



AUGMENTUM
PROCENE, KONSALTING, INŽENJERING

Izveštaj o proceni



Porodični stambeni kompleks
u ul. Kosovska br.11A
u Đurđevu, opština Žabalj

Klijent - poverilac: Ninoslav Cmiljanić

30.09.2025.

Sadržaj

OSNOVE ZA PROCENU	5
1. Predmet procene	6
2. Datum procene	6
3. Namena procene	6
4. Koriščena dokumentacija	7
5. Pravni status	7
6. Stvarno stanje i eventualna odstopanja	8
7. Zakupci	9
8. Pretpostavke	9
9. Posebne (specijalne) pretpostavke	9
10. Opšte napomene i pojmovi	10
OPIS NEPOKRETNOSTI	11
11. Lokacija	11
12. Opis nepokretnosti i tehničke karakteristike	15
PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI	19
13. Analiza tržišta	21
14. Analiza najbolje i najisplativije upotrebe (Highest-and-best-use)	37
15. Komparativna metoda	38
16. Građevinska vrednost	41
17. Primenjene metode	44
18. Zaključak o vrednosti	45
19. Vrednost prilikom „iznuđene“ prodaje	46
PRILOZI	47
20. Fotografije nepokretnosti	47
21. Komparativne nekretnine	53
22. Ograničenja od odgovornosti	59
23. Rečnik	62
24. Licenca	63

Rezime izveštaja o proceni

Klijent - poverilac	Ninoslav Cmiljanić, Sremska Kamenica, ul. Zmaj Jovina br.7	
Izvršni dužnik	Goran Pavlović Đurđevo, Kosovska br.11	
Namena procene	Za potrebe izvršnog postupka	
Osnov vrednosti	„Tržišna vrednost“ (indicija najverovatnije cene koja bi se ostvarila u hipotetičkoj transakciji, na dan procene, između zainteresovanih stana)	
Datum procene	30.09.2025.	
Datum izveštaja	08.10.2025.	
Predmet procene	Porodična stambena zgrada i pomoćne zgrade (neuknjiženi objekti) i pripadajuće zemljište na k.p.br. 2991/101 KO Đurđevo.	
Adresa nepokretnosti	Opština Žabalj, Đurđevo, Kosovska br.11A	
Katastarska opština	K.O. Đurđevo	
Katastarska parcela	2991/101	
List nepokretnosti br.	-	
Vlasništvo	Pavlović (Milivoj) Goran	
Površina parcele	836 m ²	
Neto površina objekata	182,15 m ² - Porodična stambena zgrada; 85,59 m ² - Pomoćna zgrada – nadstrešnica; 91,55 m ² - Pomoćna zgrada – svinjac; 22,57 m ² - Pomoćna zgrada – letnjikovac. Prikazane površine izmerene na licu mesta	
Bruto površina objekata	/	
Metode procene	Procena je izvršena komparativnom metodom	
Građevinska vrednost	12.775.000 (RSD)	109.000 (EUR)
Tržišna vrednost predmeta procene	15.353.000 (RSD)	131.000 (EUR)
Procenitelj	Augmentum d.o.o. Novi Sad, Veljka Petrovića br. 14 e-mail: office@augmentum.rs ; mob: +381644378575 Slađan Jović, mast.inž.građ. Licenca Ministarstva finansija za vršenje procene vrednosti nepokretnosti br. 312	

Ninoslav Cmiljanić
Zmaj Jovina br.7
Sremska Kamenica

Poštovani,

Prema Vašem zahtevu i zaključaka javnog izvršitelja Đorđa Đurića, poslednji od 03.09.2025. godine, poslovni broj II 945/24, Augmentum kompanija je izvršila procenu tržišne vrednosti

Porodičnog stambenog kompleksa u ul. Kosovska br.11A u Đurđevu, opština Žabalj.

Ova procena je urađena u skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Službeni glasnik RS“, broj 37 od 05. maja 2023.) u načelnom skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima procenjivanja (TEGoVA, IVS).

Potvrđujemo da nismo bili u situaciji sukoba interesa bilo koje vrste prilikom izvršenja predmetne procene i da je naše angažovanje u potpunosti nezavisno od cilja predmetne procene vrednosti. Predstavljene analize, mišljenja i zaključci su odraz isključivo pretpostavke i metodologije analize tržišta, kako je navedeno u izveštaju, i predstavljaju naše objektivno i nepristrasno znanje, mišljenje i zaključke o trenutnim uslovima na predmetnom tržištu nekretnina.

Prikazana vrednost ne obuhvata prodajne troškove ili poreze koji mogu postojati niti bilo koje druge troškove relevantne za prodaju nekretnine.

Verujemo da su informacije o tržištu u ovom izveštaju predstavljene u skladu sa Vašim poslovnim kriterijumima.

Stojimo Vam na raspolaganju za sve komentare i pitanja.

S poštovanjem,

Sladčan Jović, mast.inž.građ.
Ovlašćeni procenitelj

Izjava procenitelja

U kontekstu izrade izveštaja o proceni vrednosti, procenitelj izjavljuje sledeće:

- da je kvalifikovan i kompetentan da sprovede procenu vrednosti profesionalno, objektivno, nepristrasno, nezavisno i uz dužnu pažnju prema klijentu i svim saradnicima;
- da nije angažovan u bilo kom svojstvu, ugovorno, zakonski ili na bilo koji drugi način od strane klijenta, vlasnika objekta ili bilo koje druge zainteresovane strane koja može imati interes u vezi sa predmetom koji se procenjuje;
- da je radno angažovan i da nije zaposlen kod klijenta;
- da ne postoji konflikt interesa u vezi sa predmetom procene, klijentom;
- da je svestan Nacionalnih standarda procene i međunarodnih standarda procene u skladu sa svim postavljenim zahtevima standarda i kvaliteta i da je izvršio procenu u skladu sa ovim zahtevima i smernicama;
- da je izvršio procenu u skladu sa kodeksom etike koji je deo Nacionalnih standarda procene vrednosti;
- da je osiguran od profesionalne odgovornosti, u skladu sa odgovarajućim uslovima;
- da će svi aspekti angažmana biti smatrani poslovnom tajnom i da angažman procenitelja nije u vezi sa unapred utvrđenom vrednosti već predstavlja lično i nezavisno profesionalno mišljenje;
- procena vrednosti će biti sprovedena od strane Procenitelja koji je potpisnik Izveštaja;
- da je izveštaj pripremljen na osnovu pretpostavke da predmetna nepokretnost nema nikakvih ograničenja u ekološkom smislu (zagađenja zemlje, vazduha i vode, azbestom ili drugim štetnim i opasnim supstancama).

1. Predmet procene

Klijent nas je angažovao da izvršimo procenu tržišne vrednosti porodičnog stambenog kompleksa, koji se sastoji od porodične stambene zgrade, spratnosti Pr+Pk, pomoćne zgrade – šupa, nadstrešnica, spratnosti Pr, pomoćne zgrade – svinjca, spratnosti Pr, pomoćne zgrade – letnjikovca sa toaletom i pušnicom, spratnosti Pr (svi objekti neuknjiženi) i pripadajućeg zemljišta u građevinskom području površine 836 m², sve na k.p.br. 2991/101 KO Đurđevo u ul. Kosovska br.11A u Đurđevu, opština Žabalj.

2. Datum procene

Datum procene vrednosti je 30.09.2025. godine. Terenska inspekcija izvršena je dana 30.09.2025. godine u prisustvu Miodraga Rakića - pomoćnika Javnog izvršitelja Đorđa Đurića i drugih svedoka. Datum izveštaja je 08.10.2025. godine.

3. Namena procene

Procena tržišne vrednosti nepokretnosti. Procena je urađena za potrebe namirenja novčanog potraživanja putem izvršnog postupka.

4. Korišćena dokumentacija

Prilikom izrade izveštaja o proceni tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti korišćena je sledeća dokumentacija:

- Izvodi iz baze podataka nepokretnosti za nepokretnosti na k.p.br.2991/101 KO Đurđevo, pribavljeni dana 08.10.2025. godine iz online evidencije Republičkog geodetskog zavoda.

5. Pravni status

A list, podaci o zemljištu					
Broj parcele	Br. dela parcele	Potes ili ulica	Način korišćenja i katastarska klasa	Površina	Vrsta zemljišta
2991/101	1	Kosovska 11A	Njiva 2.klase	836	Zemljište u građevinskom području
UKUPNO:				836	

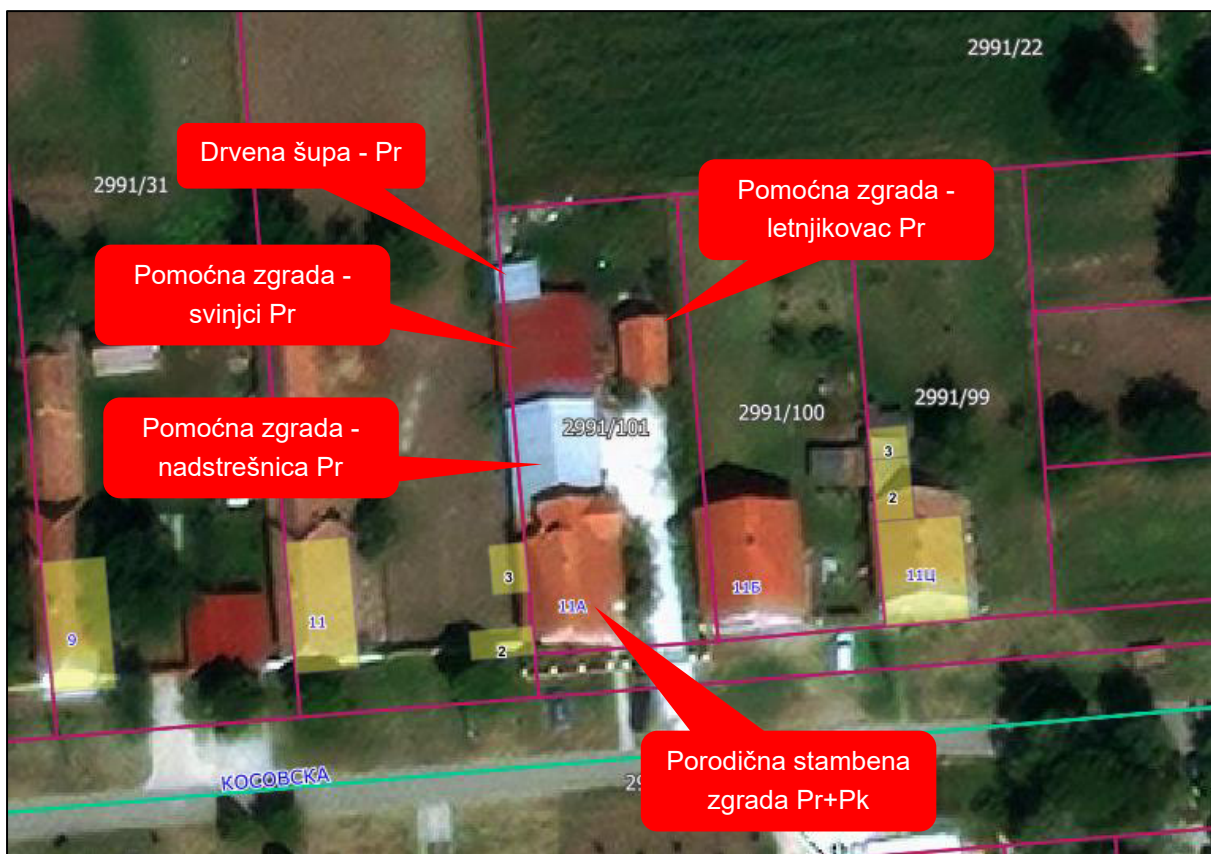
B list, podaci o nosiocu prava na zemljištu			
Prezime, ime, ime jednog od roditelja, prbivalište i adresa, odnosno naziv, sedište i adresa	Vrsta prava	Oblik svojine	Obim udela
Pavlović (Milivoj) Goran, Đurđevo	Pravo korišćenja		1/1
Republika Srbija, Beograd	Svojina	Državna RS	1/1

Uvidom u G list, podaci o teretima i ograničenjima, utvrđeno je da postoji upisana zabeležba rešenja o izvršenju.

6. Stvarno stanje i eventualna odstupanja

Nakon terenske inspekcije, obavljenih svih potrebnih pregleda i merenja nepokretnosti, te upoređivanjem sa stanjem u katastru nepokretnosti, konstatujemo sledeće:

- Zemljište predstavlja državnu svojinu RS sa obimom udela 1/1, a pravo korišćenja nad zemljištem ima Goran Pavlović, takođe sa obimom udela 1/1.
- Na parceli se nalazi porodična stambena zgrada, spratnosti Pr+Pk i tri pomoćne zgrade, spratnosti Pr, koje nisu uknjižene. Nepokretnosti su izgrađene bez građevinske dozvole.
- U severnom delu parcele, nalazi se drvena šupa u veoma trošnom stanju. Šupa je amortizovana (vrednost 0 EUR) i ne može biti uknjižena u nadležni katastar.
- S obzirom na to da su porodična stambena zgrada i pomoćni objekat – svinjac, izgrađeni pre 2015. godine, knjiženje navedenih objekata bi se moglo izvršiti putem Zakona o ozakonjenju objekata, dok bi se za pomoćni objekat – nadstrešnica i letnjikovac morala ishodovati građevinska dozvola.
- Pre knjiženja, svakako je potrebno uraditi konverziju zemljišta.



Izvor: GeoSrbija

Snimak iz 2015 godine, na kome se vide porodična stambena zgrada i svinjac.



Izvor: GeoSrbija

7. Zakupci

Predmetne nepokretnosti prilikom terenske inspekcije nisu bile predmet zakupa.

8. Pretpostavke

U toku procene vrednosti nekretnine, sve ulazne podatke smo dobili od naručioca procene. Mi smo se pouzdali u dobijene informacije bez dodatne provere ili nezavisne potvrde istinitosti i objektivnosti tih informacija. Stoga, mi ne dajemo bilo kakvo uveravanje ili mišljenje u vezi ovih podataka.

9. Posebne (specijalne) pretpostavke

Nema.

10. Opšte napomene i pojmovi

Tržišna vrednost predstavlja procenjeni novčani iznos za koji imovina može biti razmenjena, na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem (odsustvo bilo kakvih koncesija ili prinude), u transakciji između zainteresovanih strana, koje poseduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama i bez konflikta interesa, uz određen marketing.

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 moraju biti interpretirani u svetlu neizvesnosti.

Potrebno je naglasiti da cena koja bi bila postignuta prilikom kupoprodaje procenjivane imovine može da se značajno razlikuje u odnosu na procenjenu tržišnu vrednost usled motivacije strana u transakciji, pregovaračkih sposobnosti svake od strana, uslova finansiranja i drugih uslova koji bi bili specifični za tu transakciju.

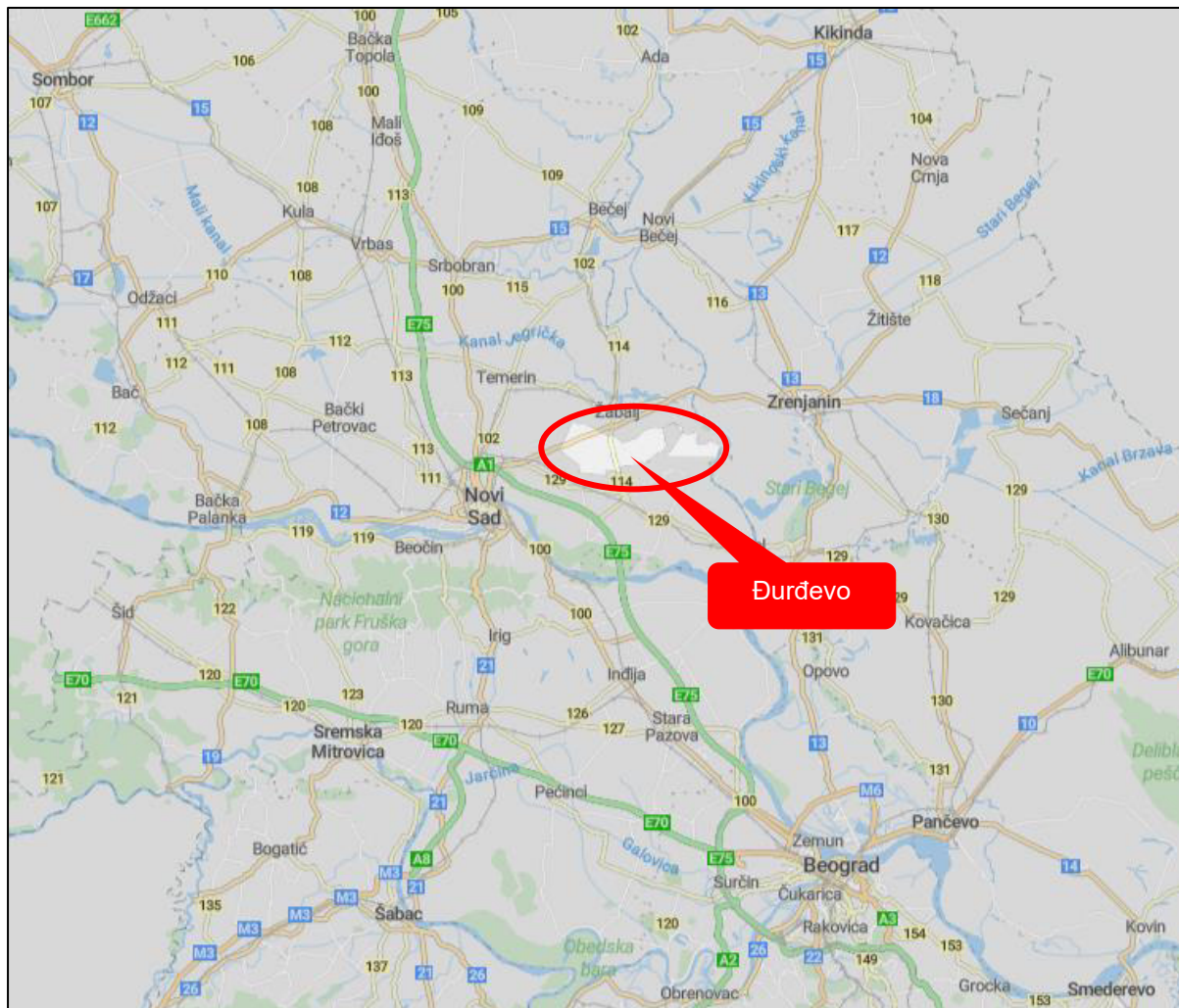
Tržišna nestabilnost je jedan od glavnih razloga nesigurnosti procene (to je verovatnoća da bi mišljenje procenitelja o vrednosti bilo isto kao i cena dostignuta stvarnom prodajom na dan procene) i može narasti kada izvesni makroekonomski događaji dovedu do iznenadnih i dramatičnih promena na tržištu.

OPIS NEPOKRETNOSTI

11. Lokacija

U nastavku sledi opis mikro i makro lokacije predmeta procene:

Makro lokacija:

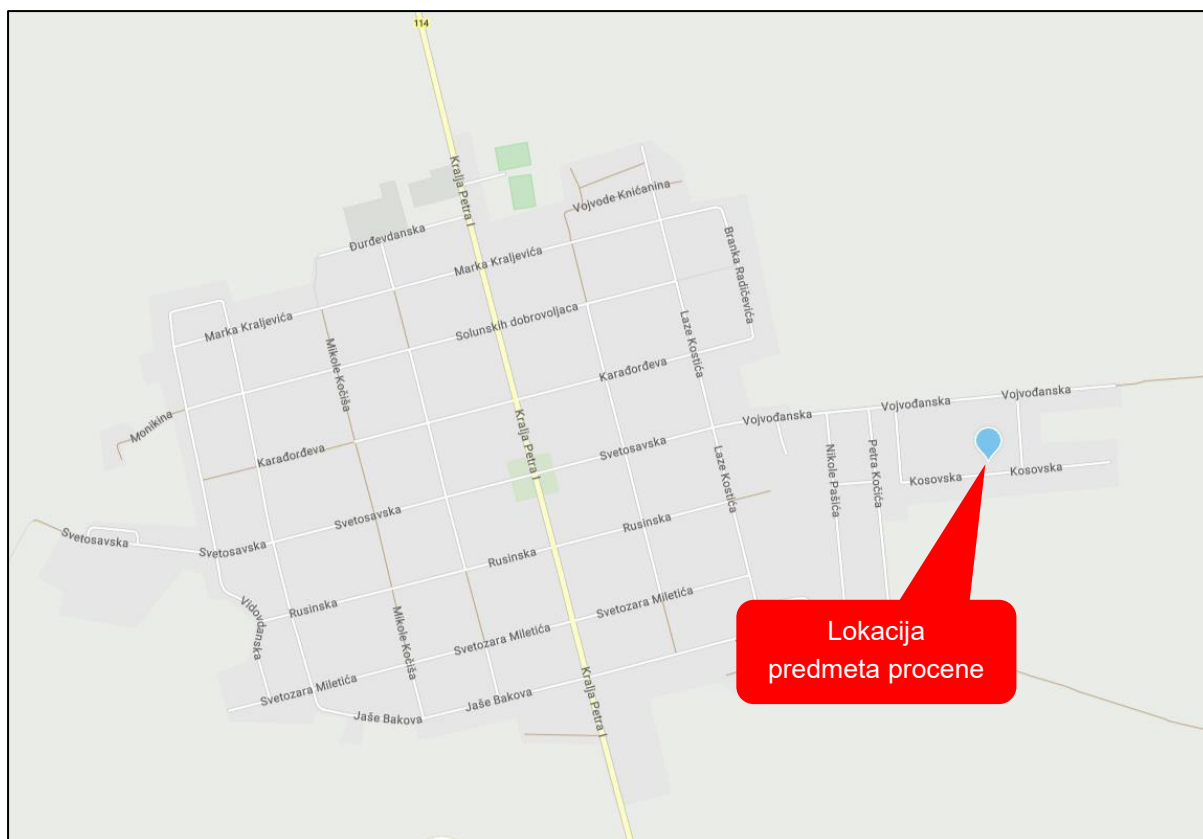


Izvor: PlanPlus

Đurđevo je naselje u opštini Žabalj, u Južnobačkom okrugu, u Srbiji. Prema popisu iz 2022. bilo je 4621 stanovnika.

Reljef đurđevačkog atara je prilično ravničarski. U setvenoj strukturi vodeće mesto zauzima kukuruz, zatim pšenica i ječam, mada pored svega toga Đurđevčane najčešće spominju po lubenicama što je najbolji dokaz kvaliteta i tradicije. Lovište Lovačkog društva „Zec“ zahvata površinu od 8.033 ha sa više vrsta divljači. Udaljeno je 25 km od Novog Sada.

Mikro lokacija:



Izvor: PlanPlus

Predmetni porodični kompleks nalazi se u Kosovskoj ulici koja se nalazi na istočnoj periferiji Đurđeva. Nepokretnosti se nalaze na udaljenosti oko 1,7 km od centra naselja gde se nalaze pošta, OŠ Jovan Jovanovic Zmaj, crkva, prodavnice i marketi. Duž ulice se nalaze pretežno porodični stambeni objekti.

Lokacija je od centra Novog Sada gde se nalaze sve najbitnije ustanove i organizacije od značaja za stanovništvo udaljena oko 28 km. Pristup do objekta je veoma lak, direktno sa Kosovske ulice, a parking je omogućen ispred kuće i u dvorištu.

Ortofoto snimci:



Izvor: GoogleMaps

12. Opis nepokretnosti i tehničke karakteristike

Porodična stambena zgrada na k.p.br. 2991/101 KO Đurđevo:

Porodična stambena zgrada (neuknjižen objekat) predstavlja slobodno-stojeći objekat čvrste gradnje koji je pozicioniran u jugo-zapadnom uglu parcele. Objekat je spratnosti Pr+Pk. Korisna visina etaže prizemlja je 2,52 m, a etaže potkrovlja 2,34 m, s tim da je najniži deo ispod kosine 1,54 m. Objekat može da funkcioniše kao dve zasebne stambene jedinice u prizemlju i u potkrovlju.



Objekat je izgrađen u masivnom zidanom konstruktivnom sistemu sa horizontalnim i vertikalnim AB serklažima. Temeljnu konstrukciju čine AB trakasti temelji. Međuspratna konstrukcija je lakomontažna armiranobetonska – fert. Krovna konstrukcija je drvena viševodna, prekrivena falcovanim crepom kao krovim pokrivačem. Fasada na objektu je kontaktna sa termoizolacijom od stiropora završno obrađena bavalit malterom – demit. Spoljašnja stolarija je PVC sa roletnama. Ulazna varata su trakođe PVC, a takođe postoje i drvena vrata na ulazu prizemlja.

Unutrašnja obrada prostora je u skladu sa namenom. Podovi su obloženi laminatom ili keramičkim pločicama. Zidovi su malterisani, gletovani i završno bojeni poludisperzivnom bojom ili dekorativnim tehnikama, a delom su obloženi keramičkim pločicama. Plafon je malterisan, gletovan i završno bojen, u prizemlju u dnevnoj sobi dekorativno spuštene gipsani plafoni sa ugradnom rasvetom.

Nepokretnost je u potpunosti infrastrukturno opremljena. Grejanje u objektu je etažno na čvrsto grejanje. Klimatizacija je omogućena prirodno ili preko ugrađenog split klima uređaja.

Objekat se redovno koristi za potrebe stanovanje. Objekat se nalazi u prosečnom opštem stanju. Spoljašnji izgled nepokretnosti je veoma dobar, ali se unutrašnjost objekta nalazi u lošijem stanju, tj. nije u skladu sa spoljašnjim izgledom. Na osnovu osnovne identifikacije nepokretnosti, bez bilo kakvih dodatnih ispitivanja, možemo zaključiti da su kanalizacione instalacije delimično začepljene te da se na plafonu u kupatilu i špajzu prizemlja pojavljuje veća količina vlage.

Specifikacija površina:

Porodična stambena zgrada na k.p.br. 2991/101 KO Đurđevo			
R.br.	Sprat	Naziv prostorije	NETO Površina (m ²)
1	Prizemlje	Ulazni hodnik	8,41
2		Pomoćna prostorija - trpezarija	24,11
3		Kotlarnica	9,03
4		Predsooblje	9,51
5		Kupatilo	4,59
6		Spavaća soba	11,24
7		Dnevna soba, trpezarija i kuhinja	28,05
8		Ostava - špajz	2,95
Ukupno prizemlje:			97,89
9	I sprat	Stepenište	3,82
10		Hodnik	1,51
11		Predsooblje	4,49
12		Kupatilo	3,35
13		Dnevna soba i kuhinja	21,51
14		Terasa	3,49
15		Soba 1	14,22
16		Soba 2	9,17
17		Soba 3	19,54
18		Terasa	3,16
Ukupno I sprat:			84,26
UKUPNO NETO POVRŠINA:			182,15

Komentar: Prikazane površine utvrđene su merenjem na licu mesta prema SRPS U.C2.100:2002. Procenitelj ne vrši geodetsko merenje nepokretnosti. Augmentum doo zadržava pravo da izmeni izveštaj o proceni, ukoliko bi se izmerena površina od strane stručnih lica – geodetskih organizacija, površina značajno razlikovala.

Pomoćna zgrada – nadstrešnica na k.p.br. 2991/101 KO Đurđevo:

Pomoćna zgrada – nadstrešnica, predstavlja objekat novije gradnje, koji je izgrađen posle 2015. godine, od čvrstog materijala. Nalazi se uz zapadnu ivicu parcele, fizički između porodične stambene zgrade i svinjca. Objekat je i funkcionalno spojen sa pomenutim objektima, tj. iz porodične stambene zgrade postoji izlaz u pomoćni objekat, a ulaz u svinjac se nalazi ispod nadstrešnice.



Objekat se sastoji od jednog prostora, površine 85,89 m², korisne visine 3,48m.

Noseću konstrukciju objekta sa zapadne strane uz ivicu parcele čini zidani zid od giter bloka sa AB horizontalnim i vertikalnim ukrućenjima. Sa istočne strane objekta, izgrađeni su AB stubovi sa naglavnom AB gredom. Pod u objektu je AB ploča. Na konstrukciju zida i AB stubova sa naglavnom gredom, naslonjena je drvena dvovodna krovna konstrukcija, koja je pokreivena trapezastim limom.

U objektu su izvedene elektro instalacije – rasveta i nekoliko utičnica..

Objekat se nalazi u dobrom opštem stanju.

Pomoćna zgrada – svinjci na k.p.br. 2991/101 KO Đurđevo:

Pomoćna zgrada – svinjci predstavlja objekat koji je izgrađen pre 2015. godine, od čvrstog materijala. Nalazi se uz zapadnu ivicu parcele, severno od pomoćne zgrade – nadstrešnice, sa kojom je fizički spojena, a takođe i funkcionalno, s obzirom da jedan od ulaza u svinjac nalazi ispod nadstrešnice.



Objekat se sastoji od više pregrađenih boksova za svinje i komunikacionog prostora, sve ukupno korisne površine 91,55 m², korisne visine 2,60m.

Objekat je izgrađen u masivnom zidanom konstruktivnom sistemu sa AB horizontalnim i vertikalnim serklažima. Pregrade između bokseva su izgrađene od armiranog betona. Podna ploča je betonska sa kanalima za izdubavanje. Krovna konstrukcija je drvena dvovodna, podaščana i pokrivena trapazastim limom. Spoljna stolarija na objektu nije ugrađena, osim ulaznih vrata metalnog i drvenog tipa. Unutrašnja obrada prostora nije urađena, što je u skladu sa predviđenom namenom objekta.

U objektu su izvedene elektro i vodovodne instalacije.

Objekat se ne koristi za predviđenu namenu, u poslednje vreme se koristi kao magacinski prostor i nalazi se u prosečnom opštem stanju.

Pomoćna zgrada – letnjikovac na k.p.br. 2991/101 KO Đurđevo:

Pomoćna zgrada – letnjikovac predstavlja objekat novije gradnje, izgrađen nakon 2015. godine, od čvrstog materijala. Nalazi se sa istočne strane svinjca.

Objekat se sastoji od natkrivenog prostora za odmor, pušnice i toaleta. Korisna površina objekta iznosi 22,57 m².

Objekat je izgrađen u masivnom zidanom konstruktivnom sistemu sa AB horizontalnim i vertikalnim serklažima. Podna ploča je betonska i obložena je keramičkim pločicama. Krovna konstrukcija je drvena dvovodna, padaščana i pokrivena odgovarajućim krovnim pokrivačem. Ulazna vrata su metalnog i drvenog tipa. Spoljni zidovi objekta su malterisani. U toaletu su zidovi obloženi keramičkim pločicama, kao i pod. Ugrađene potrebne sanitarije.



U objektu su izvedene elektro, vodovodne i kanalizacione instalacije.

Objekat se nalazi u dobrom opštem stanju.

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI

Tržišna vrednost definisana je 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 odgovarajući marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod prinudom. ("Pravilnik o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja", Službeni glasnik RS br. 37 od 05. maja 2023.).

Glavni pristupi procene za određivanje vrednosti imovine koji su zasnovani na ekonomskim principima ravnoteže cena, očekivanih koristi ili zamene su: tržišni pristup, prinosni pristup i troškovni pristup. Svaki od navedenih pristupa problemu procenjivanja pristupa iz različite perspektive, razmatra podatke iz različitih izvora i ima prednosti i nedostatke.

Odabir pristupa proceni za neku nepokretnost ima za cilj da pronađe metod procene koji najviše odgovara u određenim okolnostima. Nijedan metod nije pogodan za svaku moguću situaciju. Proces odabira treba da razmotri, u najmanju ruku:

- Odgovarajuću osnovu vrednosti i premisu vrednosti, utvrđene uslovima i svrhom zadatka procene;
- Odgovarajuće prednosti i slabosti mogućih pristupa proceni i metoda;
- Prikkladnost svakog metoda obzirom na prirodu nepokretnosti i pristupe i metode koje koriste učesnici na relevantnom tržištu;
- Dostupnost pouzdanih informacija potrebnih za primenu metode.

Komparativna metoda je metoda koja se najčešće koristi u okviru tržišnog pristupa proceni. Ovom metodom do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama. Prvi korak ovog metoda je uzeti u obzir realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Obzirom da se mogu javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje, neophodno je da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se prethodno navedene moguće razlike uzele u obzir.

Glavno ograničenje ove metode je što nekada ne postoji dovoljan broj uporedivih transakcija. Dva faktora veoma često ograničavaju upotrebljivost ovog metoda procenjivanja. Prvo, ne daju sve transakcije prodaje dobru indikaciju tržišne vrednosti, jer relativno jaka pregovaračka pozicija prodavca može povisivati prodajnu cenu, dok jak kupac ima mogućnost umanjivanja cene u odnosu na tržišnu vrednost. Drugo,

pojedini tipovi nepokretnosti se prodaju retko rezultujući nedostatkom bliskih substituta i nedovoljnim tržišnim pokazateljima.

Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost. Ovim pristupom u obzir se uzima prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka, a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije. Kapitalizacije se najčešće čini kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. “stopa prinosa utvrđena u odnosu na sve rizike” (all risk yield) primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period, ili diskontovanjem novčanih tokova, gde se diskontna stopa primenjuje na niz budućih novčanih tokova čime se oni svode na sadašnju vrednost. Ova metoda se često koristi kako pri procenjivanju vrednosti komercijalnih nepokretnosti korišćenih od strane vlasnika tako i za nepokretnosti koje generišu prihode na osnovu dugoročnih ugovora o zakupu.

Troškovni pristup daje indikaciju vrednosti koristeći ekonomski princip da kupac neće platiti za nepokretnost više nego što bi koštalo da nabavi nepokretnost jednake korisnosti, bilo kupovinom ili izgradnjom, osim ako nisu prisutni faktori neprimerenog vremenskog roka, nepovoljnosti, rizika ili neki drugi faktori. Pristup daje indikaciju vrednosti izračunavanjem sadašnjih troškova zamene ili reprodukcije sredstva i umanjenjem za fizičko propadanje i sve druge relevantne forme zastarelosti.

Metoda troškova zamene se najčešće koristi u okviru troškovnog pristupa. Odnosi se na indikaciju vrednosti izračunavanjem troškova za sličnu nepokretnost koja nudi ekvivalentnu upotrebljivost. Obično se koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao. Ovaj pristup se prvenstveno koristi za procenu specijalizovanih nepokretnosti koje se retko ili nikada ne prodaju na tržištu, osim kroz prodaju privrednih subjekata ili subjekata čiji su deo.

Prvi korak podrazumeva procenu troška zamene, tj. troška nove nepokretnosti. To je obično trošak zamene nepokretnosti savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene. Trošak zamene mora da odražava sve dodatne troškove, među kojima su vrednost zemljišta, infrastruktura, cena izrade projekta i trošak finansiranja koje bi učesnik na tržištu morao da snosi da bi stvorio savremeni ekvivalent predmetne nepokretnosti.

Cena savremenog ekvivalenta se potom usklađuje u pogledu zastarelosti kako bi se došlo do iznosa za koji je nepokretnost svom potencijalnom kupcu manje vredna od savremenog ekvivalenta zbog svog fizičkog stanja, funkcionalnosti i ekonomske upotrebljivosti.

13. Analiza tržišta

Opšti podaci o tržištu nepokretnosti u Republici Srbiji – izvor RGZ

Vrednost tržišta nepokretnosti u Republici Srbiji u 2024. godini iznosila je 7,4 milijarde evra, što je rast od 15% u odnosu na 2023. godinu, a broj kupoprodajnih ugovora 126.787, što je povećanje od 4,2% u odnosu na prethodnu godinu.

Tržište stanova zabeležilo je porast aktivnosti u odnosu na 2023. godinu, mereno rastom broja kupoprodajnih ugovora od 12,8% i rastom vrednosti tržišta od 21,1%. Takođe, umeren rast cena stanova obeležio je celu 2024. sa godišnjom stopom rasta od oko 5%.

Segmenti kuća, poljoprivrednog zemljišta i garažnog prostora zadržali su stabilan nivo broja zaključenih ugovora u odnosu na prethodnu godinu, ali je uočen godišnji porast ukupne vrednosti tržišta: kuća za 15%, poljoprivrednog zemljišta za 11,9%, a garažnog prostora za 7,5%. Građevinsko zemljište beleži značajan rast vrednosti tržišta od 18,5%, uprkos padu broja ugovora od 3% u odnosu na 2023. godinu. Od svih segmenata, jedino je tržište poslovnih prostora zabeležilo smanjenje broja transakcija u odnosu na prethodnu godinu za 4%, kao i smanjenje prometovane vrednosti za 7,4%.

Najveći deo ukupne vrednosti prometa na tržištu nepokretnosti investiran je u stanove, sa iznosom od 4,1 milijardu evra i udelom od 55,6% ukupno prometovane vrednosti. Za kupovinu kuća izdvojeno je 601,3 miliona evra (8,1%), za građevinsko zemljište 541,4 miliona evra (7,3%), za poslovne prostore 326 miliona evra (4,4%), a za poljoprivredno zemljište 266,6 miliona evra (3,6%).

Grad Beograd dominira u ukupnoj vrednosti prometovanih stanova sa udelom od 54%. U većim gradovima zabeležen je porast u broju ugovora o kupoprodaji stanova kao i vrednosti tržišta stanova u odnosu na prethodnu godinu: u Nišu broj ugovora je porastao za 48% a vrednost 97%, u Kragujevcu broj ugovora 40% a vrednost 87%, u Novom Sadu broj ugovora 30% a vrednost 53%, dok je u Beogradu rast broja ugovora o kupoprodaji stanova iznosio 8% a vrednost tržišta stanova 9%.

U 2024. godini zabeležen je i rast kreditne aktivnosti u sektoru nepokretnosti koji je rezultat prethodnog ublažavanja monetarne politike Narodne banke Srbije i Evropske centralne banke. Ukupno 10% ugovora o prometu nepokretnosti finansirano je kreditom, što je za 3 procentna poena više nego 2023. godine, pri čemu su najvećim delom ovih sredstava kupovani stanovi. U 22% ugovora o kupoprodaji stanova zabeleženo je kreditno plaćanje, što je porast u poređenju sa 17% u prethodnoj godini.

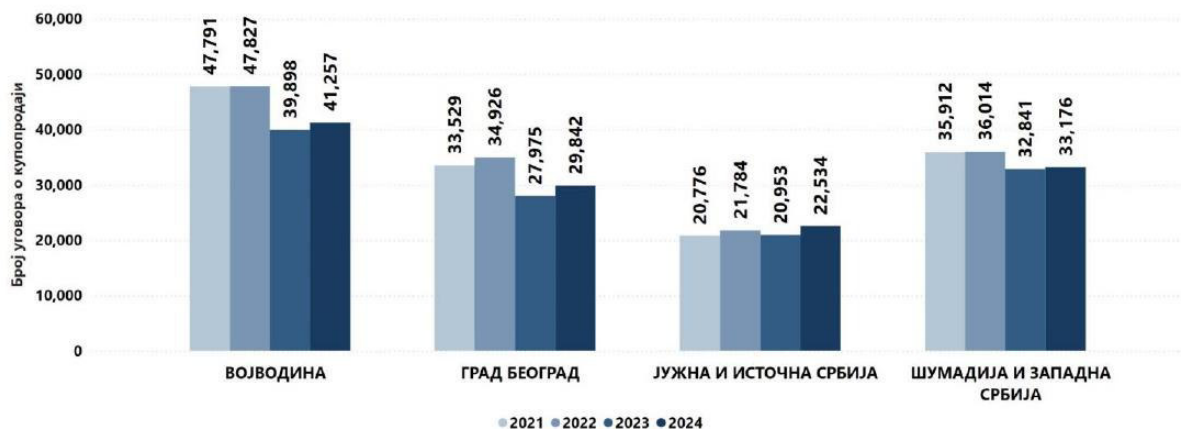
Kada je reč o najvišim cenama prometovanih nepokretnosti u Srbiji u 2024. godini najskuplji kvadrat stana prodat je po ceni od 11.811 evra u Beogradu na lokaciji „Beograd na vodi“, dok je najveća suma izdvojena za stan u Beogradu iznosila

2.575.000 evra. Najskuplja kuća prodana je na Savskom vencu za 4.000.000 evra, dok je najskuplje garažno mesto plaćeno 73.000 evra na teritoriji beogradske opštine Vračar. Najskuplji kvadrat poslovnog prostora prometovan je na teritoriji beogradske opštine Savski venac za 12.969 evra, a najviša postignuta cena poslovnog prostora je 3.098.790 evra. Najviša vrednost ugovora za poljoprivredno zemljište (kultura njiva) u Republici Srbiji u 2024. godini u iznosu od 8,15 miliona evra ostvarena je na teritoriji opštine Sombor.

Aktivnosti na tržištu nepokretnosti u 2024. godini

U 2024. godini javni beležnici i osnovni sudovi su dostavili 179.448 ugovora, odnosno u proseku na mesečnom nivou oko 14.954 ugovora. Broj dostavljenih ugovora u 2024. godini je za 3% veći u odnosu na prethodnu godinu.

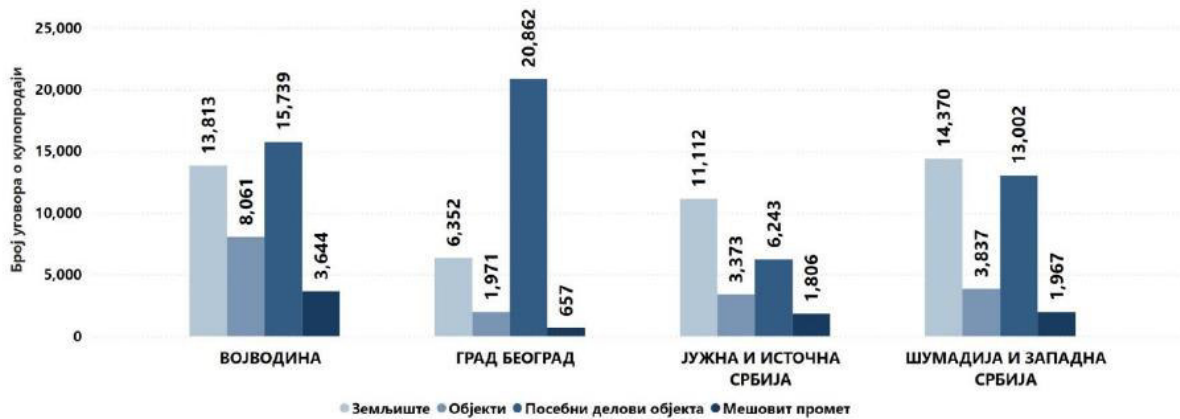
Na sledećem grafiku prikazan je broj ugovora o kupoprodaji nepokretnosti po regionima u poslednje četiri godine:



Najveći broj kupoprodajnih ugovora u 2024. godini dostavljen od strane javnih beležnika je na području Osnovnog suda u Novom Sadu (teritorije grada Novog Sada i opština: Bački Petrovac, Beočin, Žabalj, Sremski Karlovci, Temerin i Titel) – 11.744, dok je najveći obim novčanih sredstava ostvaren na području Prvog osnovnog suda u Beogradu (teritorije gradskih opština: Vračar, Zvezdara, Palilula, Savki venac i Stari grad) u iznosu od 1,5 milijardi evra.

Kancelarija Javni beležnik Mirjana Simović Aleksić sa teritorije Osnovnog suda u Novom Sadu je kancelarija sa najvećim brojem dostavljenih kupoprodajnih ugovora u 2024. godini – 1.975, dok je kancelarija Javni beležnik Srbislav Cvejić sa teritorije Prvog osnovnog suda u Beogradu kancelarija sa najvećim obimom novčanih sredstava od oko 261,6 miliona evra.

Na sledećem grafiku prikazan je broj ugovora o kupoprodaji u 2024. godini prema vrstama nepokretnosti u prometu i prema regionima:

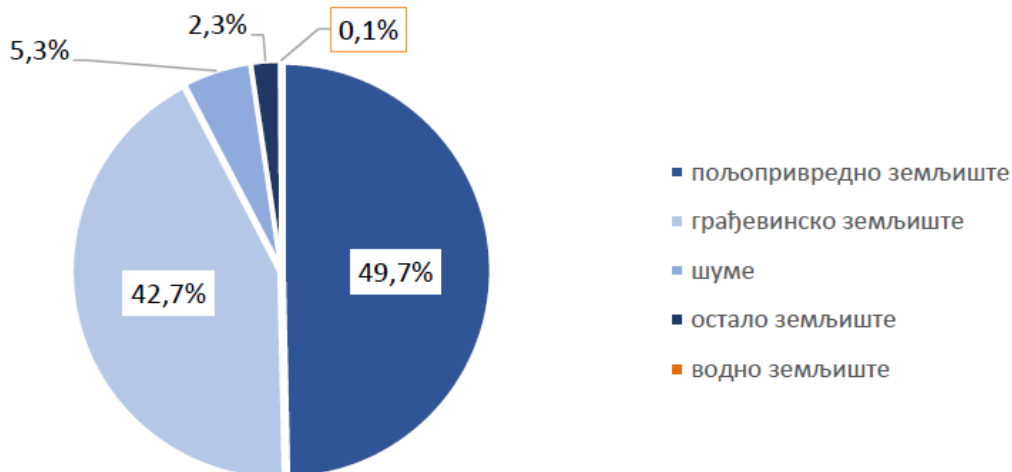


Trendovi učešća različitih nepokretnosti u ukupnom prometu, posmatrano po godinama od 2021. godine, nisu se značajnije promenili ni u 2024. godini. Primat drže stanovi, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i kuće. Mesečni prosek broja ugovora o kupoprodaji stanova je oko 3.935, poljoprivrednog zemljišta 2.200, građevinskog zemljišta 2.070 i kuća 1.753.

Tržište zemljišta

Na području Republike Srbije u 2024. godini zaključeno je oko 45.650 ugovora kojima je prometovano zemljište, pri čemu je u oko 70% ugovora prometovana po jedna parcela, u oko 23% ugovora dve i više parcela iste vrste zemljišta, dok su u oko 7% ugovora prometovane parcele različitih vrsta zemljišta (npr. poljoprivredno i građevinsko, poljoprivredno i šumsko, šumsko i ostalo i dr.). Najveći broj ugovora o kupoprodaji zemljišta sa jednom parcelom u prometu je na području grada Beograda – 74%, dok je u ostalim regionima iznosio od 67% do 70%. Najveći broj ugovora o kupoprodaji dve i više parcela u prometu iste vrste zemljišta realizovan je na teritoriji Vojvodine – 27%. Kupoprodaje sa različitim vrstama zemljišta u prometu su najviše bile zastupljene na teritoriji Šumadije i Zapadne Srbije i Južne i Jugoistočne Srbije i iznosile su 10%.

Na sledećem grafiku prikazan je udeo različitih vrsta zemljišta u 2024. godini:

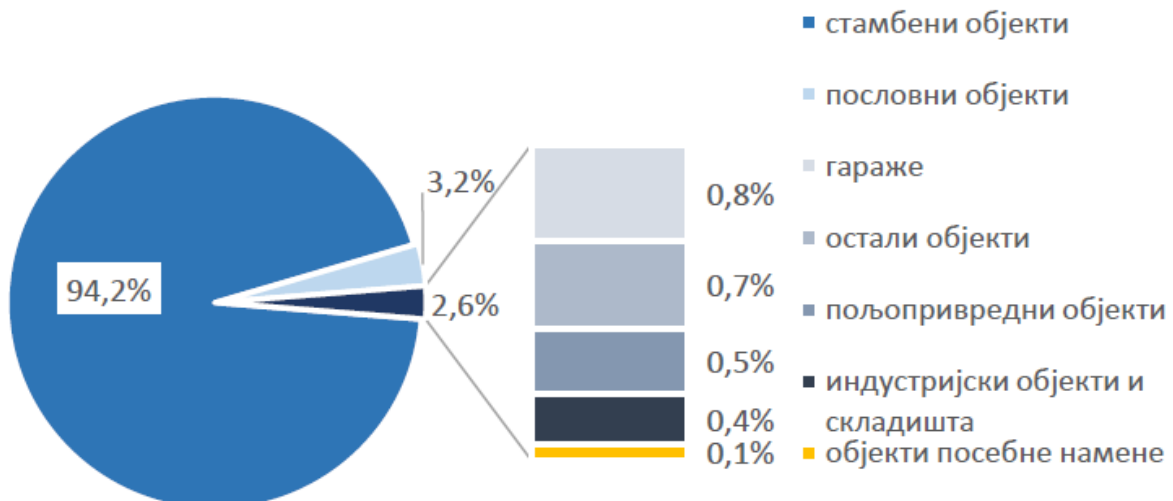


Najveće učešće u ugovorima kojim je prometovano zemljište imaju poljoprivredno i građevinsko zemljište.

Tržište objekata

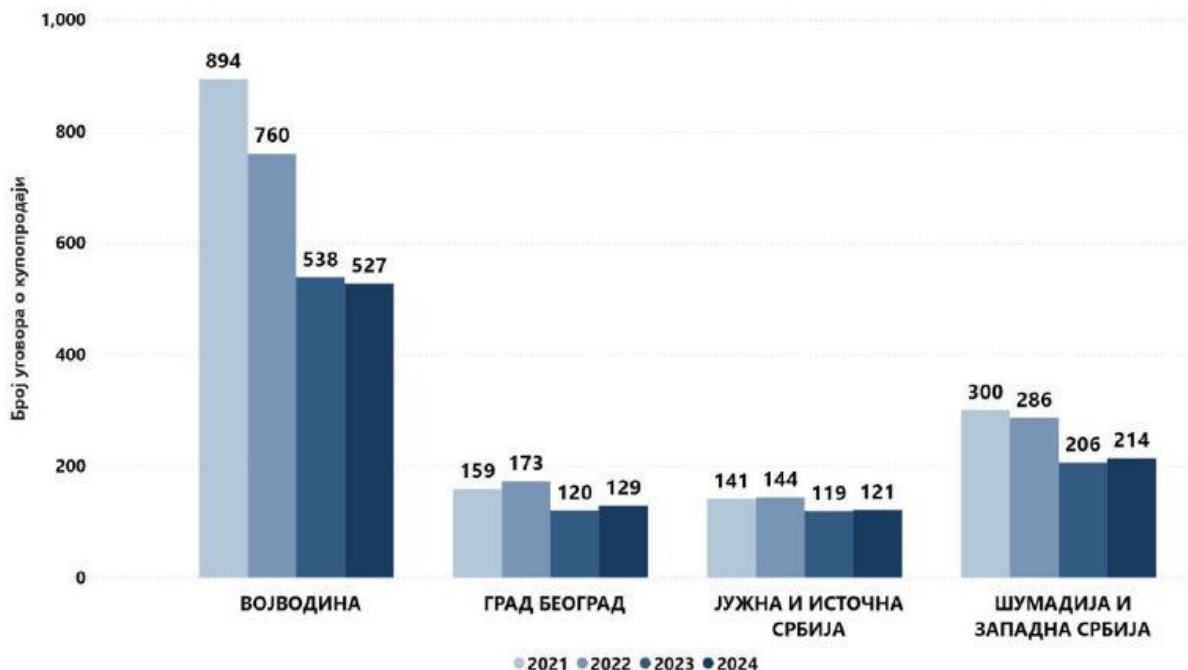
U 2024. godini registrovano je približno 17.240 ugovora u kojima su zabeleženi prometi objekata. Od ukupnog broja kupoprodaja objekata oko 86% su činili prometi u kojima je učestvovao jedan objekat sa jednom parcelom, oko 9% su prometi sa više objekata iste vrste na jednoj parceli i oko 5% su prometi različitih vrsta objekata na jednoj parceli (npr. poslovni i stambeni objekti ili poslovni i industrijski objekti i dr). Udeo broja prometa jednog objekta sa jednom parcelom u odnosu na ukupan promet objekata po regionima kretao se od 86% do 88% . Na području svih regiona broj prometa sa više objekata iste vrste na jednoj parceli iznosio je od 8% do 11%. Udeo kupoprodaja sa različitim vrstama objekata u prometu po regionima se kretao od 3% do 6% od ukupnog prometa objekata.

Na sedećem grafiku predstavljen je udeo različitih vrsta objekata u prometu:



U 2024. godini u prometu objekata su preovlađivali stambeni objekti sa učešćem u ukupnom prometu objekata od 94%. U prometu stambenih objekata 95% su činili prometi kuća.

U 2024. godini na teritoriji Republike Srbije ukupno je prometovana 991 vikendica, od čega najviše u regionu Vojvodine.



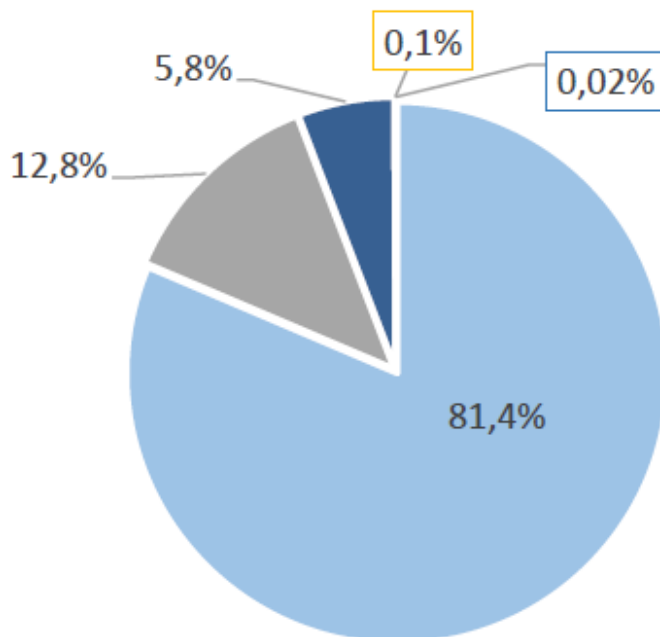
Posmatrano po opštinama, najveći broj prometovanih vikendica u 2024. godini bio je na teritoriji opština Inđija – 117, Zrenjanin – 50, Grocka – 46, Beočin – 45, Sopot – 45, Novi Sad – 42, Sremski Karlovci – 37, Irig – 36 i dr.

Poslovni objekti se prometuju u malom procentu. Najviše ugovora o kupoprodaji poslovnih objekata na teritoriji Republike Srbije za period od 2021. do 2024. godine registrovano je u opštinama Novi Sad – 234, Subotica – 123, Zrenjanin – 91, Kruševac – 79, Šabac – 78, Leskovac – 74, Stara Pazova – 71, Valjevo – 68, Čačak – 66, Grocka – 65, Inđija – 61, Pančevo – 61, Novi Pazar – 58, Sremska Mitrovica – 57, Paraćin – 55, Loznica – 54 i dr.

Tržište posebnih delova

Ukupan broj ugovora o kupoprodaji posebnih delova objekata u 2024. godini je približno 55.850, od čega su 80% činile kupoprodaje sa jednim posebnim delom objekta u prometu (stanom, poslovnim prostorom, industrijskim prostorom, i dr.), 3% činili su prometi sa dva i više posebnih delova objekta iste vrste u prometu i 17% su prometi u kojima učestvuju različite vrste posebnih delova objekata u prometu (najčešći su stan i garažno mesto, poslovni prostor i garažno mesto, i dr.). Učešće kupoprodaja sa jednim posebnim delom objekta u prometu u odnosu na ukupan promet posebnih delova objekata najveće je na teritoriji Vojvodine i iznosi 82%, na teritoriji Južne i Istočne Srbije 80%, na teritoriji Grada Beograda 79%, dok je na teritoriji Šumadije i Zapadne Srbije 78%. Udeo kupoprodaja sa dva i više posebnih delova objekata u prometu ujednačen je na svim regionima i iznosi od 2% do 3% od ukupnog prometa posebnih delova objekata, dok kupoprodaja sa različitim vrstama posebnih delova u prometu ima najviše na teritoriji Šumadije i Zapadne Srbije – 19% od ukupnog prometa posebnih delova objekata.

Na sledećem grafiku prikazan je udeo različitih vrsta posebnih delova objekata u prometu posebnih delova objekata u 2024. godini:



■ стан ■ гаражни простор ■ пословни простор ■ остало ■ индустријски простор

Tržište stanova je najrazvijenije podržiste nepokretnosti u Republici Srbiji. Broj ugovora o kupoprodaji u kojima su učestvovali stanovi na teritoriji Republike Srbije u 2024. godini iznosio je 47.219, od čega 22.614 kupoprodaja, 21.973 kupovina od investitora, 1.255 prodaja između pravnih lica i dr.

Pregled broja ugovora kupoprodaji stanova na teritoriji Republike Srbije po vrstama pravnog posla i po gradovima:

ГРАД	Укупно уговора	Врста правног посла					
		Купопродаја	Куповина од инвеститора	Продаја између рођака	Продаја на јавној аукцији	Промет између правних лица	Остало
БОР	307	266	1	0	1	0	39
ВАЉЕВО	790	297	451	2	0	38	2
ВРАЊЕ	132	61	64	1	0	1	5
ВРШАЦ	224	128	57	0	0	2	37
БЕОГРАД	17.303	10.022	6.565	73	4	424	215
НИШ	2.607	1.037	1.456	1	0	43	70
ЗАЈЕЧАР	96	74	20	1	0	0	1
ЗРЕЊАНИН	619	377	190	2	0	14	36
ЈАГОДИНА	426	323	94	2	0	6	1
КИКИНДА	102	102	0	0	0	0	0
КРАГУЈЕВАЦ	1.642	571	1.026	5	0	38	2
КРАЉЕВО	379	258	103	0	1	8	9
КРУШЕВАЦ	557	287	253	1	0	9	7
ЛЕСКОВАЦ	228	116	102	1	0	7	2
ЛОЗНИЦА	836	195	580	1	0	21	39
НОВИ ПАЗАР	626	144	476	1	0	4	1
НОВИ САД	6.498	2.950	3.204	38	0	157	149
ПАНЧЕВО	1.239	537	645	5	0	44	8
ПИРОТ	163	79	82	0	0	1	1
ПОЖАРЕВАЦ	377	163	206	0	0	4	4
ПРОКУПЉЕ	162	63	94	0	0	3	2
СМЕДЕРЕВО	302	191	103	1	0	7	0
СОМБОР	467	274	183	3	0	5	2
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	342	197	134	0	0	9	2
СУБОТИЦА	1.186	604	542	2	0	37	1
УЖИЦЕ	242	160	64	1	0	5	12
ЧАЧАК	644	288	326	3	1	23	3
ШАБАЦ	543	278	253	0	0	11	1

Grad Beograd je učestvovao u ukupnom obimu prometa stanova sa 37%. Najveći broj stanova, kako u starogradnji tako i u novogradnji, prometovan je na teritoriji Grada Novog Sada, beogradskih opština (Zvezdara, Novi Beograd, Voždovac, Palilula, Zemun, Čukarica, Savski venac, Vračar, Stari grad, Rakovica), opština Čajetina i Medijana (Niš), gradova: Kragujevac, Pančevo, Subotica i dr.

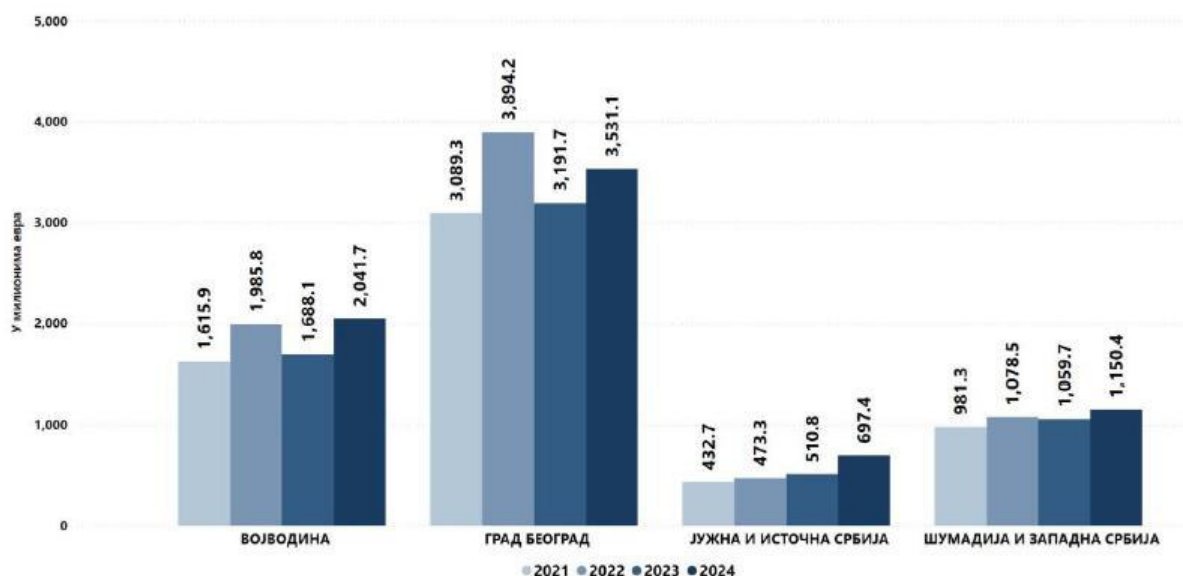
Poslovni prostori se prometuju u malom procentu jer se poslovanje uglavnom obavlja u prostorima u zakupu. U 2024. godini, registrovano je 3.089 ugovora o kupoprodaji poslovnih prostora na teritoriji Republike Srbije – lokala, kancelarija, poslovnih apartmana, poslovnih prostora za koje nije utvrđena delatnost i skladišnih i magacinskih prostora, što predstavlja oko 5% od ukupnog broja prometovanih posebnih delova objekata.

Vrednost tržišta nepokretnosti

Ukupan obim novčanih sredstava na tržištu nepokretnosti u Republici Srbiji u 2024. godini iznosio je 7,4 milijarde evra, što predstavlja porast od 15% u odnosu na prethodnu godinu.

Najveće učešće u obimu novčanih sredstava ostvareno je na tržištu nepokretnosti u Gradu Beogradu u iznosu od 3.531,1 milion evra (47,6%), zatim u Vojvodini 2.041,7 miliona evra (27,5%), u Šumadiji i Zapadnoj Srbiji 1.150,4 miliona evra (15,5%) i u Južnoj i Istočnoj Srbiji 697,4 miliona evra (9,4%).

Na sledećem grafiku prikazana je vrednost tržišta nepokretnosti po regionima u poslednje četiri godine:



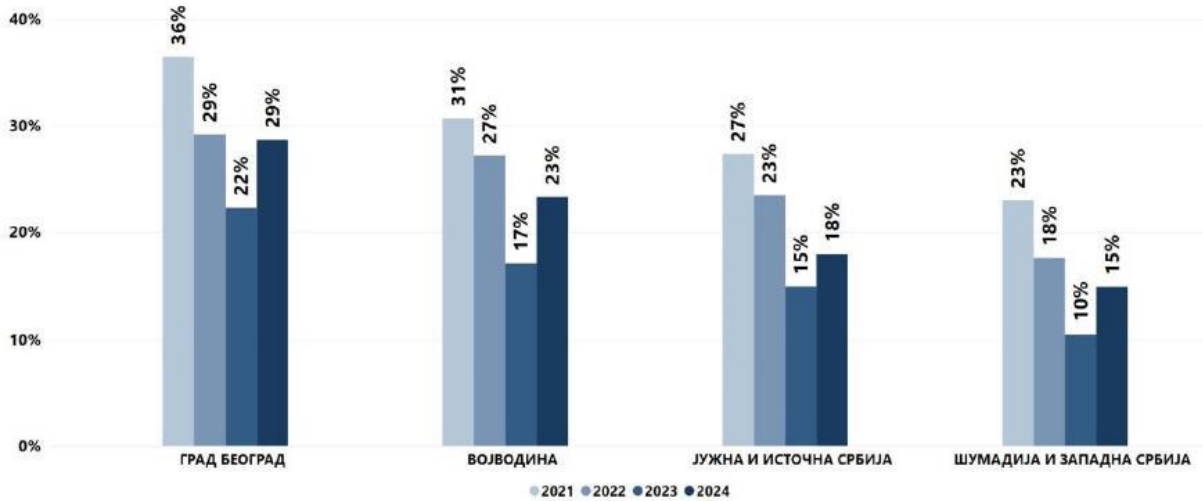
Najveće učešće vrednosti prometovanih stanova ima Grad Beograd sa 54%. Pored stanova, Grad Beograd ima najveće učešće i u vrednosti prometovanih garažnih prostora 66%, poslovnih prostora 53% i građevinskog zemljišta 52%.

Region Vojvodine ima najveće učešće u vrednosti prometovanog poljoprivrednog zemljišta sa 70%, kuća 39% i vikendica sa 52% u odnosu na ukupne vrednosti prometovanih nepokretnosti ove vrste/podvrste na teritoriji Republike Srbije.

Način plaćanja – kreditna sredstva

Na osnovu prikupljenih podataka iz kupoprodajnih ugovora, u 2024. godini 10% svih nepokretnosti je plaćeno iz kreditnih sredstava, što je za 3 procentna poena više u poređenju sa prethodnom godinom. Iz kredita se najčešće plaćaju stanovi. U 2024. godini 22% stanova u Republici Srbiji je plaćeno kreditnim sredstvima, što je za 5 procentnih poena više u poređenju sa 2023. godinom.

Na sledećem grafiku prikazan je udeo plaćanja stanova iz kredita u poslednje četiri godine po lokacijama u Republici Srbiji:



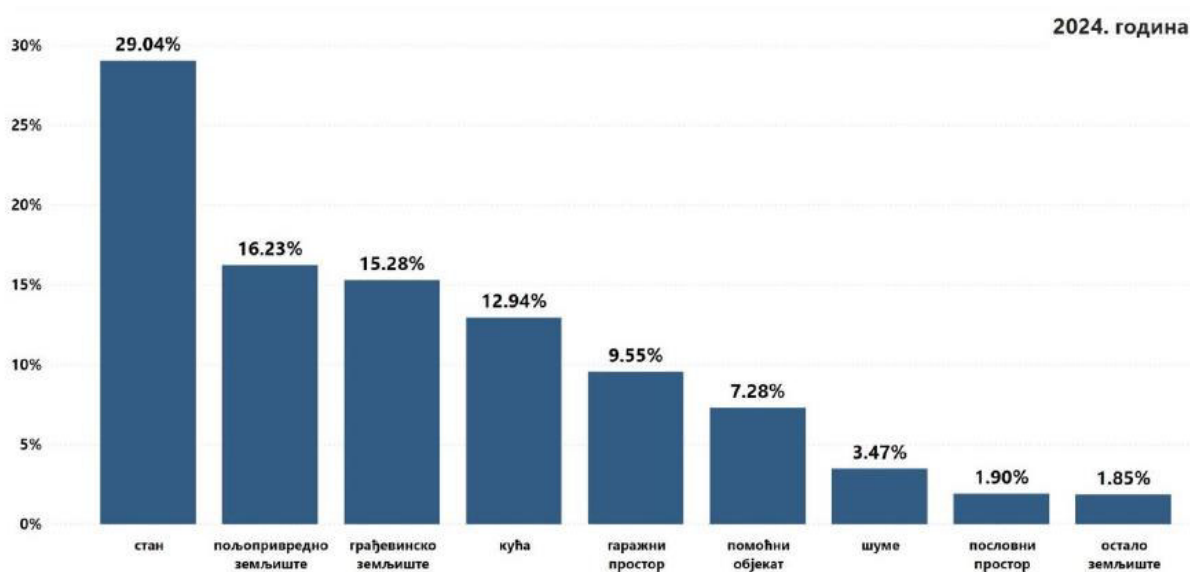
U sledećoj tabeli prikazan je udeo kreditnog plaćanja po vrsti nepokretnosti na osnovu podataka navedenih u ugovorima u poslednje četiri godine:

Година	Земљиште	Објекти	Посебни делови објеката	Мешовит промет	Укупно све непокретности
2021	0,7%	8,5%	29,4%	3,1%	14,4%
2022	0,5%	6,7%	21,8%	2,3%	10,7%
2023	0,4%	4,8%	14,5%	1,5%	6,9%
2024	0,5%	5,7%	19,1%	1,9%	9,5%

Vrste nepokretnosti u prometu

U ukupnim transakcijama nepokretnosti u Republici Srbiji u 2024. godini najveće učešće su imali ugovori o kupoprodaji stanova od 29%, što je za gotovo 3 procentna poena više nego u 2023. godini. Pored stanova, najviše se prometovalo poljoprivredno zemljište – 16% (na približno istom nivou kao prethodne godine) i građevinsko zemljište – 15% (jedan procentni poen manje nego u 2023.) i kuće – 13% (na nivou prethodne godine).

Na sledećem grafiku prikazano je učešće različitih vrsta nepokretnosti u ukupnom prometu u Republici Srbiji u 2024. godini:



Najviše postignute cene

Najskuplji kvadrat stana u Srbiji u 2024. godini prometovan je na lokaciji Beograd na vodi, na teritoriji gradske opštine Savski venac i koštao je 11.811 evra/m², i to je stan u novogradnji.

Stan za koji je u 2024. godini izdvojeno najviše novca je stan u starogradnji u iznosu od 2.575.000 evra, površine je 342 m² i nalazi se na lokaciji Beograd na vodi.

Najskuplja kuća prodana je na teritoriji gradske opštine Savski venac za 4.000.000 evra.

Najskuplji kvadrat poslovnog prostora prometovan je na teritoriji gradske opštine Savski venac za 12.969 evra, dok je najviša ugovorena cena poslovnog prostora od 3.098.790 evra, površine 332 m², takođe ostvarena na istoj opštini.

Najskuplje garažno mesto po ceni od 73.000 evra prometovano je na teritoriji gradske opštine Vračar.

Najskuplji kvadrat poljoprivrednog zemljišta (kultura njiva) prometovan je na teritoriji Grada Novog Sada (KO Rumenka) po ceni od 50 evra/m² za parcelu površine 1.096 m².

Najviša vrednost ugovora za poljoprivredno zemljište (kultura njiva) u Republici Srbiji u 2024. godini iznosi 8,15 miliona evra, ostvarena je na teritoriji Grada Sombora za osam parcela koje imaju ukupnu površinu od 390,9 ha.

Statistički parametri cena stambenih objekata

Stambeni objekti – kuće se prometuju kao kuća sa parcelom, kuća sa parcelom i drugim objektima i kao mešoviti promet - kuća sa okućnicom (više parcela i više objekata).

Cene prometovanih kuća na teritoriji Republike Srbije imaju širok raspon i kretale su se od minimalnih 500 evra ostvarenih u više gradova u Srbiji do 4.000.000 evra na opštini Savski Venac.

U prometu kuća, u 2024. godini, najviše su bile zastupljene kuće koje imaju površinu osnovice od 70m² do 120m² sa učešćem u ukupnom prometu od 43%, zatim kuće površine osnovice od 20m² do 70m² sa učešćem od 35%, kuće površine osnovice od 120 m² do 170m² sa učešćem od 16% i kuće sa površinom osnovice većom od 170m² sa učešćem od 7%.

Najčešće su u prometu bile parcele površine od 2 ara do 7 ari – 50%, zatim od 7 ari do 12 ari – 25%, preko 12 ari – 21%, i ispod 2 ara – 4% od ukupnog prometa.

U narednoj tabeli prikazan je trend kretanja cena kuća po opštinama sa najvećim brojem prometa:

Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета кућа									
Општина	2022			2023			2024		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ОБРЕНОВАЦ	237	2.800	119.000	276	2.400	320.500	285	1.700	205.000
ГРОЦКА	172	2.000	400.000	215	8.000	370.000	224	3.000	900.000
БАРАЈЕВО	201	4.400	385.000	169	6.000	185.000	201	5.000	135.000
ВОЖДОВАЦ	141	5.500	530.000	191	5.000	1.150.000	182	4.000	950.000
СОПОТ	213	3.000	280.000	169	5.000	335.500	177	3.000	500.000
ЛАЗАРЕВАЦ	173	1.500	100.000	144	2.000	70.000	170	3.000	130.000
ЗЕМУН	127	8.500	870.000	146	10.000	500.000	161	9.900	500.000
ЧУКАРИЦА	103	7.500	415.000	122	7.000	530.000	124	10.000	470.000
ЗВЕЗДАРА	53	40.000	680.000	126	51.000	700.000	114	60.000	1.250.000
МЛАДЕНОВАЦ	169	3.000	110.000	116	4.000	220.500	114	9.000	120.000
СУРЧИН	128	10.000	196.000	125	10.000	265.000	112	15.000	350.000

Кретање цена кућа у општинама са највећим бројем промета кућа									
Општина	2022			2023			2024		
	Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)		Број продаја	Цена (EUR)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	91	20.000	450.000	90	9.200	870.000	105	40.000	565.000
САВСКИ ВЕНАЦ	52	200.000	5.100.000	38	160.000	4.802.000	57	169.500	4.000.000
РАКОВИЦА	34	10.000	245.000	32	38.000	505.000	50	30.000	815.000
ВРАЧАР	36	47.000	950.000	34	184.000	1.600.000	25	499.000	2.500.000
СУБОТИЦА	1.202	1.000	245.000	1.098	1.000	192.500	1.064	2.500	490.000
ЗРЕЊАНИН	841	1.000	160.000	788	1.000	120.000	774	2.500	200.000
НОВИ САД	834	5.000	1.054.990	593	9.000	510.000	645	9.500	824.000
СОМБОР	505	1.000	185.000	463	1.000	130.000	432	1.000	165.000
БАЧКА ТОПОЛА	355	1.000	100.000	345	1.000	60.000	404	1.000	99.000
БЕЧЕЈ	426	1.000	105.000	358	1.500	130.000	397	1.000	130.000
ШАБАЦ	405	2.000	210.000	421	2.000	110.000	384	3.000	215.000
ПАНЧЕВО	427	2.500	250.000	367	5.000	330.000	349	3.000	580.000
СТАРА ПАЗОВА	332	5.000	170.000	280	5.000	310.000	339	7.000	250.000
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	446	2.560	110.000	349	2.000	175.000	337	2.000	160.000
КРАГУЈЕВАЦ	383	1.500	185.000	364	2.000	200.000	325	2.000	270.000
ЛЕСКОВАЦ	350	1.000	200.000	291	1.000	199.500	308	1.000	160.000
ВРШАЦ	334	1.700	105.000	291	2.000	140.000	304	2.000	152.000
КИКИНДА	398	1.000	80.000	315	1.000	61.000	301	1.500	85.000
КРАЉЕВО	317	2.000	145.000	274	6.000	162.000	298	7.000	155.000

Izvor: Republički geodetski zavod

Statistički parametri cena građevinskog zemljišta

Građevinsko zemljište se prometuje kao neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište. U značajnom procentu od oko 38% prometuje sa nekom drugom vrstom zemljišta npr. poljoprivrednim, ostalim i dr. ili kao mešoviti promet sa nekom drugom vrstom nepokretnosti i ovi prometi ne sadrže cene pojedinačnih nepokretnosti.

U 2024. godini, građevinsko zemljište se prometovalo u 47% sa površinom u prometu od 2 do 10 ari, zatim 40% sa površinom u prometu od 10 ari do 1 hektara, 10% čine prometi sa površinom do 2 ara i 4% čine prometi preko jednog hektara.

Cene prometovanog građevinskog zemljišta na teritoriji Republike Srbije imaju širok raspon koji je posebno izražen kod građevinskog zemljišta namenjenog za stambeno-poslovnu gradnju i kreću se od 10 EUR/ar do preko 100.000 EUR/ar.

U narednoj tabeli prikazano je kretanje cena građevinskog zemljišta:

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта									
Општина	2022			2023			2024		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
НОВИ САД	974	75	67.742	646	150	76.282	652	150	58.943
ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)	636	75	15.931	577	130	23.046	639	150	19.392
ГРОЦКА	528	29	12.771	487	29	13.699	511	50	16.942
СОПОТ	644	18	2.845	468	25	3.305	507	31	6.151
КРАГУЈЕВАЦ	412	16	34.463	400	21	14.634	414	17	17.510
СУРЧИН	430	70	40.000	391	183	20.000	408	100	33.167

Кретање цена грађевинског земљишта у општинама са највећим бројем промета грађевинског земљишта									
Општина	2022			2023			2024		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
ИНЂИЈА	561	28	6.687	385	48	5.200	402	63	7.510
БАРАЈЕВО	324	19	3.721	307	17	5.038	358	37	2.885
ШАБАЦ	434	15	6.796	373	21	8.000	354	22	8.540
НОВИ ПАЗАР	437	22	35.460	340	29	83.905	348	24	39.090
ВОЖДОВАЦ	376	63	80.841	306	52	85.313	336	48	84.460
ЧУКАРИЦА	376	35	38.461	310	104	35.000	335	50	73.378
ОБРЕНОВАЦ	378	14	7.497	315	20	11.292	302	33	8.311
КРАЉЕВО	342	14	8.000	283	12	8.065	298	33	8.956
ЗЕМУН	282	102	54.348	277	92	26.157	267	120	39.920
СУБОТИЦА	363	25	57.128	268	30	22.514	257	50	44.700
СТАРА ПАЗОВА	324	103	19.178	268	53	10.309	253	100	23.170
ВАЉЕВО	369	25	10.156	246	30	8.650	253	14	9.573
СМЕДЕРЕВО	265	16	5.411	238	25	10.784	252	40	8.830
МЛАДЕНОВАЦ	269	21	10.000	266	14	14.000	242	24	7.455
ЈАГОДИНА	217	12	5.000	205	15	4.537	226	15	5.420
ЧАЧАК	378	15	69.196	277	30	29.832	209	18	13.130
ЧАЈЕТИНА	411	40	60.806	279	56	100.000	208	115	35.000
ЛОЗНИЦА	335	26	14.254	227	20	13.698	195	10	7.987
ПАНЧЕВО	227	30	19.809	185	66	15.667	185	33	12.125
ЛЕСКОВАЦ	269	18	4.510	232	12	6.849	182	15	9.050
СРЕМСКА МИТРОВИЦА	215	27	4.348	155	50	5.500	174	26	6.388
БАЈИНА БАШТА	329	13	5.250	188	22	4.651	160	20	5.970
ПАНТЕЛЕЈ	180	32	34.249	151	28	44.961	145	36	48.403
ЗВЕЗДАРА	148	297	122.143	148	116	84.806	128	165	111.913

Izvor: Republički geodetski zavod

Analiza tržišta nepokretnosti na mikrolokaciji

Na bazi sprovedenog istraživanja tržišta, našeg iskustva i diskusije sa lokalnim agencijama došli smo do zaključka da se cena porodičnih stambenih objekata u Đurđevu, opština Žabalj, kreće od 400 do 1.000 EUR/m². Više cene se postižu za objekte koji su boljeg kvaliteta gradnje, koji imaju veću površinu placa, veći broj kvadrata u pomoćnom prostoru ili koji se prodaju kompletno namešteni. Takođe, na sredstvima javnog oglašavanja nalaze se i nepokretnosti po značajno većim cenama, ali se pretežno odnose na kompletno renovirane i modernije izgrađene objekte sa garažama, većim površinama zemljišta i dr.

Na osnovu uvida u registar cena nepokretnosti, možemo zaključiti da je u prvih sedam meseci 2025. godine registrovano 9 transakcija koje se odnose na porodične stambene objekte. Cene navedenih nepokretnosti su se kretale od 5.000 do 50.000 EUR, s tim da je prometovane nepokretnost od 50.000 EUR, prethodno prometovana krajem 2024. godine za 27.000 EUR. Najskuplja prometovana nepokretnost u toku 2024. godine je po ceni od 79.000 EUR, a odnosi se na kuću u Karađorđevoj ulici površine 148 m² (bruto površina osnove).

Uvidom u registar cena nepokretnosti koji se odnosi na promet građevinskog zemljišta u toku 2024 i provoj polovini 2025. godine, možemo zaključiti da su se cene placeva kretale između 10 i 25 EUR/m².

Prikaz prometovanih transakcija koji se odnose na porodične stambene objekte:



	Датум промета	Цена	Валута	Подврста непокретности	Површина	Удео у промету	Број непокр. у уговору
1	08.07.2025	9.800	EUR	кућа	54	1/1	2
				помоћни објекат	12	1/1	
2	04.06.2025	50.000	EUR	кућа	136	1/1	2
				помоћни објекат	39	1/1	
3	19.05.2025	7.500	EUR	кућа	84	1/2	1
4	14.05.2025	45.000	EUR	кућа	198	1/1	1
5	29.04.2025	22.500	EUR	кућа	94	1/1	1
6	07.04.2025	9.600	EUR	кућа	103	1/1	2
				помоћни објекат	44	1/1	
7	25.03.2025	7.000	EUR	кућа	193	1/5	3
				помоћни објекат	70	1/5	
				помоћни објекат	48	1/5	
8	13.02.2025	5.000	EUR	кућа	57	6/10	1
9	07.02.2025	13.000	EUR	кућа	54	1/1	1
10	30.01.2025	12.000	EUR	кућа	198	1/1	1
11	21.01.2025	30.000	EUR	кућа	87	1/1	1
12	30.12.2024	27.000	EUR	кућа	136	1/1	2
				помоћни објекат	39	1/1	
13	27.11.2024	12.000	EUR	кућа	263	1/1	1
14	20.11.2024	3.600	EUR	кућа	57	2/10	1
15	17.10.2024	32.000	EUR	кућа	263	1/1	1
16	29.08.2024	3.000	EUR	кућа	75	1/1	1
17	23.08.2024	47.000	EUR	кућа	126	1/1	1
18	07.08.2024	7.500	EUR	кућа	84	1/2	1
19	10.05.2024	25.000	EUR	кућа	98	1/1	3
				помоћни објекат	24	1/1	
				помоћни објекат	66	1/1	
20	26.04.2024	79.000	EUR	кућа	148	1/1	1

Prikaz prometovanih transakcija koji se odnose na građevinsko zemljište u KO Đurđevo:



	Датум промета	Цена	Валута	Подврста непокретности	Површина	Удео у промету	Број непокр. у уговору
1	17.06.2025	9.000	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	405	1/1	2
				неизграђено земљиште - у насељу	405	1/1	
2	03.06.2025	250.000	RSD	неизграђено земљиште - у насељу	1.334	1/1	1
3	03.06.2025	11.500	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	836	1/1	1
4	04.04.2025	17.000	EUR	изграђено земљиште	1.634	1/1	1
5	21.02.2025	16.000	EUR	неизграђено земљиште - околина насеља	5.979	1/1	1
6	06.12.2024	5.000	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	472	1/1	1
7	13.11.2024	13.000	EUR	неизграђено земљиште - околина насеља	5.880	1/1	1
8	24.09.2024	4.000	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	694	1/1	1
9	17.09.2024	2.000	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	1.180	391/1180	1
10	30.08.2024	2.500	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	1.546	1/1	1
11	02.08.2024	12.000	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	462	1/1	1
12	14.06.2024	600	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	450	192/1280	2
				неизграђено земљиште - у насељу	730	192/1280	
13	11.03.2024	500	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	914	1/22	2
				неизграђено земљиште - у насељу	518	1/22	
14	26.02.2024	7.000	EUR	изграђено земљиште	580	1/1	1
15	22.02.2024	3.000	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	719	1/1	1
16	25.01.2024	24.600	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	943	1/1	1

<https://registarcena.rgz.gov.rs/>

Analiza utrživosti				
Vrednost nekretnine		<i>U porastu</i>	Stabilna	<i>U opadanju</i>
Interesovanje za kupovinu	<i>Visoko</i>	Srednje	<i>Nisko</i>	<i>Ne postoji</i>
Interesovanje za zakup	<i>Visoko</i>	Srednje	Nisko	<i>Ne postoji</i>
Utrživost		<i>Od 3 do 6 meseci</i>	<i>Od 6 do 12 meseci</i>	Preko 12 meseci
Komentar				

14. Analiza najbolje i najisplativije upotrebe (Highest-and-best-use)

Tržišna vrednost nepokretnosti odražava njenu najbolju i najisplativiju upotrebu. Najbolja i najisplativija upotreba nepokretnosti postoji onda kada su njeni potencijali iskorišćeni u potpunosti, i to na način koji je fizički moguć, pravno dopušten i finansijski opravdan. Nepokretnost može imati najbolju i najisplativiju upotrebu tako što će se zadržati postojeći način njenog korišćenja, ili će se preći na drugi, alternativni način upotrebe, a sve u zavisnosti od tržišnih okolnosti u svakom konkretnom slučaju.

Prilikom određivanja najbolje i najisplativije upotrebe nepokretnosti, utvrđuje se:

- da li je određena upotreba nepokretnosti fizički moguća – upotreba nepokretnosti je fizički moguća, ukoliko se nepokretnost može faktički upotrebiti na predloženi način;
- da li je određena upotreba nepokretnosti zakonski dopuštena – upotreba nepokretnosti je zakonski dopuštena ukoliko nije zabranjena pravnim poretkom (na primer, nepokretnost neće moći da se upotrebljava suprotno nameni koja je utvrđena planskim dokumentima);
- da li je određena upotreba nepokretnosti finansijski opravdana – prilikom analize finansijske opravdanosti upotrebe nepokretnosti, potrebno je utvrditi da li bi korisnik nepokretnosti mogao ostvariti veći prihod, upotrebljavajući tu nepokretnost, na neki drugi, alternativni način, uzimajući u obzir i troškove koji nastaju prilikom promene namene nepokretnosti.

„HABU“ – najbolja i najisplativija upotreba može da predstavlja nastavak postojećeg korišćenja nepokretnosti ili će iziskivati prenamenu na alternativni način upotrebe nepokretnosti, što naravno zavisi od namere tržišnih učesnika koji bi bili spremni da ponude određenu cenu za predmetnu nepokretnost.

Ključne komponente uobičajenih definicija pojma „HABU“, tj. najbolje i najisplativije upotrebe nepokretnosti koje treba proceniti na dan procene vrednosti su: da je to najrazumljivija i najverovatnija upotreba, bez obzira na specifične primene koje bi mogle da se pojave kod svakog pojedinačnog potencijalnog kupca.

Na osnovu svih pomenutih principa „HABU“ analize, mišljenja smo da stambena namena predstavlja najbolju i najisplativiju upotrebu predmetnih nepokretnosti.

15. Komparativna metoda

Prilikom kalkulacije tržišne vrednosti komparativnom metodom u obzir su uzeta tri aktivna, komparativa/oglasa sa sajta agencija za promet nekretnina koje se mogu naći u ponudi i koje su iste namene kao i procenjivana nepokretnost. Cene uporednih nepokretnosti su “asking price” i korigovane su u zavisnosti od načina prodaje (agencija, slobodna prodaja, itd.) i vremena trajanja oglasa.

Podaci o komparativnim nekretninama			
	C1	C2	C3
Lokacija	Đurđevo, opština Žabalj	Đurđevo, Solunskih dobrovoljaca	Đurđevo, opština Žabalj
Namena	Stambeni objekat	Stambeni objekat	Stambeni objekat
Spratnost	Pr	Pr	Pr
Izvor informisanja	oglas.rs	agent360.rs	nekretnine-novisad.rs
Karakter cene i vreme	Tražena/2025	Tražena/2025	Tražena/2025
Površina nekretnine	170	120	126
Tražena cena (EUR)	175.100	155.000	92.700
Tražena jedinična cena (EUR/m ²)	1.030	1.292	736
Korigovanje jedinične cene (%)	85%	85%	85%
Korigovana jedinična cena (EUR/m ²)	876	1.098	625

Komparativna matrica			
	C1	C2	C3
Lokacija predmetne nekretnine	0%	0%	0%
Površina predmetne nekretnine	0%	-5%	-5%
Spratnost predmetne nekretnine	0%	0%	0%
Kvalitet i starost predmetne nekretnine	-5%	-15%	20%
Dodatne karakteristike	-15%	-10%	-5%
Usklađena jedinična cena (EUR/m ²)	700	769	688
Usvojena jedinična vrednost (EUR/m ²)		720	
Predmetna nepokretnost	Površina (m ²)	Jedinična vrednost (EUR/m ²)	Ukupno (EUR)
Porodični stambeni kompleks na k.p.br.2991/101 KO Đurđevo, ul. Kosovska br.11A u Đurđevu, opština Žabalj	182,15	720	131.148
		Ukupno (zaokruženo):	131.000 EUR 15.353.000 RSD

Tržišna vrednost predmetnog porodičnog stambenog kompleksa na k.p.br.2991/101 KO Đurđevo izražena je preko korisne površine porodične stambene zgrade, koja iznosi 182,15 m².

Prilikom kalkulacije tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti, kao komparativne nepokretnosti u obzir su uzete najbližnje nepokretnosti koje se trenutno nalaze izložene na tržištu nepokretnosti u Đurđevu, opština Žabalj. Kod sva tri komparativa izvršena je početna korekcija cena za 15% iz razloga što se nepokretnosti preko 100.000 EUR veoma retko prometuju u predmetnom naseljenom mestu. S obzirom da je predmet procene veće površine u odnosu na drugi i treći komparativ, izvršena je korekcija iz razloga što su manje nepokretnosti utrživije, u smislu brže prodaje i manje ukupne cene nepokretnosti. Prva komparativna nepokretnost u pogledu kvaliteta i starosti predstavlja veoma sličan objekat sa predmetom procene, ali je izvršena manje korekcija umanjenja cene na račun lošeg odražavanja predmeta procene. Druga komparativna nepokretnost predstavlja veoma dobro sređenu i kompletno renoviranu kuću u prethodnih nekoliko godina, tako da je izvršena korekcija u pogledu kvaliteta nepokretnosti. Sa druge strane, treća komparativna nepokretnost je znatno lošija od predmeta procene, iz razloga što predstavlja objekat starije gradnje koji nije renovira, tako da je i kod ovog komparativa izvršena korekcija u delu komparativne matrice koji se odnosi na kvalitet i starost nepokretnosti. U delu komparativne matrice koji se odnosi na dodatne karakteristike, izvršena je korekcija kod sva tri komparativa iz razloga što se prvi i treći komparativ prodaju kompletno namešteni, zbog razlike u

veličini pripadajućeg zemljište, površine i kvaliteta pomoćnih objekata, uređenosti samog dvorišta nepokretnosti, usklađenosti stvarnog stanja sa uknjiženim stanjem, konverzije zemljišta i dr.

Vrednost izračunata komparativnom metodom usvaja se kao konačna tržišna vrednost predmeta procene.

16. Građevinska vrednost

Građevinska vrednost nepokretnosti izračunata za potrebe osiguranja, predstavlja troškove izgradnje predmetne nepokretnosti po tržišnim uslovima i cenama u odnosu na ekvivalentan kvalitet gradnje, a sve to umanjeno za amortizaciju objekta.

Jasno je da građevinska vrednost predstavlja jedan deo troškova pribavljanja nove identične nepokretnosti na dan procene, koji se dele na direktne i indirektne troškove.

U direktne troškove spadaju:

- trošak nabavke zemljišta;
- radovi na rušenju postojećih objekata i raščišćavanje terena;
- **radovi na izgradnji objekta;**
- uređenje terena.

U indirektne troškove spadaju:

- doprinosi za uređenje građevinskog zemljišta;
- takse i saglasnosti;
- ostali troškovi;
- rezerve;
- projektovanje, upravljanje projektom i stručni nadzor;
- agencije i marketing;
- finansiranje;
- profit investitora.

Od svih troškova koju su prethodno navedeni, u građevinsku vrednost za potrebe osiguranja uključeni su troškovi radova na izgradnji objekta zajedno sa materijalom. Ovi troškovi su uvećani za troškove raščišćavanja i pripremanja radi rekonstrukcije nepokretnosti nakon havarije.

Amortizacija (zastarelost) se odnosi na prilagođavanja koja se vrše nad procenjenim troškovima za stvaranje nepokretnosti jednake upotrebljivosti, kako bi se uticaj bilo kakve zastarelosti na predmetnoj nepokretnosti odrazio na vrednost. Prilagođavanje za amortizaciju se mogu podeliti u podkategorije:

- Fizička amortizacija odnosi se na gubitak upotrebljivosti usled fizičkog propadanja, tj. zastarelost koja proizlazi iz njegove starosti i upotrebe.
- Funkcionalna amortizacija predstavlja gubitak koji je rezultat nedostatka predmetne nepokretnosti u poređenju sa ekvivalentnom modernom nepokretnosti, kao što je dizajn, struktura ili tehnologija.
- Ekonomska (spolja) amortizacija predstavlja gubitak upotrebljivosti prouzrokovan ekonomskim ili lokacijskim faktorima nezavisno od same nepokretnosti.

Građevinska vrednost objekta predstavlja vrednost izgradnje određene nepokretnosti, pod tržišnim uslovima i cenama kao i kvalitet gradnje koji je ekvivalentan predmetnoj nepokretnosti, umanjeno za amortizaciju objekta.

Tabela za određivanje građevinske vrednosti imovine				
Br.	Opis	Vrednost	Vrednost	jedinica mere
1	Vrsta nekretnine	Porodična stambena zgrada	Pomoćna zgrada - nadstrešnica	
2	Godina izgradnje (poslednja adaptacija)	/	/	godina
3	Tekuća godine	2025	2025	godina
4	Ukupan vek trajanja	100	80	godina
5	Procenjeni preostao vek trajanja	60	70	godina
6	Površina	182,15	85,59	m ²
7	Cena po m ² za nov objekat	650	175	EUR/m ²
8	Vrednost novog objekta	118.398	14.978	eur
9	Fizička depresijacija u %	40,00%	12,50%	eur
10	Fizička depresijacija u EUR	47.359	1.872	eur
11	Građevinska vrednost - EUR	71.039	13.106	eur
12	Građevinski defekti	0	0	eur
13	Poboljšanja	0	0	eur
	Građevinska vrednost nekretnine	71.000	13.000	eur

Tabela za određivanje građevinske vrednosti imovine				
Br.	Opis	Vrednost	Vrednost	jedinica mere
1	Vrsta nekretnine	Pomoćna zgrada - svinjac	Pomoćna zgrada - letnjikovac	
2	Godina izgradnje (poslednja adaptacija)	/	/	godina
3	Tekuća godine	2025	2025	godina
4	Ukupan vek trajanja	80	80	godina
5	Procenjeni preostao vek trajanja	50	70	godina
6	Površina	91,55	22,57	m ²
7	Cena po m ² za nov objekat	300	400	EUR/m ²
8	Vrednost novog objekta	27.465	9.028	eur
9	Fizička depresijacija u %	37,50%	12,50%	eur
10	Fizička depresijacija u EUR	10.299	1.129	eur
11	Građevinska vrednost - EUR	17.166	7.900	eur
12	Građevinski defekti	0	0	eur
13	Poboljšanja	0	0	eur
	Građevinska vrednost nekretnine	17.000	8.000	eur

Vrednost dobijena primenom navedene metodologije iznosi:

Građevinska vrednost			
Vrednost (EUR)	Vrednost (RSD)	Srednji kurs	Datum
109.000	12.775.000	117,2004	30.09.2025.

17. Primenjene metode

Procena tržišne vrednosti je urađena prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na evropskim, međunarodnim i nacionalnim standardima procene vrednosti. Procenitelj je primenio opšta pravila, tehniku i usvojene metodologije procenjivanja vrednosti nepokretnosti.

Prilikom kalkulacije tržišne vrednosti nepokretnosti komparativnom metodom predmetni kompleks je direktno poređen sa nepokretnostima sličnih karakteristika iz raspoložive ponude i tom prilikom vršena su određena prilagođavanja.

Prilikom procene vrednosti uzeli smo u obzir sve pojedinačne parametre predmetne nepokretnosti, kao što su lokacija, pristupačnost i vidljivost nepokretnosti. Takođe smo uzeli u obzir celokupan kvalitet i fizičko stanje predmetne nepokretnosti, kao i strukturu i funkcionalnosti prostora.

Vrednost dobijenu komparativnom metodom usvajamo kao konačnu tržišnu vrednost predmeta procene jer postoji dovoljan broj uporedivih transakcija sa tržišta o prodajnim cenama porodičnih stambenih objekata.

18. Zaključak o vrednosti

Na osnovu svega navedenog i prethodnih kalkulacija mišljenja smo da tržišna vrednost predmeta procene na dan 30.09.2025. godine iznosi:

Tržišna vrednost			
Vrednost (EUR)	Vrednost (RSD)	Srednji kurs	Datum
131.000	15.353.000	117,2004	30.09.2025.

Alokacija tržišne vrednosti			
Predmetna nepokretnost	Površina (m ²)	Jedinična vrednost (EUR/m ²)	Ukupno (EUR)
Porodična stambena zgrada	182,15	408	74.250
Pomoćna zgrada - nadstrešnica	85,59	159	13.600
Pomoćna zgrada - svinjac	91,55	194	17.800
Pomoćna zgrada - letnjikovac	22,57	370	8.350
Pripadajuće zemljište na k.p.br.2991/101 KO Đurđevo	836,00	20	17.000
		Ukupno (zaokruženo):	131.000 EUR 15.353.000 RSD

Treba napomenuti da alokacija vrednosti predstavlja raspodelu ukupne vrednosti kompleksa na njegove sastavne delove iz administrativnih, odnosno računovodstvenih razloga.

Ovlašćeni procenitelj

Direktor

Sladjan Jovic

Sladjan Jović, mast.inž.građ.

Kristina Balać

Kristina Balać dipl.ecc.



19. Vrednost prilikom „iznuđene“ prodaje

Vrednost nepokretnosti u slučaju „iznuđene“ prodaje ne predstavlja osnov vrednosti, i može se definisati kao vrednost nepokretnosti koja nastaje u slučaju kada je prodavac, iz bilo kog razloga, pod pritiskom da otuđi nepokretnost koja je predmet procene i to uz specifične uslove, zbog čega se na vrednost utvrđenu na ovaj način, ne može primeniti definicija tržišne vrednosti (“Pravilnik o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja“, Službeni glasnik RS br. 37 od 05. maja 2023.). Ovako utvrđena vrednost nepokretnosti, najčešće nastaje na neaktivnim tržištima, odnosno tržištima u krizi, usled čega prodavac ne izražavajući svoju volju u potpunosti, prodaje nepokretnost uz određena ograničenja, i shodno tome pristaje na cenu koja je niža od tržišne. Navedena ograničenja mogu se odnositi na osobine nepokretnosti koja je predmet procene, ili na lične okolnosti prodavca, a licencirani procenitelj je u svakom slučaju, u izveštaju o proceni, dužan navesti ta ograničenja.

S obzirom da vrednost u slučaju „iznuđene“ prodaje ne predstavlja osnov vrednosti, procenitelj ovu vrednost koristi samo onda kada je dobio izričitu instrukciju za njeno korišćenje. Ova vrednost predstavlja primer vrednosti pod posebnim okolnostima, koja se odnosi na uslove marketinga (ograničen period marketinga), a potreba da se procena vrednosti učini pod ovim uslovima najčešće nastaje u slučaju kada je prodavac pod pritiskom, odnosno kada je prinuđen na prodaju nepokretnosti u ograničenom vremenskom periodu. Usled navedenih okolnosti, prodavac nema potrebno vreme za prodaju nepokretnosti, odnosno za odgovarajući marketing koji je neophodan za prikupljanje najboljih ponuda, te shodno tome potencijalni kupci, svesni ovih okolnosti, mogu dostaviti ponude manje vrednosti, u odnosu na ponude koje bi učinili u redovnim okolnostima.

U okolnostima ovakve prodaje, potrebno je da se uzme u obzir očekivano vreme prodaje, kao i relevantne iznude kojima je prodavac uslovljen. Nepokretnosti uglavnom zahtevaju određeni period marketinga, najčešće nekoliko meseci u cilju dostizanja tržišne vrednosti i uglavnom će postići bitno manju cenu u slučaju iznuđene prodaje. Na osnovu toga možemo zaključiti da vrednost prilikom iznuđene prodaje pretpostavlja znatno kraći period izloženosti nepokretnosti na tržištu (od 3 do 6 meseci). Najčešće je za vrednost prilikom iznuđene prodaje neophodno umanjenje tržišne vrednosti od 20% - 50%.

Vrednost dobijena primenom navedene metodologije iznosi:

Vrednost prilikom iznuđene prodaje			
Vrednost (EUR)	Vrednost (RSD)	Srednji kurs	Datum
92.000	10.782.000	117,2004	30.09.2025.

20. Fotografije nepokretnosti



1

Izgled nepokretnosti sa ulice



2

Porodična stambena zgrada



3

Porodična stambena zgrada



4

Porodična stambena zgrada - Pr



5

Porodična stambena zgrada - Pr



6

Porodična stambena zgrada - Pr



7

Porodična stambena zgrada - Pr



8

Porodična stambena zgrada - Pr



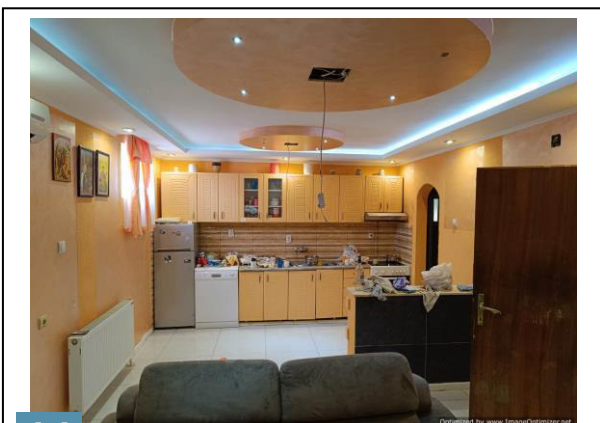
9

Porodična stambena zgrada - Pr



10

Porodična stambena zgrada - Pr



11

Porodična stambena zgrada - Pr



12

Porodična stambena zgrada - Pr



13 Porodična stambena zgrada - Pr



14 Porodična stambena zgrada



15 Porodična stambena zgrada - Pk



16 Porodična stambena zgrada - Pk



17 Porodična stambena zgrada - Pk



18 Porodična stambena zgrada - Pk



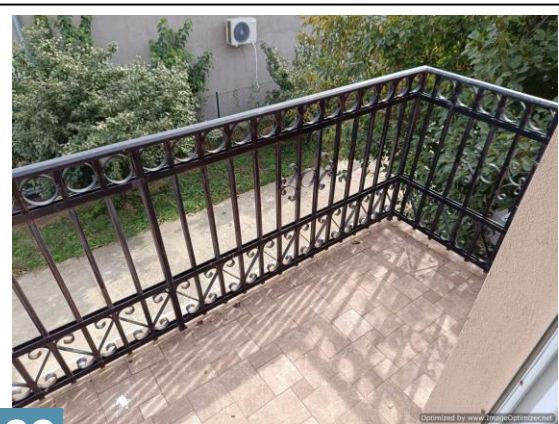
19 Porodična stambena zgrada - Pk



20 Porodična stambena zgrada - Pk



21 Porodična stambena zgrada - Pk



22 Porodična stambena zgrada - Pk



23 Pomoćna zgrada - nadstrešnica



24 Pomoćna zgrada - nadstrešnica



25

Pomoćna zgrada - svinjac



26

Pomoćna zgrada - svinjac



27

Pomoćna zgrada - svinjac



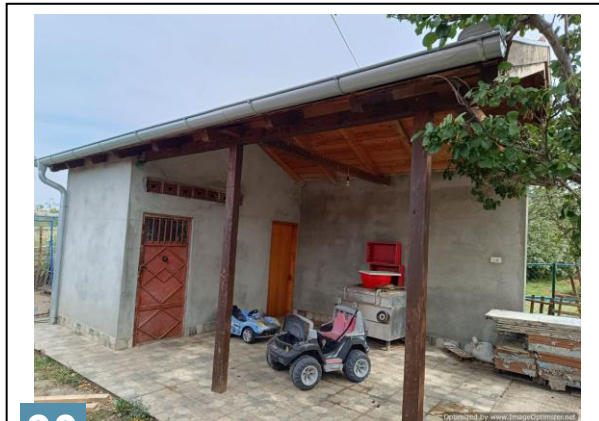
28

Pomoćna zgrada - svinjac



29

Šupa uz svinjac - amortizovano



30

Pomoćna zgrada - letnjikovac



31

Pomoćna zgrada - letnjikovac



32

Pomoćna zgrada - letnjikovac



33

Dvorište



34

Dvorište



35

Dvorište



36

21. Komparativne nekretnine

C1



Obnovljen: 06.10.2025. 15:38:21

Cena: 175.100,00 EUR

Oglasi / Nekretnine / Prodaja kuća / Đurđevo (Žabalj) / Fantastična kuća u Đurđevu!

Fantastična kuća u Đurđevu!

Lokacija: Đurđevo (Žabalj) (Srbija, Žabalj)
 Kvadratura: 170m2
 Površina zemljišta: 942m2
 Broj soba: 5 soba i više
 Stanje objekta: Novogradnja
 Grejanje: Gas

Dodatne informacije
 Terasa, Parking, garaža, Internet, Telefon, Satelitska, kablovska TV, Prilagodjen osobama sa posebnim potrebama, Klima

Tekst oglasa
 Fenomenalna kuća u Đurđevu! Uknjižena 1/1, bez ikakvih ulaganja! Prodaje se kompletno sa svim nameštajem, poseduje garažu za dva auta, voćnjak i baštu. Veoma je uredno i održavano. Kuća ima PVC stolariju, parket, domaču keramiku. Pozovite nas za sve dodatne informacije, naši agenti su Vam na raspolaganju.








<https://www.oglas.rs/nekretnine/prodaja-kuca/03-2272605/fantasticna-kuca-u-djurdjevu>

C2

1/31
INFO

155.000€ (1.292 €/m²)

Jovan Jakovljević

0652093901

Prodaja - Kuća - Đurđevo

OSNOVNE INFORMACIJE		DODATNE INFORMACIJE	
Mesto	Djurdjevo	Godina izgradnje	1980
Lokacija	Djurdjevo	Godina renoviranja	2021
Ulica	Solunskih dobrovoljaca	Parking	Garaža
Korisna kvadratura	120m ²	Ostava	Da
Kvadratura sa okućnicom	260m ²	Gradska voda	Da
Kvadratura placa	1513m ²	Kanalizacija	Ne
Struktura	Četvorosoban	Spoljna Stolarija	PVC
Grejanje	Podno grejanje	Visina plafona	2.7m
Spratnost	Prizemlje	OPREMA Obezbeđenje Alarm <input checked="" type="checkbox"/> Kamere	
Broj kupatila	2		
Broj toaleta	0		
Broj spavaćih soba	3		
Terasa	1		
Tip kuće:	Samostalna		
Uknjižen	Ne		

OPIS

PRODAJA - KUĆA - ĐURĐEVO

Na prodaju prizemna kuća u Đurđevu, idealna za porodičan život ili miran vikend odmor. Nalazi se na prostranom placu od 1.513 m², sa ukupno oko 260 m² izgrađene površine, od čega je oko 120 m² stambenog prostora. Kuća je kompletno renovirana 2021. godine i odmah useljiva, bez dodatnih ulaganja.

Dvorište je posebno atraktivno – pažljivo uređeno, sa travnjakom, ukrasnim drvećem i popločanim stazama koje vode do natkrivene terase, idealne za odmor i okupljanja. Ceo prostor odiše mirom, privatnošću i zelenilom, pružajući prijatan ambijent tokom cele godine.

Kuća ima podno grejanje na gas, što obezbeđuje visok nivo komfora i energetske efikasnost. Pored stambenog dela, objekat uključuje i dodatne prostorije koje mogu služiti kao letnja kuhinja, ostava, radionica ili za druge namene.

Ova nekretnina predstavlja spoj funkcionalnosti, kvaliteta i lepog okruženja – retka prilika na tržištu. Ako tražite dom koji je odmah spreman za život, sa velikim placem i uređenim dvorištem, ova kuća u Đurđevu je pravi izbor.

<https://agent360.rs/house-detail/4b640d20-ceb0-4d5a-bad1-a3d17ff43002>

1-etažna kuća na prodaju, Solunskih Dobrovoljaca, 155.000€, 260m²

Žabalj, Okolne lokacije, Đurđevo [Prikaži mapu](#)

Šifra oglasa: 4zida-3620008

Oglas ažuriran: pre 15 dana



Rata kredita
od 647 €

155.000 €
596 € / m²

260 m²

3 sobe

Opis oglasa

PRODAJA - KUĆA - ĐURĐEVO

Na prodaju prizemna kuća u Đurđevu, idealna za porodičan život ili miran vikend odmor. Nalazi se na prostranom placu od 1.513 m², sa ukupno oko 260 m² izgrađene površine, od čega je oko 120 m² stambenog prostora. Kuća je kompletno renovirana 2021. godine i odmah useljiva, bez dodatnih ulaganja.

Dvorište je posebno atraktivno – pažljivo uređeno, sa travnjakom, ukrasnim drvećem i popločanim stazama koje vode do natkrivene terase, idealne za odmor i okupljanja. Ceo prostor odiše mirom, privatnošću i zelenilom, pružajući prijatan ambijent tokom cele godine.

Kuća ima podno grejanje na gas, što obezbeđuje visok nivo komfora i energetske efikasnost. Pored stambenog dela, objekat uključuje i dodatne prostorije koje mogu služiti kao letnja kuhinja, ostava, radionica ili za druge namene.

Ova nekretnina predstavlja spoj funkcionalnosti, kvaliteta i lepog okruženja – retka prilika na tržištu. Ako tražite dom koji je odmah spreman za život, sa velikim placem i uređenim dvorištem, ova kuća u Đurđevu je pravi izbor.

<https://www.4zida.rs/prodaja-kuca/djurdjevo-okolne-lokacije-zabalj/jednoetazna/68d2606847bfddb6033417>

C3

Centar, Đurđevo
Nekretnina je uknjižena

Šifra: #545514

Pregledano: 2.468

Kategorija: Kuće

Cena

92.700 €

Kvadratura

126 m²

Više detalja

Fotografije

Skica

Lokacija

360°

Opis Nekretnine

Na prodaju prizemna kuća u Đurđevu sa velikim placem! Kuća je pogodna za renoviranje i prilagodavanje prema vašim željama. Prodaje se sa nameštajem i poseduje prostrano dvorište sa baštom, idealno za ljubitelje prirode i mirnog života. Odlična prilika za porodični dom ili vikendicu!

Detaljnije informacije o nekretnini

Šifra	545514	Cena po m2	735,71 €
Vrsta	Kuća	Stanje nekretnine	Standardna
Mesto	Đurđevo	Površina pluća	1614 m2
Deo grada	Centar	Tehnička opremljenost	Telefon, Kablovska, Internet, Struja, Vodovod
Tip	Prizemna	Način grejanja	Etažno grejanje/grejno telo
Sobnost	Četvorosoban	Grejanje	Čvrsta goriva
Kvadratura	126 m2		
Cena	92.700 €		
Prateći objekti	Terasa, Bašta, Parking, Ostava		

<https://nekretnine-novisad.rs/prodaja-kuca/djurdjevo-centar/545514>

22. Ograničenja od odgovornosti

Osim u slučaju dobijanja drugačijih instrukcija, procenu vrednosti smo izvršili vodeći se dole navedenim pretpostavkama i ograničavajućim uslovima:

- Izveštaj o proceni sačinjen je za svrhu navedenu u izveštaju i za klijenta navedenog u izveštaju. S tim u vezi, on se može koristiti isključivo od strane klijenta za koga je sačinjen i isključivo za potrebe koje su naznačene u izveštaju, osim u slučaju kada se za suprotno dobije pisano odobrenje procenitelja. Procenitelj ne snosi odgovornost ni za kakve posledice koje su rezultat korišćenja izveštaja od strane drugog lica i protivno svrsi koja je napred navedena;
- Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost procenitelja;
- Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;
- Pretpostavljamo da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
- Ispitivanje postojanja tereta na predmetu procene nije predmet našeg razmatranja;
- Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta tumačimo, te je s tim u vezi naša odgovornost po tom pitanju isključena. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika, a mi zadržavamo pravo da izveštaj izmenimo u skladu sa njegovim tumačenjem; Nećemo pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija, već je to obaveza klijenta;
- 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;
- Informacije koje se odnose na komparative često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije verodostojne i tačne. Takve informacije će biti korišćene samo gde imamo osnova da verujemo u njihovu verodostojnost ili gde su u skladu sa očekivanjima. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi;
- Nije sprovedena inspekcija predmeta procene ni njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni;

- Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- Nećemo sprovoditi inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu naših pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- Za nepokretnosti za koje nije dostavljeno/prikupljeno dovoljno podataka za procenu, uvedene su pretpostavke koje su navedene u delu procene gde su opisane pretpostavke, a koje ne moraju da budu tačne i za koje ne snosimo odgovornost;
- U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procene po zahtevu klijenta i predmeta na terenu u nedostatku serijskih brojeva ili drugih jedinstvenih oznaka, identifikaciju na terenu ćemo izvršiti shodno tvrdnji klijenta da se radi o predmetu čiju vizuelnu identifikaciju vršimo. Za bilo kakve nedoslednosti i primljene netačne informacije ne snosimo odgovornost;
- Procenitelj ne sprovodi nikakva merenja dimenzija, težine i drugih karakteristika, već ih dostavlja klijent, ukoliko se za tim javi potreba;
- Prilikom utvrđivanja vrednosti, uzeto je u obzir očigledno stanje predmeta procene zapaženo prilikom vizuelne inspekcije. Naše mišljenje o stanju predmeta procene izneto u izveštaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti. U tom smislu, ne odgovaramo za ostale nedostatke koje treba da ustanovi relevantno stručno lice pregledom predmeta procene, kao što su stanja konstrukcije, temelja, instalacija, komunalnih priključaka, instalacija, zemljišta i sl.;
- Prilikom procene, ne ispitujemo usaglašenost predmeta procene sa projektnom dokumentacijom; u odsustvu drugačijih informacija, pretpostavićemo da takva usaglašenost postoji i da predmet procene ima odgovarajuće urbanističke saglasnosti ili ovlašćenja nadležnih organa za trenutnu upotrebu; Takođe se ne razmatra usaglašenost priključaka i instalacija sa važećom regulativom (uključujući i norme o protivpožarnoj zaštiti kao i o zdravstvu i bezbednosti);
- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim supstancama po zdravlje i okolinu, nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti. U našoj nadležnosti nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;
- Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene;


- Procena je izvršena u roku predviđenom u ponudi, sa podacima koji su za zadati rok mogli biti prikupljeni i obrađeni. Procenitelj ne snosi odgovornost za eventualna odstupanja koja su mogla nastati analizom predmeta procene u dužem vremenskom periodu;
- Naše mišljenje o vrednosti zasnovano je na trenutnim tržišnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promenama usled različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, naše mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir u kontekstu napred navedenog;
- 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;
- Prilikom procene, u slučaju da je predmet procene pod zakupom, ne ispitujemo bonitet zakupaca i pretpostavljamo da su zakupci u mogućnosti da ispunjavaju svoje obaveze preuzete po osnovu ugovora o zakupu ili drugih ugovora.

23. Rečnik

Ovaj rečnik definiše određene pojmove koji su korišćeni u izveštaju o proceni:

- **Procena vrednosti** se odnosi na čin ili postupak određivanja procene vrednosti nekog sredstva ili obaveza, primenom odgovarajućih standarda;
- **Vrednost** – ovaj pojam se odnosi na prosuđivanje procenitelja o procenjenom iznosu, koji je u saglasnosti sa nekom od osnova vrednosti koje su definisane standardima;
- **Procenitelj** je pojedinac, grupa pojedinaca ili firma koja poseduje neophodne kvalifikacije, sposobnosti i iskustvo da izvrši procenu na objektivan, nepristrasan i kompetentan način;
- **Licencirani procenitelj** je fizičko lice koje ispunjava uslove propisane Zakonom o proceniteljima vrednosti nepokretnosti i kome je Ministar izdao licencu za vršenje procene vrednosti nepokretnosti;
- **Klijent** je lice, odnosno entitet za koje se vrši procena. Ovo može uključivati i eksterne klijente (tj. kada je procenitelj angažovan od strane klijenta koji je treća strana), kao i interne klijente (odnosno, kada se procene obavljaju za poslodavca);
- **Svrha procene** se odnosi na razlog(e) zbog kojeg se vrši procena vrednosti. Uobičajene svrhe uključuju (ali nisu ograničene na) finansijsko izveštavanje, izveštavanje za oporezivanje, za potrebe sudskih sporova, kupoprodaja, donošenje odluka o obezbeđenju kredita;
- **Sredstvo ili imovina** se odnose uglavnom na stavke koje mogu biti predmet procene i angažovanje procenitelja. Osim ako nije drugačije navedeno, ovi termini se mogu smatrati da znače „sredstvo, grupu sredstava, obaveze, grupe obaveza, ili grupe sredstava (imovine) i obaveza“;
- **Predmet procene ili predmetne nepokretnosti** se odnose na imovinu (nepokretnosti) koja se procenjuje u konkretnom zadatku. Nepokretnosti jesu: zemljište (poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zemljište), zgrade (poslovne, stambene, komercijalne, bilo koja kombinacija tih vrsta zgrada i dr.) i drugi građevinski objekti, kao i posebni delovi zgrada (stanovi, poslovne prostorije, garaže, garažna mesta, i drugo) na kojima može postojati zasebno pravo svojine.

24. Licenca



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-00408/2023-16
16. јануар 2023. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 1 - 3. 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, 47/18 и 30/18-др.закон), и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-1/128/2022-08 од 14. новембра 2022. године, решавајући по захтеву Слађана Јовића за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ
којим се
СЛАЂАНУ ЈОВИЋУ
Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 2911992181931
издаје

ЛИЦЕНЦА
за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 312
на период од три године и важи до 16. јануара 2026. године.

Образложење

Слађан Јовић је 13. јануара 2023. године поднео захтев за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности и уз захтев је доставио документацију из члана 11. став 1 Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 4. 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 плаћеним таксама 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 издати лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 6.160,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03.... 90/19-исправка и 144/20) и тарифним 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.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР
Ана Триповић





katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 08.10.2025. 20:12:01

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	00626ef8-6058-41c5-8e68-36c0e39df984
Матични број општине:	80136
Општина:	ЖАБАЉ
Матични број катастарске општине:	804584
Катастарска општина:	ЂУРЂЕВО
Датум ажураности:	07.10.2025. 16:09
Служба:	ЖАБАЉ
Извор податка:	ЖАБАЉ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КОСОВСКА 11А
Број парцеле:	2991/101
Површина m ² :	836
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m ² :	836
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПАВЛОВИЋ (МИЛИВОЈ) ГОРАН
Адреса:	ЂУРЂЕВО,
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД,
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	04.03.2025.
Трајање терета:	
Опис терета:	ПРЕДМЕТ БР.952-02-13-077-1811/2025. НА ОСНОВУ ЗАКЉУЧКА ПОСЛ.БР.ИИ 945/24 ОД 28.01.2025.ГОДИНЕ КОЈИ ЈЕ ДОНЕО ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ЂОРЂЕ ЂУРИЋ ИЗ НОВОГ САДА, УПИСУЈЕ СЕ ЗАБЕЛЕЖБА СПРОВОЂЕЊА И ИЗВРШЕЊА ПРОЦЕНОМ ВРЕДНОСТИ И ПРОДАЈОМ НЕПОКРЕТНОСТИ, КОЈЕ ЈЕ ОДРЕЂЕНО РЕШЕЊЕМ О ИЗВРШЕЊУ ПОСЛ.БР.ИИ-4185/2024 ОД 10.12.2024.ГОДИНЕ КОЈЕ ЈЕ ДОНЕО ОСНОВНИ СУД У НОВОМ САДУ, У ИЗВРШНОМ ПОСТУПКУ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ЦМИЉАНИЋ НИНОСАВА ИЗ СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ, УЛ.ЗМАЈ ЈОВИНА БР.7 (ЈМБГ:130698980006), ПРОТИВ ИЗВРШНИХ ДУЖНИКА ПАВЛОВИЋ ГОРАНА ИЗ ЂУРЂЕВА, УЛ.КОСОВСКА БР.11А (ЈМБГ:2104982120028), И ПАВЛОВИЋ ПЕТРЕ ИЗ ЂУРЂЕВА, УЛ.КОСОВСКА БР.11А (ЈМБГ:1904986107738) , НА НЕКРЕТНИНИ ПАВЛОВИЋ ГОРАНА УПИСАНОГ У 1/1 ДЕЛА

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узajамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.