



## IZVEŠTAJ STRUČNOG LICA GRAĐEVINSKE STRUKE

### Procenitelj:

*Небојша Гајић*  
**Небојша Гајић**  
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА ОБЛАСТ  
ГРАЂЕВИНАРСТВО  
НОВИ БЕОГРАД, Љубинке Бобић 3/2

Nebojša Gajić, dipl.inž.građ.  
Novi Beograd, ul. Ljubinke Bobić br. 3/2  
Licenca procenitelja nepokretnosti  
Ministarstva finansija RS broj 125  
Sudski veštak građevinske struke  
Rešenje Ministarstva pravde RS  
740-05-00672/2010-03 od 06.07.2011. god

Izvršitelj: **Miloš Joksimović**, ulica Požeška broj 30

Izvršni poverilac: **Mira Stanković** iz Sremčice, ulica Žute dunje broj 7, koju zastupa **Tomašević Branislava** advokat iz Beograda, ulica Aleksinačkih rudara broj 43

Izvršni dužnik: **Apostol Stanković** iz Sremčice, ulica Gorička broj 67

### REZIME PROCENE

Svrha procene	Utvrdjivanje tržišne vrednosti u izvršnom postupku
Predmet procene	<b>Porodična stambena zgrada kućni broj 67 i tri pomoćne zgrade, zajedno sa pripadajućim zemljištem na parceli broj 3513 K.O. Sremčica</b>
Adresa	<b>Beograd, opština Čukarica, naselje Sremčica, ul. Gorička broj 67</b>
Površina objekta i površina zemljišta	<b>Korisna površina objekta kućni broj 67= 477,0 m<sup>2</sup> Korisna površina pomoćnog objekta katastarski broj 2= 59,0 m<sup>2</sup> Površina zemljišta na parceli 3513 = 1.543,0 m<sup>2</sup></b>
Vlasništvo	<b>Stanković Apostol sa 1/2 idealnih delova Stanković Mira sa 1/2 idealnih delova</b>
Datum izlaska na lokaciju i datum procene	25.09.2018. godine
Datum izrade izveštaja	15.10.2018. godine
Srednji kurs dinara, na dan izrade procene:	1€ = 118,24 RSD
Vlasnička dokumentacija	Javni podaci RGZ-a i spisi izvršnog predmeta
Posebne napomene	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pomoćni objekti katastarski broj 3 i katastarski broj 4 faktički predstavljaju dogradnju kuće katastarski broj 1 i sa istom čine jedinstvenu stambenu i funkcionalnu celinu</li> <li>➤ Na parceli broj 3513 K.O. Sremčica postoje i dva pomoćna objekta koji ne predstavljaju predmet procene</li> </ul>
<b>TRŽIŠNA VREDNOST NEPOKRETNOSTI</b>	<b><u>155.000,00 eur = 18.327.200,00 RSD</u></b>

## 1. PREDMET PROCENE I PRAVNI OPIS

Predmet procene	Prema zaključku javnog izvršitelja predmet je porodična stambena zgrada katastarski broj 1 (kućni broj 31, na licu mesta kućni broj 67) i tri pomoćne zgrade, zajedno sa celokupnim zemljištem na parceli broj 3513 K.O. Sremčica
List nepokretnosti	List nepokretnosti broj 1098 K.O. Sremčica
Katastarska parcela	Parcela broj 3513 K.O. Sremčica, površine 1.543 m <sup>2</sup> , uknjižena kao gradsko građevinsko zemljište
Broj objekta na parceli	Katastarski broj 1, porodična stambena zgrada, sa upisanom površinom zemljišta ispod objekta u iznosu od 141m <sup>2</sup> , bez posebnih fizičkih delova Katastarski broj 2, pomoćna zgrada, sa upisanom površinom zemljišta ispod objekta u iznosu od 32m <sup>2</sup> Katastarski broj 3, pomoćna zgrada, sa upisanom površinom zemljišta ispod objekta u iznosu od 65m <sup>2</sup> Katastarski broj 4, pomoćna zgrada, sa upisanom površinom zemljišta ispod objekta u iznosu od 39m <sup>2</sup> ,
Status objekta uknjižen / neuknjižen	Katastarski broj 1 – preuzet iz zemljišne knjige Katastarski broj 2 – izgrađen bez odobrenja za gradnju Katastarski broj 3 – izgrađen bez odobrenja za gradnju Katastarski broj 4 – izgrađen bez odobrenja za gradnju
Spratnost zgrade	Uknjižena spratnost objekta katastarski broj 1 = Pr+1 Upisana spratnost objekta katastarski broj 2 = Pr Upisana spratnost objekta katastarski broj 3 = Pr Upisana spratnost objekta katastarski broj 4 = Pr
Ostali objekti na parceli	1. Garaža katastarski broj 5, upisana kao objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, sa površinom zemljišta ispod zgrade od 68m <sup>2</sup> 2. Neuknjižena pomoćna zgrada izgrađena u krajnjem desnom dvorišnom delu parcele, sa površinom ispod objekta od 65m <sup>2</sup> (podatak preuzet iz spisa predmeta)
Vlasništvo	Na svim objektima i na zemljištu Apostol Stanković i Mira Stanković, svako sa po 1/2 idealnih delova (privatna svojina)
Tehnička dokumentacija	Nije bila dostupna
Usklađenost	➤ Objekti su sada adresirani na ulicu Gorička broj 67 ➤ Faktička spratnost objekta katastarski broj 1 je Pr+1+Pk ➤ Objekti katastarski broj 3 i katastarski broj 4 na licu mesta nisu pomoćne zgrade i predstavljaju dogradnju kuće kućni broj 67 i sa istom čine jedinstvenu stambenu i funkcionalnu celinu. Postoje i dograđeni delovi kuće izvan objekata broj 3 i broj 4 ➤ Objekat katastarski broj 2 je naknadno dograđen, što nije evidentirano u listu nepokretnosti
Tereti na objektu	-

## 2. POSTUPAK I TOK PROCENE

Uviđaj stručnog lica obavljen je dana 25.09.2018. godine kada je izvršena identifikacija parcele broj 3513 K.O. Sremčica i objekata izgrađenih na istoj parceli. Uviđaj je izvršen uz prisustvo javnog izvršitelja Miloša Joksimovića i izvršnog dužnika Apostola Stankovića, koji je omogućio nesmetani pregled predmetnih objekata.

Uvidom na licu mesta ustanovljeno je da je objekat katastarski broj 1 - kućni broj 67 naknadno dograđen i da objekti koju su u Listu nepokretnosti broj 1098 K.O. Sremčica upisani kao pomoćne zgrade katastarski broj 3 i katastarski broj 4 faktički predstavljaju dogradnju porodične stambene zgrade katastarski broj 1 – kućni broj 67, sa kojom čine jedinstvenu stambenu i funkcionalnu celinu. Poređenjem digitalne kopije plana i aerosnimka parcele broj 3513 K.O. Sremčica može se konstatovati da su faktički gabariti objekta kućni broj 67 veći od ukupnog gabarita objekata katastarski broj 1, katastarski broj 3 i katastarski broj 4, tako da se može konstatovati da postoji neusaglašenost gabarita ucrtanih u DKP-u i faktičkih gabarita postojeće kuće kućni broj 67. Kada je u pitanju spratnost kuće kućni broj 67, ista od izvedenih etaža ima prizemlje, jedan sprat i potkrovlje, dok je u Listu nepokretnosti broj 1098 K.O. Sremčica upisana spratnost predmetne zgrade Pr+1, tj. etaža potkrovlja nije uknjižena. Objekat koji je u Listu nepokretnosti broj 1098 K.O. Sremčica upisan kao pomoćna zgrada katastarski broj 2 takođe je naknadno dograđen i adaptiran u stambeni prostor, što nije u saglasnosti sa stanjem ucrtanim u DKP-u. U krajnjem dvorišnom delu parcele broj 3513 K.O. Sremčica, sa desne strane objekta katastarski broj 2 (posmatrano sa ulice), nalazi se prizemna zidana pomoćna zgrada katastarski broj 5, bruto površine 68 m<sup>2</sup>, koja ne predstavlja predmet procene. U krajnjem desnom delu parcele broj 3513 izgrađena je prizemna zidana pomoćna zgrada, približne bruto površine 65 m<sup>2</sup> (podatak preuzet iz spisa predmeta), koja takođe ne predstavlja predmet procene.

U ovom izveštaju biće izvršena procena celokupne postojeće porodične stambene zgrade kućni broj 67, koja se sastoji od objekata katastarski broj 1, katastarski broj 3 i katastarski broj 4, zajedno sa neevidentiranim dograđenim delovima, spratnosti Pr+1+Pk i dvorišne zgrade katastarski broj 2 (u viđenim gabaritima), sve izgrađeno u ulici Gorička u Sremčici, zajedno sa celokupnim zemljištem na parceli broj 3513 K.O. Sremčica. Predmetne nepokretnosti procenjene su pod uslovom da se sve prodaje zajedno i u celosti, a bez dve pomoćne zgrade izgrađene u središnjem i desnom dvorišnom delu parcele broj 3513 K.O. Sremčica. Stručno lice je na uviđaju izvršilo pregled i premeravanje predmetnih nepokretnosti, kao i fotografisanje, a sačinjene fotografije date su u prilogu nalaza i čine njegov sastavni deo. Kao merodavne površine za utvrđivanje tržišne vrednosti predmetnih objekata usvojene su njihove faktičke korisne površine, ustanovljene premeravanjem na licu mesta, dok je kao merodavna površina parcele broj 3513 K.O. Sremčica usvojena njena uknjižena površina, koja je u iznosu od 1.543 m<sup>2</sup> upisana u Listu nepokretnosti broj 1098 K.O. Sremčica.

Procena vrednosti je projekcija cena i vrednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vreme procene, a ne garancija i različiti procenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrednosti. Uslovi na tržištu su uslovi neizvesnosti i promena i rezultati procena su interpretirani u svetlu te neizvesnosti. U postupku procene usvojene su i određene subjektivne pretpostavke, koje procenitelj smatra logičnim i opravdanim, ali one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika nepokretnosti. Pored svega ostalog, politički i ekonomski rizici mogu negativno da utiču na vrednost, cenu ili prihod od nepokretnosti pomenutih u ovom izveštaju.

Stručno lice smatra da je inspekcija izvršena u dovoljnom obimu da bi se procena mogla izraditi. Posebna prava na objektu i pravne analize ne predstavljaju predmet veštačenja. Procena vrednosti je bazirana na fizičkoj inspekciji, informacijama iz RGZ-a (Republički geodetski zavod), baze podataka o prodajnim cenama za slične nekretnine u blizini predmetne lokacije, oglašanih cena, informacijama koje su dobijene kod lokalnih agencija za nekretnine, kao i na rezultatima sopstvenih istraživanja i drugim dostupnim informacijama iz medija i drugih izvora. Stručno lice savetuje svaku treću stranu da proveri pravni status predmetnih nepokretnosti.

Za osnov vrednosti usvojena je tržišna vrednost. Procena vrednosti pripremljena je i izvršena sa dobrom namerom i na osnovu pažljive analize podataka i informacija koje su bile dostupne, s' tim da stručno lice ne može da garantuje za prezentovane vrednosti i za kupoprodajne transakcije na osnovu tih vrednosti. Procena tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti rađena je metodom paralelnog poređenja više sličnih nepokretnosti na predmetnoj lokaciji ili uporedivim lokacijama, uzimajući u obzir cene komparativnih nekretnina koje su oglašene/ostvarene na tržištu nekretnina. Pristup direktnog poređenja zasniva se na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama, ili na osnovu cena iz ponuda za nekretnine koje su uporedive sa nekretninom čija se vrednost procenjuje. Pored toga, potrebno je da budu ispunjeni i sledeći uslovi:

- Transakcije moraju biti između nepovezanih lica;
- Transakcije moraju biti obavljene pod normalnim tržišnim okolnostima.

*Nacionalni standardi definišu: »Tržišnu vrednost kao 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.«*

Izveštaj o proceni sadrži sažete podatke o lokaciji, opisu nepokretnosti, vlasništvu, pravnom opisu, tržištu nepokretnosti i metodologiji procene. Izveštaj uključuje i podatke o pretpostavkama koje su usvojene prilikom formiranja mišljenja o vrednosti nepokretnosti. Tržišna vrednost objekta koji je predmet procene data je za postojeću upotrebu objekta. Procena je izrađena ne razmatrajući terete na objektu i troškove naknadnih transakcija (porez na prenos apsolutnih prava, troškovi oglašavanja, agencijska provizija i slično). Podrazumeva se da se nepokretnost procenjuje ispražnjena od lica i stvari.

### **3. NALAZI MIŠLJENJE**

#### **Makrolokacija i mikrolokacija**

Nepokretnost se nalazi u naselju Sremčica. Naselje Sremčica predstavlja prigradsko naselje koje teritorijalno pripada opštini Čukarica i ima oko 19.000 stanovnika. Sremčica se nalazi u blizini Ibarske magistrale, a do istog naselja iz Beograda saobraćaju 3 linije javnog gradskog prevoza. Lokacija je infrastrukturno i komunalno opremljena, a u centru Sremčice, udaljenom oko 1 km od lokacije kuće kućni broj 67, nalaze se svi objekti od opšteg društvenog značaja: vrtić, osnovna škola, pošta, banka, benzinska stanica, ambulanta, lokali i slično.

Parcela broj 3513 je približno trapeznog oblika, širine cca 26 m i jednom svojom kraćom stranom graniči se ulicom Gorička. Okućnica objekta kućni broj 67 u potpunosti je građevinski uređena, sa izvedenom ogradom, stazama i zelenilom. Na uličnoj metalnoj ogradi ugrađene su pešačka i kolska kapija.	
Udaljenost od centra Beograda	23 km
Udaljenost do osnovne škole	1 km
Udaljenost od autobusnog stajališta	350 m
Deo grada	Sremčica
Građevinska uređenost parcele	Uređena
Atraktivnost i pristup	Prosečno atraktivna lokacija. Pristup asfaltiranom saobraćajnicom i dobra izloženost
Parkiranje	U objektu/dvorištu
Zona	Šesta građevinska zona Lokacija obuhvaćena PDR-om naselja Sremčica (Sl. list grada Beograda br.74/10), prema kojem se nalazi u zoni A1, površinama namenjenim individualnom stanovanju, max spratnost P+1+Pk, indeks izgrađenosti 0,90, stepen zauzetosti 40%. Može se zaključiti da objekat kućni broj 67, zajedno sa pomoćnim objektima, zadovoljava navedene propisane urbanističke parametre (zauzetost iznosi oko 38%) i da je parcela broj 3513 u svojoj najboljoj upotrebi

### Opis predmeta procene

Na osnovu uviđaja izvršenog dana 25.09.2018. godine ustanovljeno je sledeće stanje i struktura objekta kućni broj 67:

- Postojeća zgrada kućni broj 67 predstavlja masivnu zidanu konstrukciju, sa izvedenim armirano-betonskim serklažima. Temeljna konstrukcija je armirano-betonska, dok je međuspratna konstrukcija polumontažna AB tavanica, odnosno krovna konstrukcija je viševodna drvena, sa crepom kao krovnim pokrivačem i izvedenim olucima. Fasada je završno obrađena fasadnom opekom i ofarbana je belom bojom. Kuća od izvedenih etaža ima prizemlje, jedan sprat i potkrovlje. Objekat je fazno građen u periodu od 1970. godine do 2000. godine. U viđenom stanju sastoji se od objekata katastarski broj 1, katastarski broj 3 i katastarski broj 4, kao i dograđenih delova koji nisu ucrtani u DKP-u. Spoljašnja stolarija je drvena, kao i unutrašnja. Stručno lice napominje da u Listu nepokretnosti broj 1098 K.O. Sremčica nisu upisani posebni fizički delovi zgrade kućni broj 67. Objekat je završno obrađen i opremljen standardnim materijalima i nalazi se u dobrom stanju. Podne površine završno su obrađene klasičnim parketom, keramičkim pločicama, teraco pločama i betonom, dok su zidovi i plafon omalterisani, gletovani i okrečeni, odnosno zidovi su delimično obrađeni keramičkim pločicama. U objektu nisu uočene fleke od vlaženja i procurivanja, kao ni deformacije koje bi uticale na tržišnu vrednost zgrade.
- Glavni ulaz u kuću izveden je u prizemlju i orijentisan je prema ulici Gorička. U prizemlju objekta nalaze se sledeće prostorije: hol, mokri čvor, spavaća soba, dnevna soba, garaža sa radionicom, kotlarnica, vešernica, garderober, sauna sa tuš kabinom, prolaz, gostinjska soba, letnja kuhinja sa ostavom, dve zasebne ostave, mokri čvor, kao i zastakljena terasa, koja ima i ulaz iz dvorišta i garaže. Ukupna korisna površina prizemne etaže iznosi 257,34 m<sup>2</sup> ≈ 257,0 m<sup>2</sup> – računajući i

neredukovanu korisnu površinu zastakljene terase. Stručno lice napominje da se u sastavu prizemne etaže, uz levu bočnu fasadu, nalazi i otvorena terasa, koja nije premerena na licu mesta, dok se u desnom delu prizemne etaže nalazi prolaz koji takođe nije obuhvaćen premerenom površinom.

➤ Unutrašnjim stepenicama iz prizemlja pristupa se na prvi sprat, koji se sastoji od sledećih prostorija: hodnika, dnevne sobe, degažmana, mokrog čvora, kuhinje sa trpezarijom, tri spavaće sobe, kupatila i ulično orijentisane terase, sve ukupne korisne površine  $115,04 \text{ m}^2 \approx 115,0 \text{ m}^2$  – računajući i neredukovanu korisnu površinu terase.

➤ U potkrovlju, u koje se pristupa unutrašnjim stepenicama, nalaze se jedna velika soba i dve terase, sve ukupne korisne površine  $105,12 \text{ m}^2 \approx 105,0 \text{ m}^2$  – računajući i neredukovanu korisnu površinu terasa.

➤ Ukupna korisna površina kuće kućni broj 67 iznosi  $257+115+105 = 477,0 \text{ m}^2$  i usvojena je kao merodavna za utvrđivanje njene tržišne vrednosti. Posebno se napominje da navedenom površinom nisu obuhvaćene dvorišna terasa na levoj bočnoj fasadi i prolaz u desnom delu kuće, kao i da od ukupne korisne površine kuće kućni broj 67, korisna površina u iznosu od  $118 \text{ m}^2$  predstavlja ukupnu neredukovanu korisnu površinu premerenih terasa.

➤ Objekat kućni broj 67 priključen je na gradsku elektro mrežu (trofazna struja, sa dva električna brojila), gradsku vodovodnu i kanizacionu mrežu i telefonsku mrežu (sa dve aktivne telefonske linije na dan uviđaja). Grejanje u objektu je etažno, sa priključkom na gasovod i ugrađenim aluminijumskim radiatorima.

Zgrada u levom dvorišnom delu parcele broj 3513 K.O. Sremčica predstavlja dograđenu pomoćnu zgradu, naknadno adaptiranu u stambeni prostor. Objekat je klasičan zidani, sa drvenom krovnom konstrukcijom, ispod koje se nalazi tavanski prostor (sa zasebnim ulazom iz dvorišta). Objekat se na dan uviđaja nalazio u dobrom stanju. U sastavu predmetne zgrade nalaze se sledeće prostorije: kuhinja sa trpezarijom, dnevna soba, degažman, spavaća soba, kupatilo i ostava, sve ukupne korisne površine  $58,73 \text{ m}^2 \approx 59,0 \text{ m}^2$ .

<b>Procena utrživosti za predmetnu nepokretnost</b>				
Vrednost nekretnine		U porastu	Stabilna	<u><b>U opadanju</b></u>
Interesovanje za kupovinu	Visoka	Srednja	<u><b>Niska</b></u>	Nepostojeća
Interesovanje za iznajmljivanje	Visoka	Srednja	Niska	<u><b>Nepostojeća</b></u>
Prosečno vreme za prodaju		3 – 6 meseci	6 – 12 meseci	<u><b>Preko 12 meseci</b></u>

#### 4. TRŽIŠNA VREDNOST

Uvidom u oglase koji su dostupni na internet stranicama u kojima se prodaju slične nekretnine, kao i na osnovu sopstvenog dosadašnjeg iskustva, stručno lice je odredilo trenutnu tržišnu cenu porodične stambene zgrade kućni broj 67, zajedno sa dvorišnim objektom i pripadajućim zemljištem na parceli broj 3513 K.O. Sremčica. Procenjena tržišna vrednost predmetnih nepokretnosti u ovom izveštaju predstavlja realnu tržišnu vrednost koji se može postići u trenutnim okolnostima na tržištu nekretnina u Beogradu i okolini. Stručno lice je u internet oglasima pronašlo tri komparativne nekretnine – kuće sa pripadajućim parcelama, a iste su prikazane u tabeli. U ovom izveštaju usvojeno je da su oglašene komparativne nekretnine opisane korektno i u skladu sa stvarnim stanjem na licu mesta. Dvorišna zgrada biće procenjena zajedno sa kućom kućni broj 67, kao dodatna karakteristika. Negativnu karakteristiku, koja se praktično ogleda kroz funkcionalnu i ekonomsku amortizaciju predmetne kuće, predstavlja njena velika ukupna površina i neracionalna organizacija prostora.

<i>Komparativne nekretnine –kuće sa parcelama</i>				
Lokacija, izvor i datum oglašavanja	Specifičnosti	Površina (m <sup>2</sup> )	Oglašena cena (eur)	Jedinična cena (eur/m <sup>2</sup> kuće)
<a href="http://www.halooglas.com/nekretnine/prodaja-kuca/kuca-psutprsp-270m2-samostalna-plac-10-ari/5425634111873?kid=2&amp;sid=1539619423891">www.halooglas.com/nekretnine/prodaja-kuca/kuca-psutprsp-270m2-samostalna-plac-10-ari/5425634111873?kid=2&amp;sid=1539619423891</a>				
K1 Moštanička 25.09.2018.	Stara gradnja, izvorno stanje, EG, uknjižena, useljiva, terasa, struja, KTV, garaža, klima, podrum, internet, voda, telefon, kamin, mnogo zelenila, septička jama, uređen plac, Psu+Pr+Pk	kuća 270m <sup>2</sup> + plac 1.000m <sup>2</sup>	102.000	378
<a href="http://www.halooglas.com/nekretnine/prodaja-kuca/beograd-sremcica-250m2-11-5-ari/5425596807790?kid=1&amp;sid=1539620233001">www.halooglas.com/nekretnine/prodaja-kuca/beograd-sremcica-250m2-11-5-ari/5425596807790?kid=1&amp;sid=1539620233001</a>				
K2 Sremčica 05.10.2018.	Cela kuća, EG, terasa, podrum, voda, garaža, struja, Pr+1+Pk, zahteva ulaganja, uknjižba u toku	kuća 240m <sup>2</sup> + plac 1.150m <sup>2</sup>	85.000	354
<a href="http://www.halooglas.com/nekretnine/prodaja-kuca/beograd-sremcica-10ari-placa-kuca-380m2-u-4-n/3711548?kid=1&amp;sid=1539619423891">www.halooglas.com/nekretnine/prodaja-kuca/beograd-sremcica-10ari-placa-kuca-380m2-u-4-n/3711548?kid=1&amp;sid=1539619423891</a>				
K3 Sremčica 07.10.2018.	Cela kuća, gas, uknjižena, useljiva, terasa, telefon, voda, garaža, struja, u centru, može se podeliti na 3 stana, Po+Pr+1+Pk	kuća 380m <sup>2</sup> + plac 1.000m <sup>2</sup>	140.000	368



Komparativna matrica:

Komparativi	K1	K2	K3
Jedinična cena	378,0	354,0	368,0
Prilagođena jedinična cena (-5%)	359,10	336,30	349,60
Korekcije			
Lokacija	0,0%	0,0%	0,0%
Površina i struktura	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Starost	0,0%	0,0%	0,0%
Komunalna opremljenost	0,0%	0,0%	0,0%
Kvalitet i stanje	0,0%	10,0%	0,0%
Pravni status	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Dodatne karakteristike	10,0%	10,0%	10,0%
Ukupno umanjene	-10,0%	0,0%	-10,0%
Jedinična vrednost nakon upoređenja:	323,19	336,30	314,64
Prosečna jedinična tržišna vrednost:	325	eur/m <sup>2</sup>	
Usvojena jedinična tržišna vrednost	325	eur/m <sup>2</sup>	
Ukupna površina kuće	447	m <sup>2</sup>	
Tržišna vrednost	155.025	eur	
<b>Zaokružena ukupna tržišna vrednost kuće i zemljišta:</b>	<b>155.000</b>	<b>EUR</b>	

Analiza izvršenih kvantitativnih korekcija:

- prilagođavanje: umanjene oglašene jedinične cene komparativa za 5% izvršeno je zbog toga što oglašene cene ne predstavljaju istovremeno i ostvarene cene na tržištu nekretnina;
- lokacija: predmetna nepokretnost nalazi se na istoj, tj. sličnoj lokaciji kao komparativne nekretnine;
- površina i struktura: zbog činjenice da sve komparativne kuće imaju manju površinu od objekta koji se procenjuje, izvršeno je umanjene jediničnih cene za 10%, dok je na račun veće površine zemljišta koje pripada kući kućni broj 67 izvršeno uvećanje za 5%;
- starost: predmetna nepokretnost je slične starosti kao komparativne nekretnine;
- komunalna opremljenost: predmetna nepokretnost ima istu komunalnu opremljenost kao komparativne nekretnine;
- kvalitet i stanje: objekat kućni broj 67 nalazi se u istom ili sličnom stanju kao i sve komparativne nekretnine;
- pravni status: umanjene od 15% u odnosu na sve komparative izvršeno jer se faktičko stanje na parceli broj 3513 K.O. Sremčica ne podudara sa uknjiženim stanjem, kao i zbog toga što se na parceli broj 3513 nalaze i dva pomoćna objekta koji ne predstavljaju predmet procene;
- dodatne karakteristike: kao dodatna karakteristika kuće kućni broj 67 usvojena je dvorišna zgrada korisne površine 59 m<sup>2</sup>.

**Ukupna trenutna tržišna vrednost postojeće porodične stambene zgrade kućni broj 67, koja se sastoji od objekata katastarski broj 1, katastarski broj 3 i katastarski broj 4, zajedno sa dograđenim delovima, spratnosti Pr+1+Pk i dvorišne zgrade katastarski broj 2 (u viđenim gabaritima), sve izgrađeno u ulici Gorička u Sremčici, zajedno sa celokupnim zemljištem na parceli broj 3513 K.O. Sremčica, a bez dve pomoćne zgrade izgrađene u središnjem i desnom dvorišnom delu parcele broj 3513 K.O. Sremčica, iznosi:**

**155.000,00 eur = 18.327.200,00 din**

Predmetne nepokretnosti procenjene su pod uslovom da se sve prodaje zajedno i u celosti, a bez dve pomoćne zgrade izgrađene u središnjem i desnom dvorišnom delu parcele broj 3513 K.O. Sremčica.

**PRILOZI:**

**PRILOG I: Fotografije**

**PRILOG II: Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi**

Beograd, oktobar 2018. godine

**Небојша Гајић**  
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА ОБЛАСТ  
ГРАЂЕВИНАРСТВО  
НОВИ БЕОГРАД, Љубинке Бобић 3/2

Stručno lice građevinske struke:



Nebojša Gajić, dipl.inž.građ.

Novi Beograd

ul. Ljubinke Bobić br. 3/2

tel: 063/77 56 021

## FOTOGRAFIJE

**Fotografija broj 1:** Izvod iz digitalne kopije plana, preklopljen sa aerosnimkom parcele broj 3513 K.O. Sremčica (uokvirena crvenom linijom), u ulici Gorička, naselje Sremčica, opština Čukarica (sa portala [www.geosrbija.rs](http://www.geosrbija.rs)). Na fotografiji se može videti uknjiženo i faktičko stanje na parceli. Objekti označeni plavim strelicama ne predstavljaju predmet procene



**Fotografija broj 2:** Prikaz ulične fasade porodične stambene zgrade, izgrađene u ulici Gorička 67 u Sremčici, na parceli broj 3513 K.O. Sremčica



*Небојша Гајић*  
**Небојша Гајић**  
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА ОБЛАСТ  
ГРАЂЕВИНАРСТВО  
НОВИ БЕОГРАД, Љубинке Бобић 3/2

**Fotografija broj 3:** Prikaz porodične stambene zgrade i dela uređenog dvorišta na parceli broj 3513 K.O. Sremčica



**Fotografija broj 4:** Prikaz garaže koja se nalazi u sastavu prizemne etaže porodične stambene zgrade, izgrađene u ulici Gorička 67 u Sremčici



**Fotografija broj 5:** Prikaz porodične stambene zgrade, izgrađene u ulici Gorička 67 u Sremčici, na parceli broj 3513 K.O. Sremčica



**Fotografija broj 6:** Prikaz dve pomoćne zgrade koje ne predstavljaju predmet procene, obe izgrađene na parceli broj 3513 K.O. Sremčica



*Nebojša Đajić*  
**Небојша Ђајић**  
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА ОБЛАСТ  
ГРАЂЕВИНАРСТВО  
НОВИ БЕОГРАД, Љубинке Бобић 3/2

## **PRILOG II: OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI**

Pretpostavlja se da će nepokretnost biti izložena tržištu na najadekvatniji način kako bi se postigla prodaja po najpovoljnijim cenama koje se realno mogu ostvariti na tržištu. Sva ograničenja koje se odnose na ovaj izveštaj (svrha izrade procene i slično) data su u tekstu i nema drugih posebnih ograničenja. Procena neće biti javno objavljena, osim zainteresovanim kupcima nepokretnosti. Nepokretnost je procenjena pod uslovom da je ispražnjena od lica i stvari i pod pretpostavkom da tlo i objekat nisu kontaminirani materijalima opasnim po životnu sredinu.

Procenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata naznačenih u izveštaju ukoliko postane svestan postojanja bilo kakvih nedostataka koji nisu bili vidljivi tokom sprovođenja inspekcije predmetne nepokretnosti. Ovaj izveštaj je pripremljen na osnovu pretpostavke da su vlasnički dokumenti bez ikakvih pravnih smetnji. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika i procenitelj zadržava pravo da izveštaj izmeni dosledno, u slučaju da postoje pravne smetnje.

Nije vršena inspekcija uporednih nepokretnosti. Nisu sprovedena strukturalna ispitivanja nepokretnosti, ni inspekcija bilo kojih delova konstrukcije koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Procenitelj ne daje garancije na stanje strukture, temelja, zemlje ili instalacija. Ovaj izveštaj se ne sme koristiti ili uzimati u obzir kao garant ili mišljenje na stanje nepokretnosti, niti se takvo mišljenje nagoveštava. Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene. Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene. Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti. Prilikom procene, u slučaju da je predmet procene pod zakupom, ne ispituje se bonitet zakupaca i pretpostavka je da su zakupci u mogućnosti da ispunjavaju svoje obaveze preuzete po osnovu ugovora o zakupu ili drugih ugovora.

Ukoliko više lica polaže vlasnička prava na predmetu procene, izveštaj o proceni se sačinjava za predmet procene kao celinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih udela. Ispitivanje postojanja tereta na predmetu procene nije predmet razmatranja u ovom izveštaju. Procenitelj ne preuzima odgovornost za pravno tumačenje pravnih dokumenata, niti je pribavljao dokumentaciju od nadležnih institucija. Nisu uzeti u obzir troškovi prodaje, iznajmljivanja ili obaveza oporezivanja koje su nastale na osnovu prodaje ili izgradnje nepokretnosti.