



AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE, PROCENU VREDNOSTI
I PROMET NEPOKRETNOSTI, CONSULTING, INŽENJERING
I POSLOVNE USLUGE «PROCENITELJ» DOO

BAČKA PALANKA, ŽARKA ZRENJANINA 51

MB: 20644788; PIB: 106615171

Tel. 021/754 834

18. 07. 2017

ОСНОВНИ СУД У НОВОМ САДУ
Предато лану, поштоу препоручено
Обично дану РНО
Број захтева _____ Број описа _____
14 AUG 2015
ПОТНО

REPUBLIKA SRBIJA
OSNOVNI SUD U NOVOM SADU

04. 07. 2017

POSL. BR. N - 16459/10

9
P. Vekić
JOTTB

STRUČNO MIŠLJENJE

- o tržišnoj vrednosti nepokretnosti -

Rešenjem: ZAKLJUČAK OSNOVNOG SUDA U NOVOM SADU, OD 08. 06. 2015 GODINE

Sudije: Petrović Milovan (Nadrljanski Siniša)

U pravnoj stvari (u izvršnom predmetu):

✦ Izvršni poverilac: Sačer Branko, Subotica, ul. Teslina br. 70

✦ Izvršni dužnik: Trnić Duško, Žabalj, ul. Vidovdanska br. 6

Na okolnost: "Dati stručno mišljenje u kome će biti iskazana tržišna vrednost nepokretnosti"

Procenu izvršio (stručno mišljenje dao):

AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE, PROCENU VREDNOSTI
I PROMET NEPOKRETNOSTI, CONSULTING,
INŽENJERING I POSLOVNE USLUGE
DOO
PROCENITELJ
BAČKA PALANKA, Žarka Zrenjanina 51

Bogdan Skopljak, sudski veštak
po rešenju Ministarstva pravde
br. 740 – 05 – 3994/2010 – 03

U Žablju, dana 14. 07. 2015 godine



04. 07. 2017

18. 07. 2017

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОСНОВНИ СУД У НОВОМ САДУ
Посл.број: Ив 16459/10
Дана: 08.06.2015. године

Основни суд у Новом Саду, по судији Миловану Петровићу, у извршном предмету извршног повериоца БРАНКА САЋЕР из Суботице, кога заступа Мирослав Ђ. Марић, адвокат из Суботице, против извршног дужника ТРНИНИЋА ДУШКА из Жабља, Видовданска бр. 6, ради наплате продајом непокретности, донео је:

ЗАКЉУЧАК

Позива се стручно лице из области грађевинарства, Скопљак Богдан, Бачка Паланка, Жарка Зрењанина бр. 51, да у року од 30 дана од дана пријема овог закључка да стручно мишљење у којем ће исказати вредност :

непокретности уписане у лист непокретности 388 КО Жабаљ, парцела бр. 8902, њива Шевар од 09 ари и 48 м², кућа са двориштем.

непокретности уписане у лист непокретности 3042 КО Жабаљ, парцела бр. 2440/2, кућа и плац, Видовданска бр. 6, у власништву извршног дужника у 1/3 дела.

Приликом давања стручног мишљења потребно је имати у виду све битне елементе од утицаја на вредност наведене непокретности, стање уписано у јавну евиденцију и стање на лицу места, те уколико на непокретности постоје терети исказати и проценат умањења због постојања терета.

Позива се стручно лице да у року од 3 дана од дана пријема овог закључка определи предујам трошкова потребних за давање стручном мишљења.

Обавезује се извршни поверилац да у року од 5 радних дана од дана пријема предрачуна стручног лица уплати трошкове по предрачуну и достави суду доказ о уплати трошкова под претњом обуставе овог извршног поступка.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ :
Против овог закључка није дозвољен приговор.

СУДИЈА:
Милован Петровић
зго

Tabelarni sažetak u kome se prikazuju najvažniji podaci:

1.	Izvršni poverilac	
1.1	Ime i prezime/naziv	Sačer Branko
1.2	Mesto, poštanski broj	24000 Subotica
1.3	Adresa	Teslina 70
2.	Izvršni dužnik	
2.1	Ime i prezime/naziv	Trnić Duško
2.2	Adresa, ulica i broj	Vidovdanska 6
2.3	Mesto, poštanski broj	21230 Žabalj
3.	Adresa nepokretnosti:	
3.1	Mesto, poštanski broj	21230 Žabalj
3.2	Ulica, kućni broj	ul. Vidovdanska br. 6
4.	Vrsta/namena nepokretnosti:	Stambena zgrada za porodično stanovanje (iza koje postoji pomoćna zgrada)
5.	Podaci iz vlasničke dokumentacije:	
5.1	Sistem javnih knjiga	Zemljišno – knjižni sistem <input type="checkbox"/> Katastarski sistem <input checked="" type="checkbox"/> Tapijski sistem <input type="checkbox"/>
5.2	Organ u kome je nepokretnost evidentirana	Republički geodetski zavod Republike Srbije, služba za katastar nepokretnosti Žabalj
5.3	Broj kat. parcele	2440/2
5.4	Broj lista nepokretnosti	3042
5.5	Katastarska opština	Žabalj
6.	Površina predmetne nepokretnosti:	
6.1	Površina kat. parcele (zemljišta)	P = 1274,00 m ²
6.2	Površina građevinskog objekta - stambene zgrade (kuće)	P = 105,00 m ² Bruto površina: P = 210,00 m ²
7.	Tržišna vrednost nepokretnosti:	
7.1	Vrednost cele nepokretnosti:	7.375.560,00 RSD ili u protivvrednosti na dan procene 61.376,00 €
7.2	Vrednost 1/3 dela nepokretnosti:	2.458.520,00 RSD ili u protivvrednosti na dan procene 20.459,00 €
8.	Podaci o eventualnim potraživanjima ili založnim pravima višeg reda:	Videti Γ list o teretima prepisa lista nepokretnosti



Postupajući po **zaključku** Osnovnog suda u Novom Sadu; posl. br. **IV - 16459/10**, koji je doneo sudija Milovan Petrović, u izvršnom postupku izvršnog poverioca **Saćer Branka** iz Subotice, ul. Teslina br. 70, protiv izvršnog dužnika **Trninić Duška** iz Žablja, ul. Vidovdanska br. 6; u kome se stručno lice poziva da dostavi sudu stručno mišljenje, u kome će iskazati tržišnu vrednost:

**«nepokretnosti upisane u list nepokretnosti br. 3042; K.O. Žabalj,
parcela br. 2440/2, kuća i plac, ul. Vidovdanska br. 6»
koja je u vlasništvu izvršnog dužnika u 1/3 dela**

U prirodi *porodične stambene zgrade spratnosti P+1+Tv* i *gradskog građevinskog zemljišta*, stručno lice je dana **14. 07. 2015** godine izašlo na lice mesta, radi uvida u predmetnu nepokretnost, odnosno radi prikupljanja svih relevantnih podataka, informacija i dokumentacije, neophodnih za izvršenje procene. Procena je usklađena i sa međunarodnim standardom procene. Svrha procene je utvrđivanje "fer" tržišne vrednosti nepokretnosti radi vođenja izvršnog postupka.

Prilikom izlaska na lice mesta, urađeno je sledeće:

- Identifikacija predmetne nepokretnosti
- Pregled strukture, ocena kvaliteta ugrađenog materijala, ocena opšteg stanja u kome se predmetna nekretnina nalazi
- Uvid u katastarsku dokumentaciju, poređenje podataka iz iste sa stanjem na licu mesta
- Fotografisanje spoljašnjosti i unutrašnjosti
- Sagledavanje funkcionalnosti nepokretnosti
- Sagledavanje stepena komunalne opremljenosti lokacije i ostale infrastrukture

ZAKLJUČAK: Stručno lice je na licu mesta identifikovalo porodičnu stambenu zgradu, i premeravanjem utvrdilo da dimenzije (odnosno gabaritna površina), postojećeg objekta odgovaraju stanju u katastarskoj dokumentaciji. Međutim, stručno lice konstatuje da se broj etaža ne slaže sa listom nepokretnosti (na licu mesta spratnost objekta je $P+1S_p+T_v$ dok je u listu nep. upisano samo prizemlje). **Tavan je izveden kao "visoki" sa mogućnošću formiranja potkrovlja.**

Nekoliko metara iza stambene zgrade, u dvorištu se nalazi pomoćna zgrada (koja je u dobrom stanju ali nije uvedena u kat. dokumentaciju).

Inače, prilikom identifikacije nepokretnosti na terenu, stručno lice je koristilo sledeću raspoloživu dokumentaciju koja je nađena u sudskim spisima,:

- **Prepis lista nepokretnosti br. 3042, K.O. Žabalj, izdat od RGZ RS, služba za katastar nepokretnosti Žabalj. Datum prepisa je 25. 06. 2014 godine, evid. br. 952 – 1/2014 – 2591**

Sadržaj lista nepokretnosti:

A) List – podaci o zemljištu, u kome je upisana kat. parcela br. 2440/2, označena kao "gradsko građevinsko zemljište". Površina predmetne parcele iznosi 1274 m². Od toga se kao "zemljište pod zgradom – objektom" vodi 105 m², kao "zemljište uz zgradu – objekat" vodi se 300 m², dok se 869 m² vodi kao "njiva 2. klase".

B) List – podaci o nosiocu prava na zemljištu, u kome je navedeno da je zemljište državna svojina, i upisano pravo korišćenja za:

- **Trinić Marijaobim udela 2/3**
- **Trinić Duško.....obim udela 1/3**

V) List – podaci o zgradama i drugim građevinskim objektima i nosiocima prava na njima, u kome je na parceli br. 2440/2 upisana:

1. Porodična stambena zgrada

Objekat je **privatna svojina**, a nosioci prava svojine na objektu su:

- **Trinić Marijaobim udela 2/3**
- **Trinić Duško.....obim udela 1/3**

Pravni status objekta: objekat preuzet iz zemljišne knjige

U rubrici "broj etaža" upisana je (označena) samo etaža prizemlje

G) List – podaci o teretima i ograničenjima, u kome je upisana zabeležba izvršenja, kao i zabrana otuđenja i optrećenja do okončanja spora

Nakon uzimanja podataka sa lica mesta i uvida u sudske spise, stručno lice daje sledeći:

NALAZ

procene vrednosti nepokretnosti

I. Opšti podaci

1.	Svrha procene	Utvrđivanje tržišne vrednosti nepokretnosti u izvršnom postupku.
2.	Izvršni poverilac	Sačar Branko, Subotica, Teslina 70
3.	Izvršni dužnik	Trninić Duško, Žabalj, ul. Vidovdanska br. 6
4.	Predmet procene/sredstvo izvršenja	Porodična stambena zgrada spratnosti P+1+T _v , koju čine sledeće prostorije: U prizemlju: ✓ Hodnik ✓ I Soba do ulice ✓ II soba do ulice ✓ Terasa do ulice ✓ Kuhinja, trpezarija, dnevni boravak ✓ Ostava ✓ Kupatilo Na spratu: ✓ Stepenište ✓ Hol ✓ Soba do ulice I ✓ Soba do ulice II ✓ Dnevni boravak, trpezarija, kuhinja ✓ Ostava ✓ Kupatilo U površini od 210,00 m ² ; odnosno (105 x 2) m ²
5.	Adresa nepokretnosti	Žabalj, Vidovdanska 6
6.	Nepokretnost pregledana	Dana 14. 07. 2015 godine

II. Podaci iz katastarske dokumentacije

1.	Broj lista nepokretnosti	3042
2.	Broj kat. parcele	2440/2
3.	Katastarska opština	Žabalj
4.	Podaci o susednim kat. parcelama	Na susednim i okolnim parcelama su građevinski objekti za individualno stanovanje (porodične stambene zgrade).

III. Lokacija nepokretnosti i njen uticaj na tržišnu vrednost

<p>1. Makro lokacija</p>	<p>RS, APV, južnobački okrug, Opština Žabalj, naselje Žabalj. Obzirom na vrlo povoljan geografski odnosno geosaobraćajni položaj (u centru naselja se ukrštaju regionalni putevi R – 104 i R – 122), kao i na blizinu Novog Sada, makro lokacija se može smatrati povoljna.</p>
<p>2. Mikro lokacija</p>	<p>Analizom mikrolokacije, može se zaključiti sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nepokretnost je locirana u urbanoj zoni u južnom/jugoistočnom delu naselja, u mirnom kvartu, veoma ugodnom za porodično stanovanje. ▪ Udaljenost od centra odnosno važnijih objekata u naselju iznosi 900÷1500 m ▪ Pravoslavna crkva "Sv Nikole " udaljena je oko 1000 m ▪ Zgrada Opštine Žabalj udaljena je oko 1000 m ▪ Pošta je udaljena oko 1200 km ▪ Ambulanta Doma zdravlja, nalazi se na udaljenosti od oko 700 m. Pijaca je udaljena oko 1200 m ▪ Osnovna škola „Miloš Crnjanski“ i sportska hala, nalaze se na udaljenosti od oko 950 m. Od potrošačkih sadržaja; najbliža mesara, marketi, pekara, trafik; su udaljeni oko 300÷400 m. ▪ Srednja škola "22. Oktobar" je udaljena oko 800 m ▪ Vatrogasna stanica je udaljena 1900 m ▪ Nepokretnost je u odnosu na ulicu orijentisana južno (podužna osa ulice ima pravac "istok – zapad"). Objekat zauzima severozapadni deo parcele. Građevinska linija je u odnosu na regulacionu uvučena 3 m. ▪ Funkcionalnost i orijentacija stambenog objekta je dobra, raspored prostorija u kući je takođe dobar ▪ Komunalna odnosno infrastrukturna opremljenost je skoro potpuna (elektro i V/K instalacije, PTT instalacija, gasna instalacija asfaltirana ulica, izbetoniran kolsko/pešački pristup, interfon, video nadzor). ▪ U smislu sistema veza, postoje odlične autobuske veze sa Novim Sadom (glavnom administrativnim centrom pokrajine), kao i prema ruralnim naseljima opštine Žabalj. Veze sa susednim opštinama su takođe dobre.
<p>3. Opšta ocena lokacije</p>	<p>Makro i mikro lokacija su povoljne.</p>

IV. Stručni nalaz i tehnički opis stambenog objekta sa geom. podacima

Starost objekta, amortizacija i geometrijski podaci

1.	Starost objekta	Objekat je sagrađen 80-ih godina prošlog veka, tako da starost objekta u trenutku davanja stručnog mišljenja iznosi oko 30 godina. Ono što je evidentno, jeste da se u objekat redovno vrše tekuća i investiciona ulaganja i da je isti dobro održavan. Amortizacija objekta se procenjuje na cca 30 %. $K_k = 0,7$
2.	Dimenzije objekta u osnovi i gabaritna površina objekta	$9,65 \text{ m} \times 10,90 \text{ m} = 105,18 \text{ m}^2$

Konstrukcija – opis konstruktivnog sistema:

3.	Konstrukcija i struktura objekta	Objekat je sagrađen od tvrdog materijala sa krovnom konstrukcijom na dve vode. Strukturu objekta čine: drvo, staklo, gvožđe, cement, kreč, glineni proizvodi, razni sitnozrnasti agregati, i raznorazni veštački materijali.
4.	Temelji objekta	Temeljne trake od armiranog betona.
5.	Zidovi	Ozidani opekarskim proizvodima. Zidovi su u uglovima ukrućeni vertikalnim AB stubovima, dok su u nivou tavanke konstrukcije takođe izvedena ukrućenja u vidu horizontalnih AB serklaža. Iznad otvora u zidovima izvedeni su AB nadvratnici odnosno natprozornici. Debljina zidova iznosi: $d = 38 \text{ cm}$ (obimni zidovi); dok pregradni zidovi iznose $d = 25 \text{ cm}$ i $d = 12 \text{ cm}$
6.	Podovi i međuspratna konstrukcija	Podna ploča – ploča na tlu (na "terenu") je armirano-betonska. Međuetajna konstrukcija je tipa "monta" ili "statik".
7.	Krovna konstrukcija	Drvena građa na dve vode sa izlomljenim krovnim ravnima i mansardnim prodorima.
8.	Krovni pokrivač	Falcovani crep.
9.	Opšiv krova	PVC lamperija.
10.	Odvodnjavanje krovnih površina	Olučne horizontalne sabirnice i vertikalni odvodi od poc. lima, kvadratnog poprečnog preseka.

Zanatski radovi i podaci o ugrađenom materijalu

11.	Spoljna stolarija	Ulazna vrata drvena obojena. Prozori su takođe drveni obojeni – dupla krila.
12.	Staklo na prozorima	Duplo obično – ravno.
13.	Unutrašnja stolarija	Drvena obojena mat bojom, sa i bez staklenih površina.
14.	Završna obrada unutrašnjih zidova	Zidovi sa unutrašnje strane malterisani, gletovani i obojeni poludisperzivnim bojama. U kupatilu (do plafona), i u kuhinji po obimu radnih površina (do visine $H = 1,50 \text{ m}^2$) zidovi obloženi ker. pločicama.

10.	Završna obrada podova	Završna obrada podova u objektu izvedena je ker. pločicama, parketom, laminatom.
16.	Završna obrada sp. zidova	Malterisani i obojeni, tj. izvedena fasada. Sokla je finalno obložena pločicama.
17.	Svetla visina prostorija	H = 2,60 m ¹
18.	Opremljenost sanitarnih prostorija	Oba kupatila standardno opremljena (u prizemlju ležeća kada, WC školjka, umivaonik, bojler, na spratu tuš kada, WC šolja, umivaonik, bojler). Provetravanje se vrši prirodnim putem (putem prozora).

Komunalna opremljenost lokacije, stepen infrastrukture, instalacije

1.	Infrastruktura	Ulica je asfaltirana. Sa obe strane ulice izbetonirane su pešačke staze – trotoari. Izbetoniran kolsko pešački pristup sa ulice do pristupa na parcelu, kao i u dvorištu oko stambenog objekta sve do pratećeg objekta. U prizemlju iza objekta (sa dvorišne strane) postoji popločan "plato" – popločan keramičkim pločicama na koji se može izaći iz dn. boravka u prizemlju..
2.	Termoenergetski izvor	Gas.
3.	Grejanje	CG – radijatori.
4.	Elektro energetski izvor	Priključak na N.N. mrežu. U objektu je instalirano dvotarifno 3 f brojilo.
5.	Vodovod	Priključak na mesnu vodovodnu mrežu.
6.	Kanalizacija	Priključak na mesnu kanalizacionu mrežu.
7.	PTT instalacija	Postoji.
8.	Ostale instalacije	Interfon, video nadzor.

Korektivni element	Objekat je u funkciji. Tekuće i investiciono održavanje se vrši redovno, uredno i korektno.
---------------------------	---

Imajući u vidu sve do sada izneto daje se sledeće:

STRUČNO MIŠLJENJE

o tržišnoj vrednosti «*nepokretnosti upisane u list nepokretnosti br. 3042, k.o. Žabalj, parcela br. 2440/2, kuća i plac, Vidovdanska br. 6*» koja je u vlasništvu izvršnog dužnika 1/3 dela. Stručno mišljenje se daje na dan 14. 07. 2015 godine

Analiza i procena TRŽIŠNE VREDNOSTI

U skladu međunarodnom standardu procene, a uzimajući u obzir vrstu tip i namenu objekta, tržišna vrednost će se odrediti **uporedno – komparativnom metodom**, odnosno direktnim upoređenjem prodajnih cena. Procena se dakle bazira na trenutnim tržišnim prilikama i kretanjima objekata ovakvog tipa (slične strukture i kvadrature) u naselju Žabalj.

Osnovni elementi poređenja prilikom procene tržišne vrednosti su:

- Lokacija, makro i mikro
- Položaj i udaljenost u odnosu na saobraćajnu infrastrukturu
- Struktura predmetne nekretnine
- Kvalitet gradnje, ugrađenog materijala i izvedenih radova
- Godina gradnje i mogućnost daljeg korišćenja
- Funkcionalnost i orijentacija, adaptabilnost
- Veličina, spratnost i kvadratura
- Vlasničko – pravno – tehnička situacija
- Komunalna opremljenost lokacije, stepen infrastrukture
- Ostali elementi vezani za specifičnost nekretnine
- Odnos “ponuda - potražnja” na teritoriji opštine Žabalj

U narednoj tabeli date su komparativne vrednosti nekretnina – porodičnih stambenih zgrada, tj. tzv. “seoskih domaćinstava” lociranih u Žablju; u bližem odnosno daljem okruženju predmetne nepokretnosti. Podaci su crpljeni prema vlastitom iskustvu, kao i iz oglasa za promet nekretnina.

KOMPARATIVNE NEPOKRETNOSTI						
	KOMPARATIVNI PODACI					
	C1		C2		C3	
Adresa	Žabalj, centar		Žabalj, centar		Vila u Žablju	
Površina (m ²)	155		192		300	
Ponuđena cena (EUR)	46.000		55.000		88.000	
Datum/Godina	2015		2015		2015	
Prilagođena cena (EUR)	90%	41.400	90%	49.500	90%	79.200
Jedinična cena (EUR/m ²)	267,09		258,81		264	

Imperativ C1

- [Kuća i apartmani](#)
- [Nekretnine](#)**
- [Tehnika](#)
- [Zaposlenje](#)
- [Poljoprivreda](#)
- [Ostale kategorije](#)
- [Postavi oglas](#)

Pretraži pretraga: Nekretnine Nadi oglase

Ukloni Nekretnine

Pretraži pretragu

< prethodni oglas 161 / 316 sledeći oglas >

Žabalj Centar kuca

Cena: 46000.0 EUR

Ime:	Žabalj (Centar)
Većina površina:	155 m ²
Površina zemljišta:	750 m ²
Broj soba:	5 soba i više
Ulica i broj:	Ulica i broj: nikole tesle 97/a
Stanje objekta:	Novogradnja
Visina sprata:	Jedan sprat
Uključeno:	Gas
Vlasništvo:	Uknjižen

Dodatne informacije
Ima Parking, garaža Podrum, ostava Telefon Satelitska, kablovska TV
U blizini U blizini gradskog prevoza U blizini centra

Takodje oglasa
Prodajem dvospratnu NAMESTENU kucu u Zablju, glavna ulica Nikole Tesle 97a, sa pomocnim objektima, garaža, letnja kuhinja, cardak, susara, vlasništvo 1/1. Po zelji kupca stvari mogu da zadrže. uracunate u cenu. - Gas - Telefon - Struja trifazna - 12:00 x 9m spoljne mere kuce - 750 m² placa - Cena 46.000e - 155m²



Informacije o oglašivaču

Dragan Žabajić

0655005040

Postavi pitanje prodavcu

1 Nekretnine

1 Nadi na pretragu

< prethodni oglas 201 / 316 sledeci oglas >

Kuća Žabalj - P=192,80m2

Cena: 55000.0 EUR

fiksn

Žabalj

Žabalj (Centar)

Površina: 192 m2

Površina zemljišta: 480 m2

Broj soba: 5 soba i više

Ulica i broj: Vuka Karadžića bb

Spratnost: Više spratova

Stanje objekta: Novogradnja

Grejanje: Gas

Vlasništvo: Uknjižen

Glavni opis: Renoviran

Dodatne informacije

Terasa Parking, garaža Podrum, ostava Internet Telefon U blizini centra

Tekst oglasa

Kuća na prodaju u strogom centru u stambenoj zoni Žabalja Po+P+Pk, sa lokalom od 35 m2, Pn = 192,80 m2 telefon: 021/832-018 Mo:ilni: 062/155 14 50



Informacije o
oglašivaču

Ime:
Žabalj

Telefon:
0631105250

Postavi pitanje prodavcu

Ključna pretraga:

Nekretnine

[Nadi oglase](#)[Ključna pretraga](#) > Nekretnine[Ključna pretraga](#)

< prethodni oglas 141 / 316 sledeći oglas >

Vila u Zabljju

Cena: 88000.0 EUR[zamena](#)

Žbija

Žabalj (Nije navedeno)

Kvadratura: 300 m2

Površina zemljišta: 2200 m2

Broj soba: 5 soba i više

Spratnost: Jedan sprat

Stanje objekta: Novogradnja

Grejanje: Kombinovano

Vlasništvo: Uknjižen

Dodatne informacije

Terasa Parking, garaža Podrum, ostava Internet Telefon Satelitska, kuhinjska TV Kamin Tavan Klima

Tekst oglasa

Kuća -300kv prizemlje 120kv potkrovlje 120kv podrum 60kv- 4 prostorije plac 17x140m Zabalj (19km od NS): 5 soba + dnevni boravak od 80kv, 2x kupatila, 2x centralna grejanja (struja, gas), 2x tel linije, alarm/video nadzor, kablovska, lokal ispred kuće -15kv, jos jedna manja kuća u dvorištu 40kv, 2x garaze, ogromna baste sa voojnjakom, velika terasa iza kuće sa kaminom. Kuća je komplet nameštena. Može zamena za neki stan u NS ili neki auto

**Informacije o oglašivaču** XXX
Novi Sad; 062770001
0637

Postavi pitanje prodavcu

KOMPARATIVNA MATRICA				
PROCENTUALNO UČEŠĆE		KOMPARATIV C1	KOMPARATIV C2	KOMPARATIV C3
		Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:
Lokacija	40%	105	105	105
Funkcionalnost	10%	105	105	105
Pratnost	10%	100	100	100
Starost objekta	10%	95	90	95
Kvalitet	20%	105	105	100
Posebne osobine	10%	100	100	100
Garuža	0%	/	/	/
Porođenje u procentima		103	102,5	102
Jedinična cena (EUR/m ²)		275,10	265,28	269,28

Izračunata jedinična cena: 269,88 EUR/m²

Usvojena jedinična cena: **270,00 EUR/m²**

Tržišna vrednost predmetne nepokretnosti «kuća i zemljište» procenjuje se na iznos:

r.br.	Nepokretnost	J.M.	količina	x	cena po J.M. na dan procene (€/m ²)	=	iznos (€)
1.	Porodična stambena zgrada (kuća)	m ²	210,00		270,00		56.700,00
2.	Zemljište uz zgradu i njiva 2. klase (zemljište)	m ²	1.169,00		4,00		4.676,00
Σ							61.376,00

ili u protivvrednosti **7.375.560,00 RSD**, po srednjem kursu NBS na dan procene (120,1701 RSD/1€)

vrednost 1/3 dela predmetne nepokretnosti iznosi **20.459,00 €** ili u protivvrednosti

po srednjem kursu NBS na dan stručnog mišljenja **2.458.520,00 RSD**

Prilikom davanja stručnog mišljenja potrebno je imati u vidu sve bitne elemente od uticaja na tržišnu vrednost, stanje upisano u javnu evidenciju i stanje na licu mesta, te ukoliko na nepokretnosti postoji bilo kakav vid tereta, treba iskazati i procenat umanjenja usled postojanja tereta. Na predmetnoj nepokretnosti, po mišljenju stručnog lica (ne računajući zabeležbe o izvršenju i o zabrani otuđenja upisane u teretni list) nema nikakvih tereta, te stručno lice smatra da nije potrebno umanjivati nađenu (procenjenu) vrednost.

POSREDOVANJE, PROCENU VREDNOSTI
 NEPOKRETNOSTI, CONSULTING, INŽENJERING
 «PROCENITELJ» DOO
 BILANKA, ŽARKA ZRENJANINA 51
 PIB: 106615171
 Tel: 021/754 834

ZAKLJUČAK

Utvrdjuje se tržišna vrednost, «nepokretnosti upisane u list nepokretnosti br. 3042, K.O. Žabalj, parcela br. 2440/2, kuća i plac, Vidovdanska br. 6», koja na dan davanja stručnog mišljenja 14. 07. 2015 godine iznosi:

TRŽIŠNA VREDNOST CELE NEPOKRETNOSTI	7.375.560, ⁰⁰ RSD	61.376, ⁰⁰ €
TRŽIŠNA VREDNOST 1/3 PREDMETNE NEPOKRETNOSTI	2.458.520, ⁰⁰ RSD	20.459, ⁰⁰ €

Obračun je izvršen po srednjem kursu NBS na dan procene, od 120,1701 RSD/1 €

Procenu izvršilo stručno lice
iz oblasti Građevinarstva:

Bogdan Skopljak, sud. inž.
 Žarka Zrenjanina 51
 sudski veštak za oblasti
 građevinarstva

Bogdan Skopljak
Bogdan Skopljak, sudski veštak
 po rešenju Ministarstva pravde
 br. 740 – 05 – 3994/2010 – 03

U Žablju, dana 14. 07. 2015 godine

AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE, PROCENU VREDNOSTI
 NEPOKRETNOSTI, CONSULTING, INŽENJERING
 USLUGNE USLUGE «PROCENITELJ» DOO
 ŽABALJ, ŽARKA ZRENJANINA 51
 MB: 20644788; PIB: 106615171
 Tel. 021/754 834

<p>2. Mikro lokacija (nastavak)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Udaljenost od centra odnosno važnijih objekata u naselju iznosi 1400 m ▪ Pravoslavna crkva "Sv Nikole" udaljena je oko 1400 m ▪ Zgrada Opštine Žabalj udaljena je oko 1400 m ▪ Pošta, pijaca i ekspozitura „ERSTE BANK“ su udaljena oko 1600 m ▪ Ambulanta Doma zdravlja, nalazi se na udaljenosti od oko 700 m ▪ Osnovna škola „Miloš Crnjanski“, sportska hala i zgrada SO nalaze se na udaljenosti od oko 1300 m. Od potrošačkih sadržaja; najbliža mesara, marketi, pekara, trafika; su udaljeni oko 500 m. ▪ Srednja škola "22. Oktobar" je udaljena oko 1000 m ▪ Vatrogasna stanica je udaljena 2500 m ▪ Nepokretnost je u odnosu na ulicu orijentisana zapadno (podužna osa ulice ima pravac "sever – jug"). Objekat zauzima severozapadni deo parcele. ▪ Komunalna odnosno infrastrukturna opremljenost je skoro potpuna (elektro i V/K instalacije, PTT instalacija, gasna instalacija asfaltirana ulica, izbetoniran kolosko/pešački pristup, interfon, video nadzor). ▪ U smislu sistema veza, postoje odlične autobuske veze sa Novim Sadom (glavnom administrativnim centrom pokrajine), kao i prema ruralnim naseljima opštine Žabalj. Veze sa susednim opštinama su takođe dobre.
<p>3. Opšta ocena lokacije</p>	<p>Makro i mikro lokacija su solidne.</p>

Imajući u vidu sve do sada izneto daje se sledeće:

STRUČNO MIŠLJENJE

o tržišnoj vrednosti nepokretnosti koja je u zaključku suda opisana kao «nepokretnost upisana u list nepokretnosti br. 388; K.O. Žabalj, parcela br. 8902, njiva "Ševar" od 09 a i 48 m² kuća sa dvorištem» a u prirodi predstavlja zemljište u građevinskom području, locirano u Žablju, na potesu/ulici Nikole Tesle br. 158 (u l.n. Ševar 158) na dan 14. 07. 2015 godine.

Analiza i procena TRŽIŠNE VREDNOSTI

Shodno međunarodnom standardu procene, a uzimajući u obzir vrstu/namenu nepokretnosti, tržišna vrednost će se odrediti **uporedno – komparativnom metodom**, odnosno direktnim upoređenjem prodajnih/ponuđenih cena. Procena se dakle bazira na trenutnim tržišnim prilikama u na području opštine Žabalj.

Osnovni elementi poređenja prilikom procene tržišne vrednosti su:

- Makro i mikro lokacija parcele
- Položaj i udaljenost u odnosu na saobraćajnu infrastrukturu
- Struktura predmetne nekretnine (struktura i sastav zemljišta)
- Razvojne mogućnosti i potencijal gradnje
- Funkcionalnost i orijentacija, adaptabilnost
- Vlasničko – pravno – tehnička situacija
- Komunalna opremljenost lokacije, stepen infrastrukture
- Ostali elementi vezani za specifičnost nekretnine
- Odnos "ponuda - potražnja" na teritoriji opštine Žabalj

U narednoj tabeli date su komparativne vrednosti nekretnina – građevinskog zemljišta, lociranog u bližem ili daljem okruženju predmetne nepokretnosti (na području opštine Žabalj). Podaci su crpljeni iz oglasa za promet nekretnina.

KOMPARATIVNE NEPOKRETNOSTI			
	KOMPARATIVNI PODACI		
	C1	C2	C3
Adresa/lokacija	Žabalj	Žabalj	Žabalj
Površina (m ²)	900	1000	3.300
Ponuđena cena (EUR)	5.000	8.000	15.000
Datum/Godina	2014/15	2014/15	2014/15
Jedinična cena (EUR/m ²)	5,55	8,00	4,54

Izračunata jedinična cena (dobijena srednja vrednost) iznosi:

6,08 €/m²

Zaokružuje se dobijena jedinična cena na iznos od:

6,⁰⁰ €/m²

Komparativ C1

Prijava Registracija

Oglasi.rs Poslovi Adresar Vesti Istraživanja Oglasnik

Oglasi.rs

Auto oglasi | **Nekretnine** | Tehnika | Zaposlenje | Poljoprivreda | Ostale kategorije

Postavi oglas

Brza pretraga:

Izaberite kategoriju

Nadi oglase

[Nazad na pretragu](#)

[< prethodni oglas](#) 21 / 36 [sledeći oglas >](#)

Žablj Nije navedeno Više namena

Cena: 5000.0 EUR

Informacije o
oglašivaču

fiksna

Srbija

Žablj (Nije navedeno)

Površina zemljišta: 900 m²

Put do placa: Asfaltni put

Namena: Više namena

Dodatne informacije

Vlasništvo: Uknjižen

Tekst oglasa

prodaje se plac u žablju, Novoselska bb, izlaz na dve ulice

 Igor
Novi Kneževac

 0607289999

 Prodavac nije uneo e-mail

Komparativ C2

Prijava Registracija

Oglasi.rs Poslovi Adresar Vesti Istraživanja Oglasnik

Oglasi.rs

Auto oglasi | **Nekretnine** | Tehnika | Zaposlenje | Poljoprivreda | Ostale kategorije

Postavi oglas

Brza pretraga:

Izaberite kategoriju

Nadi oglase

Početna

[Nazad na pretragu](#)

[< prethodni oglas](#) 21 / 36 [sledeći oglas >](#)

Žablj Centar Stambeno -poslovna zona

Cena: 8000.0 EUR

Informacije o
oglašivaču

Srbija

Žablj (Centar)

Površina zemljišta: 1000 m²

Put do placa: Asfaltni put

Namena: Stambeno -poslovna
zona

Struja

Voda

Kanalizacija

Telefon

Dodatne informacije

Vlasništvo: Uknjižen
Pored glavnog puta

Tekst oglasa

prodajem plac u žablju ili mjenjam za vozilo iznad 2000 god. Plac se nalazi u Đule Molnara 321 Žablj, 1000 m² svi prikljucni plus cokol.

 smajo
Žablj

 068532537

 Postavi pitanje prodavcu

komparativ C3

[Prijava se ili Registriraj se](#)

[Oglas.rs](#) [Poslovni Adresar](#) [Vesti i izražavanja](#) [Oglasnik](#)

Oglas.rs

[Auto oglasi](#)

[Nekretnine](#)

[Tehnika](#)

[Zaposlenje](#)

[Poljoprivreda](#)

[Ostale kategorije](#)

[Postavi oglas](#)

Brza pretraga:

zemele Zabalj

Izaberite kategoriju

[Nadi oglase](#)

Početna

[Nazad na pretragu](#)

[prethodni oglas](#) 21 / 36 [sledeci oglas](#)

GRADJEVINSKO ZEMLJISTE

Cena: 15000.0 EUR

Informacije o
oglašivaču

zamena

Srbija

Žabalj (Okolina)

Površina zemljišta: 3300 m2

Put do placa: Asfaltni put

Namena: Više namena

Struja

Voda

Dodatne informacije

Masnstvo: Uknjižen
Pored glavnog puta

Tekst oglasa

Prodajem plac u Zablju ulici Generala Milutinovica 200 ,povrsine 3300m2 pogodan za izgradnju stanbeno poslovnog objekta . Na placu postojali objekti . Frontalno širok 33 m ,a duzina 100 m front telefon : 0631502810 fiksni : 0212930289

Milenko
Žabalj

0631502810

Prodavac nije uneo e-mail

AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE, PROCENU VREDNOSTI
 NEPOKRETNOSTI, CONSULTING, INŽENJERING
 GLAVNE USLUGE «PROCENITELJ» DOO
 BAČKA PALANKA, ŽARKA ZRENJANINA 51
 MB: 20644788; PIB: 106615171
 Tel. 021/754 834

Tržišna vrednost predmetne nepokretnosti koja je sredstvo izvršenja, procenjuje se na iznos:

br.	Nepokretnost	J.M.	količina	x	cena po J.M. na dan procene (€/m ²)	=	iznos (€)
1.	Njiva "Ševar" (zemljište u građevinskom području)	m ²	948,00		6,00		5.688,00

Ili u protivvrednosti 683.527,00 RSD, po srednjem kursu NBS na dan procene (120,1701 RSD/1€)

Prilikom davanja stručnog mišljenja potrebno je imati u vidu sve bitne elemente od uticaja na tržišnu vrednost, stanje upisano u javnu evidenciju i stanje na licu mesta, te ukoliko na nepokretnosti postoji bilo kakav vid tereta, treba iskazati i procenat umanjenja usled postojanja tereta.

U konkretnom slučaju, u Γ) listu je upisana zabeležba zabrane otuđenja i opterećenja kao i založno pravo u korist Soćer Branka (u ovom predmetu poverilac). Po stručnom mišljenju stručnog lica ovo se ne bi trebalo smatrati teretima usled kojih bi se umanjivala tržišna vrednost nepokretnosti, tako da stručno lice ostaje kod utvrđene vrednosti iz gornje tabele.

NAPOMENA: Stručno lice još jednom napominje da na licu mesta nije zateklo nikakav građevinski objekat (kuću), koja se pominje u zaključku IV 16459/10 od 08. 06. 2015 godine, te se stoga iskazuje samo tržišna vrednost predmetne parcele br. 8902 – njive "Ševar" – zemljišta u građevinskom području.

AGENCIJA ZA VEŠTAČENJE, PROCENU VREDNOSTI
 NEKRETNOSTI, CONSULTING, INŽENJERING
 VE USLUGE «PROCENITELJ» DOO
 ŽABALJ, ŽARKA ZRENJANINA 51
 MB: 20644788; PIB: 106615171
 Tel. 021/754 834

ZAKLJUČAK STRUČNOG LICA

Utvrđuje se tržišna vrednost nepokretnosti; koja je u zaključku suda opisana kao, **nepokretnost upisana u list nepokretnosti br. 388, K.O. Žabalj, parcela br. 8902, njiva Ševar od 09 a 48 m2 kuća sa dvorištem»,** a u prirodi predstavlja zemljište u građevinskom području na parceli br. 8902; K.O. Žabalj; koja na dan davanja stručnog mišljenja 14. 07. 2015 godine iznosi:

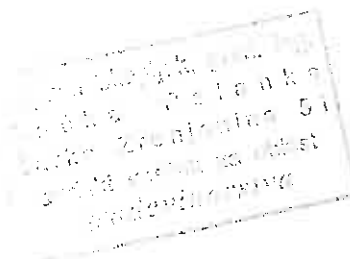
683.527,⁰⁰ RSD

ili u protivvrednosti na dan procene

5.688,⁰⁰ €

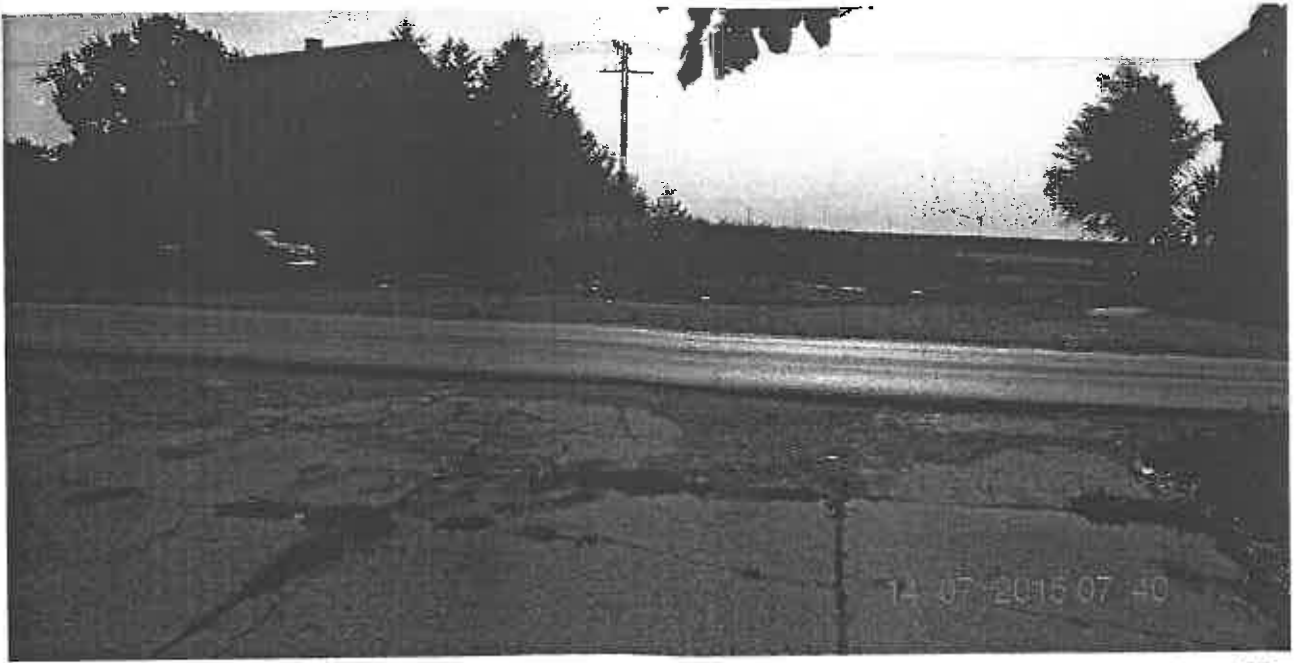
Obračun je izvršen po srednjem kursu NBS na dan procene, od 120,1701 RSD/1 €

Procenu izvršilo stručno lice
 iz oblasti Građevinarstva:



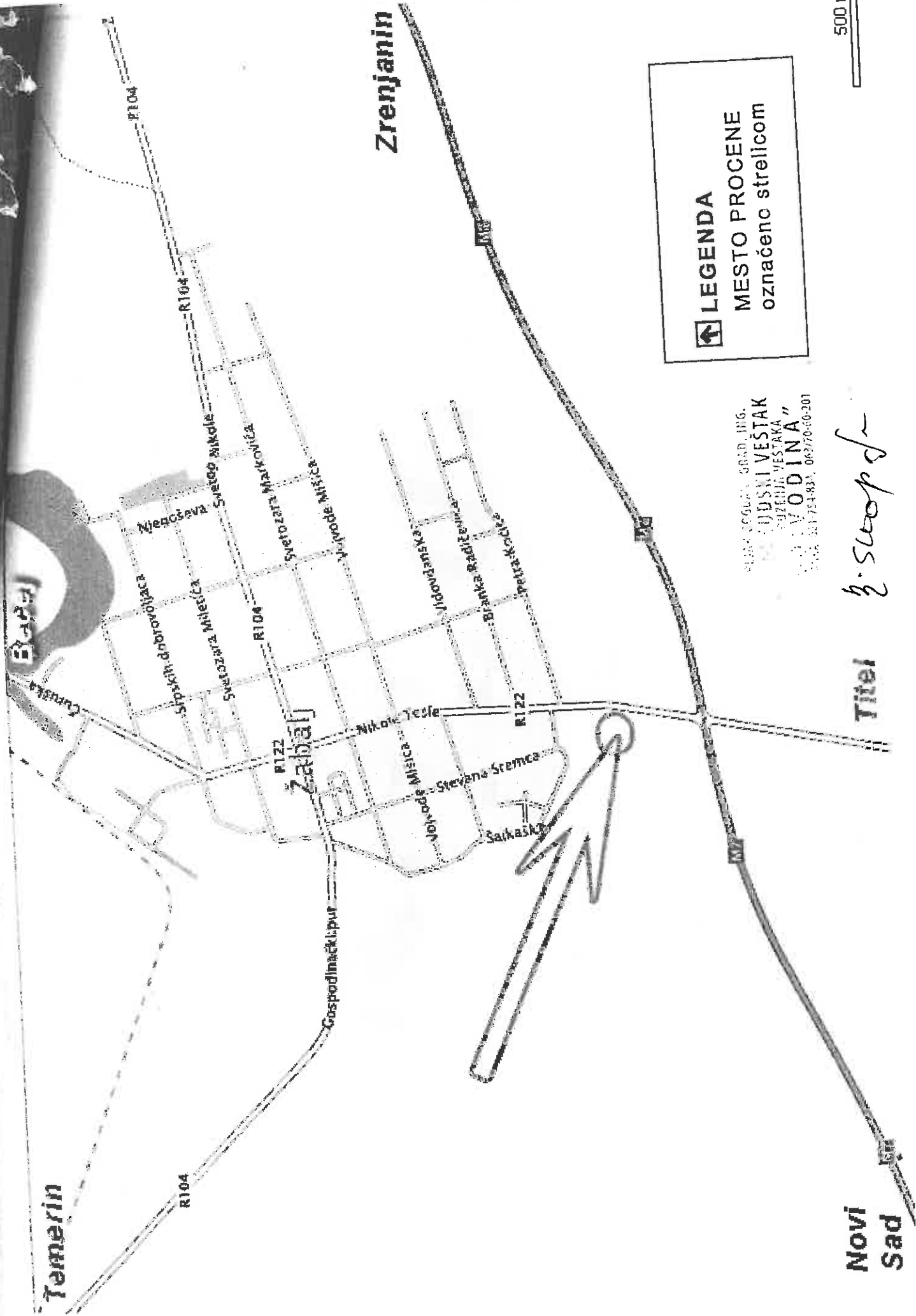
B. Skopljak
Bogdan Skopljak, sudski veštak
 po rešenju Ministarstva pravde
 br. 740 – 05 – 3994/2010 – 03

U Žablju, dana 14. 07. 2015 godine



STALNI SUOSKI VESTAK
 ČLÁN UNIVERZITETNE VEŠTAKNE
 "VOJVODIN M"
 101 000, ALL 101 000, 101 70 00

scopfr



LEGENDA
 ↻ MESTO PROCENE
 označeno strelicom

500 m

PUNJKOGRADSKI GRAD, I.N.G.
GRADSKI VEŠTAK
 "VODINA"
 BRZANJE VEŠTAKA
 BEOGRAD, BUL. Z. RAJKOVIĆA, 062/70-60-201

h. sloops

Titel

Novi Sad