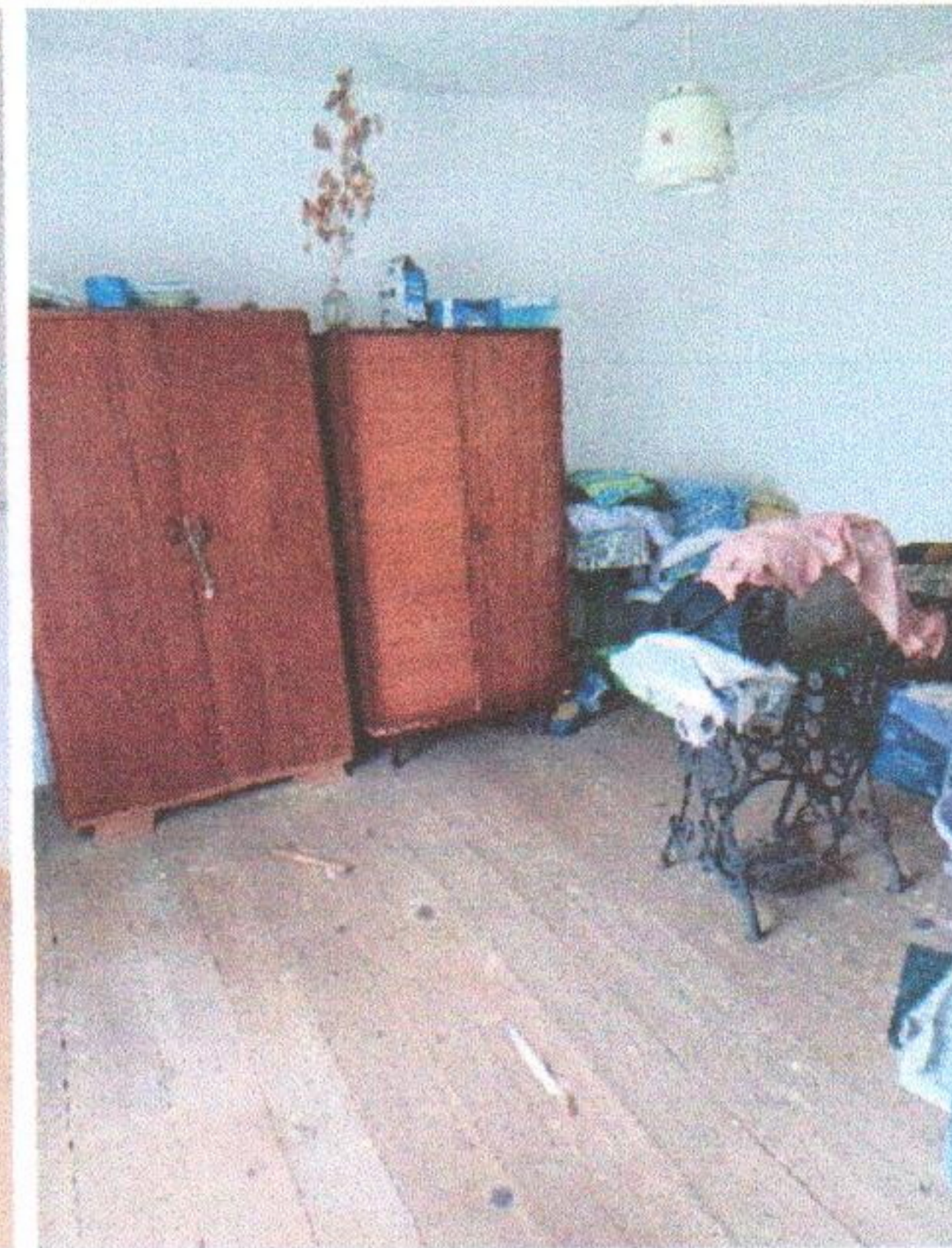
(br objekta 1) **PORODIČNA STAMBENA ZGRADA (P)**, na K.P. 935; K.O. Ribari



Sl.14. Kuhinja sa trpezarijom



sl.15. Soba.1.



sl.16. Soba.2.



Sl.17. Ostava.1.



sl.18. Ostava.2.



sl.19. Severozapdana dvorišna fasada



Sl.20. (objekat br.3.) Pomoćna zgrada



sl.21. Pomoćna zgrada.-ostava poljoprivrednih mašina

(NEEVIDENTIRAN objekat)



sl.22. Ekonomski objekat



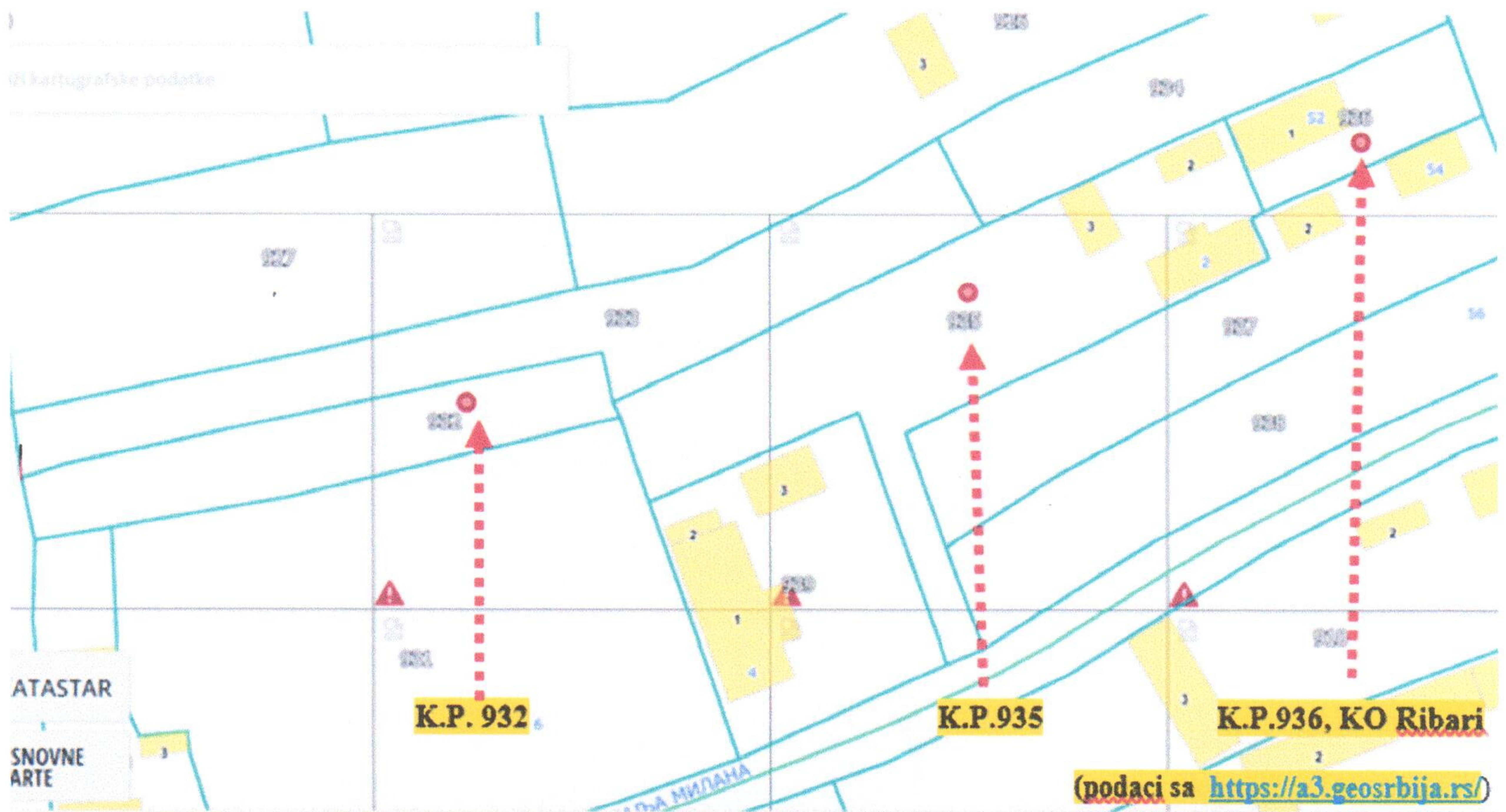
sl.23. Izlaz na
ulicu Kralja Milana



sl.24. K.P.932

U Ribarima, 21.05.2025g.

Бладе Јовановић 64,
Шабач
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА
Грмиса Драган
ВИССОГРАДЊА



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.



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



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

07 Број:
Дана: Београд године

проценитељ, 093
-Драган Лукић-

Евиденцијски бр. издавања: 50234

15000, Шабац
ул. Владе Јовановића бр. 64

Предмет: Издавање података из Регистра цена непокретности

Поштовани,

На основу вашег захтева од 29.05.2025 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:	ШАБАЦ
Катастарска општина:	РИБАРИ
Временски период:	01.01.2023 - 29.05.2025
Врста правног посла:	купопродаја,(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:

Hipotekarni kredit

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	17/04/2024	EUR	10,000	не	РИБАРИ	НЕМАЊИНА	129	1676	1038	1/1	1	108	108	1/1		1			1	1/A
1.2	88	1	17/04/2024	EUR	10,000	не	РИБАРИ	НЕМАЊИНА		1676	1038	1/1	2	70	70	1/1		1			1	1/B
1.3	88	1	17/04/2024	EUR	10,000	не	РИБАРИ	НЕМАЊИНА		1676	1038	1/1	3	28	28	1/1		1			1	1/C
2.1	1	1	01/04/2024	EUR	18,500	не	РИБАРИ	СРЕТЕЊСКА	26	207/1	4041	1/1	1	95	95	1/1					8	1/D
2.2	88	1	01/04/2024	EUR	18,500	не	РИБАРИ	СРЕТЕЊСКА		207/1	4041	1/1	2	22	22	1/1					1	1/E
2.3	88	1	01/04/2024	EUR	18,500	не	РИБАРИ	СРЕТЕЊСКА		207/1	4041	1/1	3	44	44	1/1					8	1/F
2.4	88	1	01/04/2024	EUR	18,500	не	РИБАРИ	СРЕТЕЊСКА		207/1	4041	1/1	4	50	50	1/1					8	1/G
2.5	1	1	01/04/2024	EUR	18,500	не	РИБАРИ	СРЕТЕЊСКА		207/1	4041	1/1	5	195	195	1/1		1	1		1	1/H
2.6	88	1	01/04/2024	EUR	18,500	не	РИБАРИ	СРЕТЕЊСКА		207/1	4041	1/1	6	135	135	1/1		1	1		1	1/I
3	1	1	24/08/2023	EUR	10,000	не	РИБАРИ	ЖЕЛЕЗНИЧКА	91Д	1423	1433	1/1	1	125	125	1/1	0	0	0	0	1	1/J
4	1	1	17/07/2023	EUR	9,000	не	РИБАРИ	СВЕТОГ САВЕ	41	943	2127	1/1	1	17	17	1/1	0	0	0	0	1	1/K
5	1	1	28/06/2023	EUR	15,000	не	РИБАРИ	ТАКОВСКА	4	1564	20170	20/40	1	28	28	20/40	0	0	0	0	8	1/L
6	1	1	15/06/2023	EUR	5,500	не	РИБАРИ	ЖЕЛЕЗНИЧКА	42	226	872	305/872	1	67	67	1/1	0	0	0	0	1	1/M
7.1	1	1	02/03/2023	EUR	8,500	не	РИБАРИ	ЦЕРСКА	54	937	863	1/1	1	36	36	1/1	0	0	0	0	1	1/N
7.2	1	1	02/03/2023	EUR	8,500	не	РИБАРИ	ЦЕРСКА		937	863	1/1	2	27	27	1/1	0	0	0	0	1	1/O
8.1	1	1	24/02/2023	EUR	8,000	не	РИБАРИ	СРЕТЕЊСКА	9	647	936	1/1	1	50	50	1/1	0	0	0	0	1	1/P
8.2	88	1	24/02/2023	EUR	8,000	не	РИБАРИ	СРЕТЕЊСКА		647	936	1/1	2	47	47	1/1	0	0	0	0	8	1/Q
8.3	88	1	24/02/2023	EUR	8,000	не	РИБАРИ	СРЕТЕЊСКА		647	936	1/1	3	15	15	1/1	0	0	0	0	8	1/R
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					2	самостална (једна стамбена јединица)							налази се у стамбеној зони				
1.2					2								налази се у стамбеној зони				
1.3				✓	2								налази се у стамбеној зони				
2.1					4	дворишна кућа (са више кућа у једном дворишту)							налази се у стамбеној зони				
2.2					4								налази се у стамбеној зони				
2.3					4								налази се у стамбеној зони				
2.4					4								налази се у стамбеној зони				
2.5					4	дворишна кућа (са више кућа у једном дворишту)							налази се у стамбеној зони				
2.6					4								налази се у стамбеној зони				
3					0	самостална (једна стамбена јединица)											
4				✓	0	самостална (једна стамбена јединица)							налази се у стамбеној зони				
5				✓	0	самостална (једна стамбена јединица)											
6					0	самостална (једна стамбена јединица)							налази се у стамбеној зони				
7.1					0	дворишна кућа (са више кућа у једном дворишту)							налази се у стамбеној зони				
7.2					0	дворишна кућа (са више кућа у једном дворишту)							налази се у стамбеној зони				
8.1					2	самостална (једна стамбена јединица)							налази се у стамбеној зони				
8.2					2								налази се у стамбеној зони				

{1} - Додатна опремљеност објекта – базен, сауна, обезбеђење, енергетски пасош и слично

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	Индустријски објекти		
															Висина етажe (m)	Распон између носећих зидова (m)	Челична конструкција
8.3					2								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: године
Београд

Евиденцијски број издавања: 50261

проценитељ, 093

-Драган Лукић-

15000, Шабач
ул. Владе Јовановића бр. 64

Предмет: Издавање података из Регистра цена непокретности

Поштовани,

На основу вашег захтева од 29.05.2025 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:	ШАБАЦ
Катастарска општина:	РИБАРИ
Временски период:	01.01.2023 - 29.05.2025
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 / све подврсте
Парцела/е:	
Улица:	
Кућни број (од - до):	

Распон површине [m2] (од – до):

Распон укупне цене [€] (од – до):

Извештај се издаје за потребе:

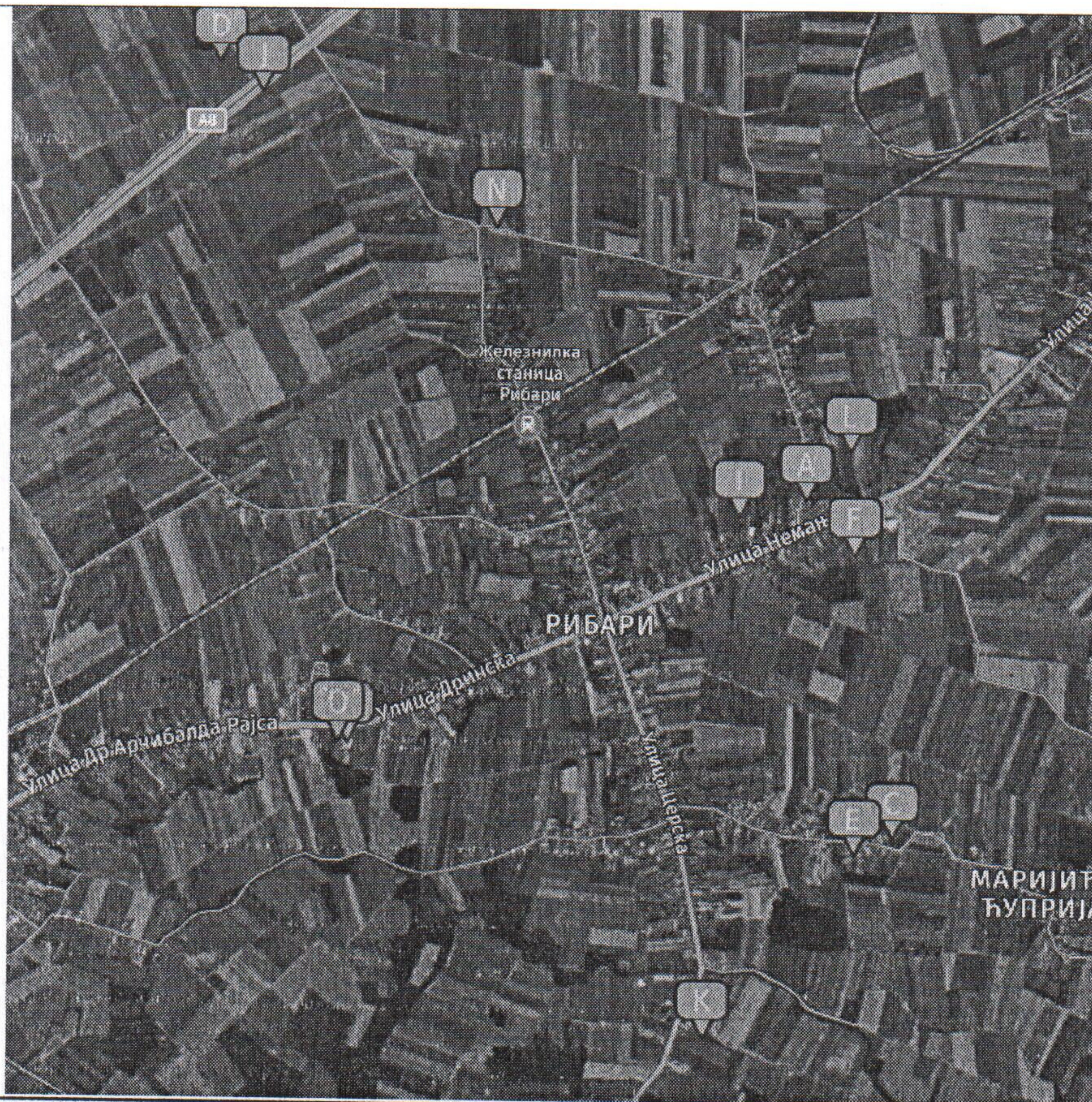
osiguranje kredita

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	13/01/2025	EUR	8,000	РИБАРИ	369	2164	1/2	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/A
1.2	4	1	13/01/2025	EUR	8,000	РИБАРИ	370	1939	1/2	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/B
2	4	1	09/09/2024	EUR	2,500	РИБАРИ	964/2	489	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/C
3	3	1	22/08/2024	EUR	1,000	РИБАРИ	1314/1	17273	1230/23348										1	1/D
4	2	1	19/08/2024	EUR	17,500	РИБАРИ	975	1674	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/E
5.1	3	1	09/02/2024	EUR	4,000	РИБАРИ	397	909	1/1										1	1/F
5.2	3	1	09/02/2024	EUR	4,000	РИБАРИ	398	726	1/1										1	1/G
5.3	4	1	09/02/2024	EUR	4,000	РИБАРИ	399	1281	1/1										1	1/H
6	3	1	01/02/2024	EUR	5,000	РИБАРИ	315/1	7878	1/1										1	1/I
7	3	1	20/12/2023	RSD	535,200	РИБАРИ	1315/3	1784	1/1										1	1/J
8	3	1	29/06/2023	EUR	10,500	РИБАРИ	2176	15699	2/6										1	1/K
9	4	1	03/05/2023	EUR	7,000	РИБАРИ	424	5490	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/L
10	4	1	27/04/2023	RSD	240,000	РИБАРИ	750/8	3348	1097/3348	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/M
11	2	1	27/01/2023	EUR	1,000	РИБАРИ	133/3	1273	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/N
12	4	1	09/01/2023	RSD	240,000	РИБАРИ	750/5	2348	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/O
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 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.