

Izveštaj o proceni

PREDMET PROCENE:

Stan br.3, II sprat,
Bulevar Sv. Cara Konstantina br.25/3, Niš
kat.parc.br.6238 KO Niš – Čele kula, zgr.br.1



Naručilac: advokat Branko Božinović, Beograd, ul.Hektorovićevea br.4

Datum procene: 30. avgust 2025

Mesto procene: Niš



REVC

Real Estate Valuation Company DOO

Sadržaj

1	REZIME PROCENE.....	3
2	OSNOVNI PODACI I PRETPOSTAVKE PROCENE.....	4
2.1	Predmet procene	4
2.2	Svrha procene.....	4
2.3	Inspekcija predmeta procene.....	4
2.4	Upotreba procene.....	4
2.5	Osnova/osnove vrednosti	4
2.6	Najbolja i najisplativija upotreba	4
2.7	Izvori informacija.....	5
2.8	Ključne pretpostavke	5
2.9	Specijalne pretpostavke	5
3	Osnovni podaci o predmetu procene.....	6
3.1	Površina nepokretnosti.....	6
3.2	Opis stvarnog stanja i uočena odstupanja	6
3.3	Pravni status nepokretnosti.....	6
3.4	Lokacija nepokretnosti	6
3.4.1	Makrolokacija.....	6
3.4.2	Mikrolokacija.....	7
3.5	Opis nepokretnosti.....	8
4	PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI	9
4.1	Metodologija procene nepokretnosti	9
4.2	Usvojena metodologija	9
4.3	Mikro okruženje	10
4.4	Procena tržišne vrednosti komparativnom metodom	11
4.5	Zaključak procene vrednosti nepokretnosti.....	12
4.5.1	Tržišna vrednost nekretnine:	12
4.5.2	Vrednost u slučaju prinudne prodaje – likvidaciona vrednost:.....	12
5	DOKUMENTACIJA	14
5.1	Foto dokumentacija.....	14
5.2	Podaci o komparativima	17
5.3	Izjava procenitelja.....	19
5.4	Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi	20
5.5	Licenca/ rešenje:	22

Poštovani,

- U skladu sa Vašim instrukcijama, izvršena je procena predmetne nepokretnosti u cilju davanja mišljenja o tržišnoj vrednosti. Ovim potvrđujemo da je izvršena inspekcija nepokretnosti od strane eksternog procenitelja.

- Ovaj izveštaj o proceni je pripremljen u skladu sa osnovama i pretpostavkama koje su predstavljene u ovom izveštaju. Potvrđujemo da je procena izvršena u svojstvu eksterno angažovanog procenitelja i da ne postoji ni jedan oblik sukoba interesa u preuzimanju navedenog angažmana. Izveštaj o proceni urađen je u skladu sa Nacionalnim standardima za procenu vrednosti (NSP).

- Na osnovu informacija prikazanih u izveštaju koji sledi, smatramo da procena tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti iznosi:

43 600,00 €

(četrdesettrihiljadešeststotinaeura i 00/00 centi)


Tržišna vrednost se odnosi na procenjenu vrednost nekretnine bez uzimanja u obzir troškova prodaje ili kupovine, pri čemu nisu razmatrani ni poreski tereti povezani sa prodajom.

Osnov vrednosti je tržišna vrednost. Svrha procene je za interne potrebe naručioca procene

Specijalnih pretpostavki vezanih za predmet procene nema.

S poštovanjem,

"Real Estate Valuation Company" DOO


Dimitrije Lukić dipl.ecc
direktor, licencirani procenitelj



1 REZIME PROCENE

Nepokretnost: Stan br.3
/ Subject property

Broj: 3
/Number

Predmet izveštaja: **Sprat:** II sprat
/Report subject /Floor

Vrsta objekta: Stambena zgrada za kolektivno stanovanje
/Preperty type (Po+Pr+3+Pk)

Adresa: Bul.Svetog Cara Konstantina 25/3, Niš
/Address

Naručilac procene:
/Customer

Korisnik procene:
/ Beneficiary

advokat Branko Božinović, Beograd, ul.Hektorovičeva br.4 -

Svrha procene:
/Purpose of evaluation

Procena tržišne vrednosti za interne potrebe naručioca procene

Podaci iz raspoložive dokumentacije:
/Document informations

Katastarska opština:
/Cadastral municipality

K.O. Niš – Čele kula

Katastarska parcela:
/ Land plot number

6238

Vlasnik nepokretnosti/nosilac prava:
/Property owner

Trgovinsko preduzeće „Feroelektro“ Sarajevo, obim udela 1/1

Datum inspekcije
29. avgust 2025

Datum procene
30. avgust 2025

Datum izveštaja o proceni
30. avgust 2025

Ime i prezime procenitelja

Dimitrije Lukić dipl ecc, licencirani procenitelj
br.licence 401-00-09053/2022-16 od 21.11.2022.

Status procenitelja

Eksterni procenitelj

Tržišna vrednost:	EUR	43.600,00 €
/Estimated market value	RSD	5.102.700,00 Din.

Metoda procene tržišne vrednosti Komparativna metoda

Sukob interesa Ne postoji sukob interesa

Srednji kurs NBS na datum procene 1€ = 117, 1699 RSD

“Real Estate Valuation Company” DOO

Dimitrije Lukić dipl ecc
direktor, licencirani procenitelj



2 OSNOVNI PODACI I PRETPOSTAVKE PROCENE

2.1 Predmet procene

Predmet procene je Stan br.3, II sprat, Bulevar Sv. Cara Konstantina br.25/3, Niš, koji se nalazi u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje izgrađenoj na kat.parc.br. kat.parc.br.6238 KO Niš – Čele kula, zgr.br.1.

2.2 Svrha procene

Svrha procene predmetne nekretnine je za interne potrebe naručioca procene

Izveštaj se ne može upotrebiti za druge svrhe i namene sem navedenih, niti staviti na uvid trećim licima koja nisu u vezi sa svrhom procene, bez izričitog znanja i pismene saglasnosti Procenitelja. Pismena saglasnost Procenitelja mora biti obezbeđena pre nego što se ovaj izveštaj ili bilo koji njegov deo reprodukuju na bilo koji način ili se obelodane trećim licima u bilo kojoj formi, uključujući i usmenu. Ovakva saglasnost je neophodna bez obzira da li se izričito pominje. Procenitelj ili se ovaj izveštaj kombinuje sa drugim dokumentima.

2.3 Inspekcija predmeta procene

Procenitelj je u svrhu izrade procene u skladu sa Nacionalnim standardima procene i etičkim kodeksom obavio neposrednu inspekciju nad predmetom procene dana 25. avgust 2025.godine, kojoj je osim Procenitelja prisustvovao i korisnik predmetnog stana.

2.4 Upotreba procene

Procena tržišne vrednosti nepokretnosti se može koristiti samo u svrhu za koju je namenjena i može biti samo dostupna naručiocu procene i u druge svrhe se ne može upotrebiti bez pismene saglasnosti 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.

2.5 Osnova/osnove vrednosti

Osnova vrednosti je: **Tržišna vrednost**

Tržišna vrednost je procenjeni iznos za koji bi neko sredstvo moglo da se razmeni na dan procene vrednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, posle odgovarajućeg marketinga, pri čemu su obe strane delovale uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude.

2.6 Najbolja i najisplativija upotreba

Prema Nacionalnim standardima procene, kao i prema Međunarodnim standardima procene, tržišna vrednost nepokretnosti odražava njenu najbolju i najisplativiju upotrebu. Nepokretnost je iskorišćena u najboljoj i najisplativijoj meri kada se upotrebljava tako da se njeni potencijali iskoriste u najvećoj meri na način koji je fizički moguć, pravno dopušten i finansijski izvodljiv.

Najbolja i najisplativija upotreba može da predstavlja nastavak postojećeg korišćenja nepokretnosti ili prelazak na alternativni način upotrebe te nepokretnosti. To se utvrđuje uzimajući u obzir nameru koju učesnik na tržištu ima u vidu za predmetnu nepokretnost u trenutku kada određuje cenu koju je spreman da ponudi.

Prilikom procenjivanja vrednosti, koncept Najbolje i najisplativije upotrebe predstavlja osnovu utvrđivanja tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti.

Tri kriterijuma koji moraju biti ispunjeni u cilju ostvarivanja Najbolje i najisplativije upotrebe predmetne nepokretnosti su:

- pravna dozvoljenost - Objekat je izgrađen u skladu sa važećim PDR-om
- fizička mogućnost - Pozicija, veličina i pristup predmetnoj nekretnini su u skladu sa zahtevima za datu namenu
- finansijska izvodljivost - Predmetni stan može obezbediti prihod od izdavanja i prodaje

Najbolja i najisplativija upotreba može da predstavlja nastavak postojećeg korišćenja nepokretnosti ili prelazak na alternativni način upotrebe te nepokretnosti. To se utvrđuje uzimajući u obzir nameru koju učesnik na tržištu ima u vidu za predmetnu nepokretnost u trenutku kada određuje cenu koju je spreman da ponudi. Na osnovu dostavljene dokumentacije, utvrđeno je da je najbolja upotreba predmetne nekretnine stambena, te da se nepokretnost **koristi trenutno** u svojoj najboljoj i najisplativijoj upotrebi. Od strane klijenta nije nam bila dostavljena nikakva dokumentacija koja ukazuje na dozvoljenu promenu upotrebe na bazi čega bi bila moguća pretpostavka promene trenutne namene.

2.7 Izvori informacija

Za potrebe ovog izveštaja pretpostavljeno je da su sve verbalne informacije i dokumentaciju dobijene od Klijenta, a koje se odnose na vlasništvo. Pretpostavke i projekcije korišćene u predmetnoj proceni moraju se strogo čitati u skladu sa objašnjenjima istih, a koja su predstavljena u izveštaju. Takve projekcije i prognoze, bazirane na subjektivnom mišljenju, su pretpostavljene da olakšaju potencijalnom kupcu prilikom razmatranja moguću transakciju.

2.8 Ključne pretpostavke

Procenitelj pretpostavlja:

- Postoji punovažnost svih potpisa i pečata;
- Da su odgovarajuća ovlašćena lica potpisala priloženu dokumentaciju;
- Da postoji tačnost svih podataka u dostavljenim dokumentima;
- Da postoji autentičnost i potpunost dokumenata na osnovu kojih su načinjene kopije;
- Da ni jedan dokumenat nije izmenjen ili učinjen nevažećim drugim dokumentom, ugovorima ili drugim sporazumom.

Ograničenja koja se odnose Izveštaj

- Procenitelj ne snosi bilo kakvu odgovornost za postojanje eventualnih skrivenih mana nastalih tokom gradnje, a koje bi mogle uticati na vrednost nepokretnosti.
- Procenitelj nema nikakvu odgovornost u slučaju da se ovaj Izveštaj koristi za druge svrhe osim naznačenih.
- Procenitelj nema nikakvu odgovornost u odnosu na treća lica, ukoliko im klijent da Izveštaj o proceni na korišćenje bez saglasnosti procenitelja.
- Procenitelj ne preuzima odgovornost u slučaju da zahtevana i dostavljena dokumentacija od strane klijenta nije potpuna (nepotpuna dokumentacija).
- Ne preuzima se odgovornost za ažuriranje podataka ili okolnosti koje su nastale nakon dostavljanja relevantne dokumentacije ili izvršene procene.
- Procenitelj nije izvršio nikakvu strukturalnu procenu nepokretnosti pa pretpostavlja da ne postoje nikakva konstrukciona oštećenja izazvana zemljotresom ili nekim drugim razlogom.
- Procenitelj ne preuzima odgovornost za makro-ekonomske rizike koji mogu da budu uzrokovani promenama u političkom sistemu, socijalnoj ili ekonomskoj sferi.

2.9 Specijalne pretpostavke

Izveštaj je izrađen bez specijalnih pretpostavki.

3 Osnovni podaci o predmetu procene

3.1 Površina nepokretnosti

Uvidom u List nepokretnosti izdat od strane Republičkog geodetskog zavoda, a dostavljenog od strane naručioca procene je usvojena korisna površina predmetnog stana:

1. Stan br.3 = 67,00 m²

3.2 Opis stvarnog stanja i uočena odstupanja

Inspekcijom predmetnog stana nisu uočena odstupanja u odnosu na list nepokretnosti.

3.3 Pravni status nepokretnosti

A. Zemljište

Uvidom u list nepokretnosti konstatovano je da je zemljište na kome se nalazi predmetni objekat po vrsti gradsko građevinsko zemljište. Vrsta prava: pravo korišćenja; Oblik svojine: državna. Imajući prava na parceli: Zanatsko uslužno preduzeće braća Tasković, Rep.Srbija.

B. Objekat

Predmetni objekat je upisan u gore navedeni list nepokretnosti kao stambena zgrada za kolektivno stanovanje spratnosti Po+Pr+3+Pk, zgr.br.1.. Vrsta prava: svojina. Oblik svojine: privatna. Imajući prava na objektu: Vlasnici posebnih delova upisani u B list 2.deo.

Pravni status objekta: **Objekat ima odobrenje za upotrebu**

C. Posebni deo objekta

Predmetni stan je upisan u list nepokretnosti kao Stan br.3, zgr.br.1, evid.broj 5. Vrsta prava: svojina. Oblik svojine: privatna. Nosioc prava nad predmetnim stanom je Trgovinsko preduzeće „Feroelektro“ Sarajevo, obim udela 1/1.

D. Tereti

Uvidom u "G" list lista nepokretnosti nisu konstatovane tereti i zabeležbe nad predmetnim stanom.

3.4 Lokacija nepokretnosti

3.4.1 Makrolokacija

Niš je gradsko naselje i sedište istoimene teritorijalne jedinice u Srbiji. Administrativni je centar Nišavskog upravnog okruga i najveći grad južne Srbije. Prema popisu iz 2022. bilo je 182.797 stanovnika, pa je tako Niš treći grad po broju stanovnika u Srbiji (posle Beograda i Novog Sada). Nalazi se na reci Nišavi, nedaleko od njenog ušća u Južnu Moravu. Grad Niš zauzima površinu od oko 596,73 km², uključujući Nišku Banju i 68 prigradskih naselja. Saobraćajna infrastruktura na teritoriji Niša ga čini raskrslom kopnenog i vazdušnog saobraćaja Balkana (pogotovo zbog intenzivnog saobraćaja ka Turskoj i Grčkoj) i zbog toga što se na teritoriji Niša nalazi međunarodni aerodrom Konstantin Veliki. Važan je privredni, univerzitetski, kulturni, verski i politički centar Srbije. Niški univerzitet, osnovan 1965. godine, ima 14 fakulteta i oko 30.000 studenata, a grad je i sedište Niške eparhije Srpske pravoslavne crkve. Administrativno je podeljen na pet gradskih opština: Medijana, Palilula, Pantelej, Crveni krst i Niška Banja.

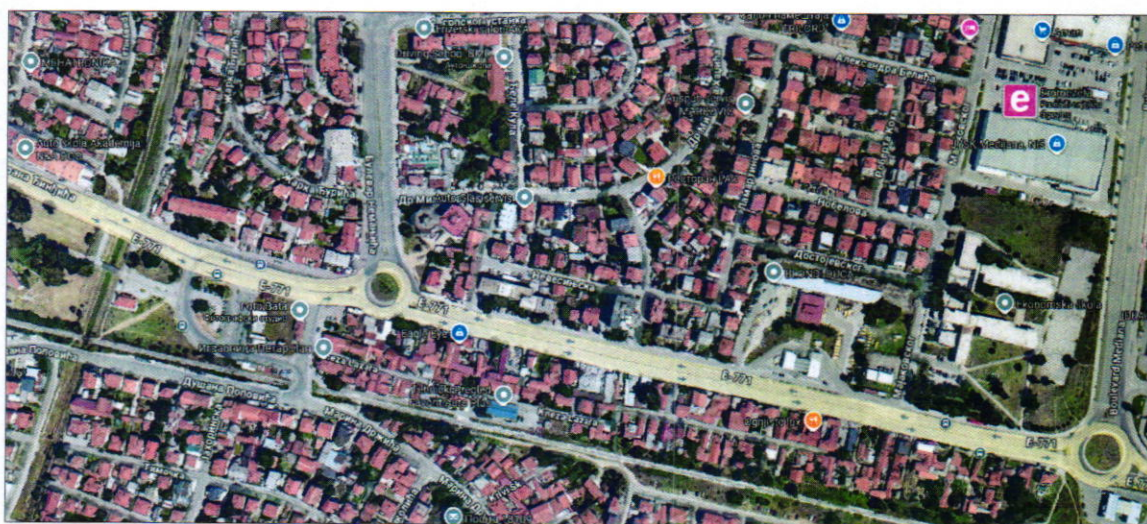
Slika 1. Makrolokacija

(izvor: googlemaps.com, obrada "Real Estate Valuation Company" DOO)



Slika 2. Mikrolokacija

(izvor: googlemaps.com, brada "Real Estate Valuation Company" DOO)



3.4.2 Mikrolokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u Nišu, u delu grada poznatijem kao Duvanište, gde je urbanističkim planom predviđeno individualno stanovanje. U neposrednoj blizini predmetnog objekta se nalazi pretežno višespratne stambene zgrade namenjene individualnom stanovanju, različitih datuma gradnje. Mikrolokacija se može oceniti kao dobra, uzimajući u obzir sve faktore koji utiču na to (saobraćajna povezanost, udaljenost od sadržaja, atraktivnost, opremljenost, urbanistička uređenost i dr.). Saobraćajna povezanost je dobra: posredan pristup Bul. Sv. Cara Konstantina, koji je dalje povezana sa većim gradskim saobraćajnicama, te ostalim delovima grada. Infrastrukturna opremljenost lokacija je veoma dobra; dostupni priključci su: elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija, CATV, ptt, hidrantska mreža. Lokacija je povezana sa drugim delovima grada linijom gradskog prevoza, stajalište je udaljeno cca 350m. Pristup objektu je moguć asfaltnim putem, trotoarom.

3.5 Opis nepokretnosti

Opšte karakteristike objekta:	vrsta i namena objekta	Stambena zgrada za kolektivno stanovanje
	godina izgradnje	cca 1960
	kvalitet izgradnje	dobar
Tehnički opis objekta:	spratnost objekta	Po+Pr+3+Pk
	temeljna konstrukcija	AB temeljna konstrukcija
	noseća konstrukcija	AB stubovi, AB grede
	međuspratna konstrukcija	puna AB ploča
	krovnna konstrukcija	ravan krov
	krovni pokrivač	hidroizolacija
	fasada	malterisano, završno bojeno fasadnom bojom
	limarski radovi	pocinkovani lim
	zidovi	opekarski proizvodi
	pregradni zidovi:	opeka, opekarski proizvodi
Dodatne informacije:	hodnici, stepeništa	- teraco (pod) - malterisano, disperzija (zid)
	održavanje	prosečno
	instalacije	elektroinstalacije, vodovod, kanalizacija, CATV, toplovod, interfon

Tehnički opis predmetne nekretnine: Dvoiposoban stan

(enterijer, oprema, instalacije i dr.)

Struktura	Hodnik, kuhinja sa trpezarijom, dve spavaće sobe, kupatilo, ostava	
Enterijer:	spoljna stolarija:	drvena duplozastakljena
	unutrašnja stolarija:	drvena
	ulazna vrata:	drvena, završno bojena lak bojom
	zidna obloga:	- malterisano, bojeno - keramičke pločice (kupačila, kuhinja)
	podna obloga:	- klasičan parket, keramika (u zavisnosti od namene prostorije)
Instalacije:	obloga plafona:	- malterisano, poludisperzija
	vodovod:	DA
	kanalizacija:	DA
	elektroinstalacije:	DA
	grejanje:	nema grejanje
	klima:	Ne
	ostalo:	CATV, interfon
	opšte stanje:	izvorno stanje (veoma loše opšte stanje)
	orijentisanost:	stan je ulično orijentisan
	Dodatne informacije:	
ostalo:		- Prema pretpostavci procenitelja, predmetni stan nije u upotrebi duži vremenski period, te je tako konstatovano više oštećenja u istom, koje utiču na visinu tržišne vrednosti - Od perioda izgradnje na stanu nisu vršena veća ulaganja (u pogledu kompletnog renoviranja,

		investicionog održavanja i sl.)
		- Na predmetnom stanu i na objektu nisu primećena oštećenja i pukotine koja bi mogla dovesti do rušenja
	Prednosti:	- lokacija (blizina više sadržaja)
Tržišne osobine nekretnine:	Nedostaci:	- opšte – izvorno stanje stana, zgrada nema lift
	Komentar	-

4 PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

4.1 Metodologija procene nepokretnosti

Postoje tri osnovna pristupa proceni vrednosti koji se mogu koristiti za utvrđivanje tržišne vrednosti nepokretnosti:

- Prinosni pristup;
- Tržišni pristup;
- Troškovni pristup.

Tržišni pristup

Tržišni pristup je metod procene vrednosti koji uzima u obzir cene sličnih nekretnina na tržištu. Osnova ovog pristupa je upoređivanje nekretnine sa postojećim sličnim nekretninama, kako bi se pronašli pokazatelji za upoređivanje.

Pristup direktnog upoređivanja prodajnih cena zasniva se na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama, ili pak cena iz ponuda, za imovinu koja je uporediva sa imovinom čija se vrednosti procenjuje. Pored toga, potrebno je da uporedive transakcije budu između nepovezanih lica i pod normalnim tržišnim okolnostima. U postupku procene, potrebno je izvršiti i određeno korigovanje vrednosti, za sva bitna odstupanja imovine koja se vrednuje od imovine sa komom se vrši poređenje, po osnovu: lokacije i blizine saobraćajnica; prateće infrastrukture; veličine objekta i urbanističkih parametara; kvaliteta gradnje; godine izgradnje ili adaptacije; tekućim održavanjima i izvršenim dodatnim ulaganjima do dana procene; vremenskom periodu od obavljene transakcije do dana procene.

4.2 Usvojena metodologija

Kako se radi o posebnog delu objekta - stanu, za koji postoji dovoljan broj uporedivih nepokretnosti, usvojena je metodologija procene tržišnim pristupom, odnosno komparativna metoda, koji ujedno na najbolji način odslikava vrednost predmetnog tipa nepokretnosti.

4.3 Mikro okruženje

Analiza okoline	Tip lokacije:	urbana	suburbana	sirova	seoska
	Pristup nekretnini:	vrlo dobar	dobar	loš	veoma loš
	Zona:	stambena	komercijalna	industrijska	mesovita
	Trenutna upotreba objekta:	stambena	komercijalna	industrijska	poljoprivredna
Analiza tržišta:	Vrednost nepokretnosti	visoka	stabilna	u opadanju	u opadanju
	Aktivnosti na tržištu	visoka	aktivno	manje aktivno	neaktivno
	Stepen ponude:	visok	srednji	nizak	nepostojeći
	Interesovanje za kupovinu:	visok	srednji	nizak	nepostojeći
	Interesovanje za iznajmljivanje:	visok	srednji	nizak	nepostojeći
	Vreme utrživosti:	3-6 meseci	3-6 meseci	6-12 meseci	više od 12 meseci

Kratka analiza tržišta na predmetnoj lokaciji:

Uvidom u registar prometa nepokretnosti (RGZ), utvrđeno je da je u periodu od početka 2024 godine do dana procene isprometovan velik broj stambenih nepokretnosti – stanova u K.O. NIŠ – Čele kula, gde prostorno pripada predmetni stan, te se može zaključiti da je tržište veoma aktivno, kako stanova iz novogradnje, tako i sekundarnih stanova.

Na predmetnom lokalitetu se cena stanova kao što je predmetni kreće 1700,00 €/m² – 2000,00 €/m² za stanove u izgradnji i nove stanove, dok se cena sekundarnih stanova kreće u intervalu od 1200,00 €/m² – 1 800,00 €/m² u zavisnosti od karakteristika stana (godina gradnje, struktura, površina, spratnosti, kvalitet, opšteg stanje i dr.). Najkraći period utrživosti imaju stanovi površina 35-50m², ujedno sa najvišim postignutim cenama. Predmetni objekat se nalazi u delu grada gde je pretežno stanovanje u porodičnim objektima, tako da se analiza ponude bazira na stanove u kući, obzirom da na terenu ima veoma malo objekata namenjenih višeporodičnom stanovanju – zgrada. Uzimajući u obzir ograničenost informacija gore navedenog izvora, a koje se odnose na attribute koje umnogome određuju cenu stana, procenitelj će se prilikom procene podjednako osloniti na ponudu stanova na tržištu u odnosu na realizovane kupoprodajne transakcije.

4.4 Procena tržišne vrednosti komparativnom metodom

Usled visokog stepena netransparentnosti na tržištu i otežavajuće okolnosti usled nedostupnosti informacija po pitanju prodajnih transakcija, oslonili smo se većim delom na detaljno istraživanje tržišta traženih cena, dostupne transakcije i diskusiju sa lokalnim agentima i naše znanje i iskustvo o tržištu kako bismo doneli adekvatan zaključak o uporedivim nekretninama.

Izabrani komparativi su po atributima slični sa predmetnom nepokretnosti, tako da je izvršeno priložavanje i poređenje kroz komparativnu matricu.

Podaci o komparativima	Komparativ br. 1	Komparativ br. 2	Komparativ br. 3
Lokacija	Niš, Pantelej	Niš, Duvanište	Niš, Trošarina
Spratnost komparativne nekretnine	Pr	VPR	I sprat
Kvalitet komparativne nekretnine	trosoban stan, izvorno stanje, nema grejanje	dvosoban stan - stan u kući, pomoćni objekat,	stan u kući, ul. Prote Gagulića, trošarina, prizemlje,
Izvor informisanja	https://www.4zida.rs/prodaja-stanova/durlan-pantelej-gradske-lokacije-nis/trosoban-stan/68304c9b49f5d1a95d0	https://www.nekretnine.rs/stambeni-objekti/stanovi/dvosoban-stan-50m2-plus-pomocni-objekat-20m2-	https://www.oglas.rs/nekretnine/prodaja-stanova/03-2396160/prodaje-se-stan-u-kuci-povrsine-59m2
Datum objavljivanja ponude komparativne nekretnine	Aktivan	aktivan	aktivan
Površina komparativne nekretnine (m ²)	67,00	86,00	59,00
Tražena cena komparativa (EUR)	59.500,00	61.900,00	47.000,00
Ponuđena jedinična cena komparativne nekretnine (EUR/m ²)	888,06	719,77	796,61
Prilagođavanje tražene cene iz oglasa	95,00%	95,00%	95,00%
Jedinična cena nakon korekcije (EUR/m ²)	843,66	683,78	756,78

KOMPARATIVNA MATRICA

Karakteristike	Ponder	Komparativ br. 1	Komparativ br. 2	Komparativ br. 3
Lokacija predmetne nekretnine	30%	Isto	Isto	Isto
Starost predmetne nekretnine	10%	Isto	Isto	Isto
Kvalitet predmetne nekretnine	20%	lošije	lošije	lošije
Opšte stanje	20%	lošije	lošije	lošije
Spratnost	10%	Isto	Isto	Isto
Dodatne prednosti (parking, ostava, funkcionalnost, lift, pravni status i dr.)	10%	Isto	Isto	Isto
Procentualno upoređenje		86%	86%	86%
Jedinična cena (ili korigovana j.c.)		843,66	683,78	756,78
Jedinična cena nakon poređenja		725,54	588,05	650,83
Srednja vrednost			654,81 EUR/m ²	
Usvojena jedinična vrednost:			650,00 EUR/m ²	
Korisna površina:			67,00 m ²	
Izračunata vrednost:			43.550,00 EUR	
			5.102.749,15 RSD	

Usvojena vrednost dobijena primenom komparativne metode	43.600,00 EUR
	5.102.700,00 RSD

Dodatni komentar:

Navedeni komparativi su po svojim karakteristikama slični sa predmetnom nekretninom, pre svega po strukturi, datumu gradnje i mikrolokaciji, spratnosti. Kroz matricu je izvršeno kritičko poređenje predmetnog stana sa komparativima u skladu sa atributima koji u najvećoj meri određuju tržišnu cenu. Predmetni stan je ocenjen lošije u pogledu kvaliteta i opšteg stanja u odnosu sve komparative obzirom da se nalazi u veoma lošem opštem stanju – (neophodno je renoviranje). Imajući u vidu da su komparativi nepokretnosti koje se nalaze u aktuelnoj ponudi, procenitelj je izvršio prilagođavanje cene u visini od 5%, u odnosu na traženu cenu.

4.5 Zaključak procene vrednosti nepokretnosti

4.5.1 Tržišna vrednost nekretnine:

Potrebna prilagođavanja su zasnovana na dobro poduprtim i zasnovanim pretpostavkama i obrazloženjima. Na osnovu same definicije tržišne vrednosti kao i svega prethodno navedenog, mišljenja sam da tržišna vrednost predmetne nekretnine dobijena primenom tržišnog pristupa – komparativne metode iznosi:

Predmet procene	Površina (m ²)	Jedinična cena (Eur/m ²)	Tržišna vrednost
Stan br.3, II sprat, Bulevar Sv. Cara Konstantina br.25/3, Niš, kat.parc.br. kat.parc.br.6238 KO Niš – Čele kula, zgr.br.1	67,00	650,75	43.600,00 €
			43.600,00 €
		Usvojen iznos:	5.102.700,00 Din.

4.5.2 Vrednost u slučaju prinudne prodaje – likvidaciona vrednost:

Vrednost u uslovima prinudne prodaje je cena koju nepokretnost može dostići u slučaju brze prodaje, tj. kada ne postoji dovoljno vremena za regularnu prodaju i tržišno oglašavanje čime se smanjuje tržišna ponuda potencijalnim kupcima. Vrednost u uslovima prinudne prodaje je uglavnom manja od tržišne vrednosti nekretnine. Pri proceni nepokretnosti u uslovima prinudne prodaje, sledeći faktori su uzeti u obzir: tip nepokretnosti, trenutno stanje u kojem se nalazi nepokretnost, utrživost same nepokretnosti u skladu sa trenutnim stanjem na tržištu nekretnina, strategija prodaje, itd. Nepokretnost uglavnom zahteva određeni period od nekoliko meseci u cilju dostizanja tržišne vrednosti i uglavnom će postići značajno manju cenu u slučaju urgentne prodaje. Na osnovu toga možemo zaključiti da vrednost u okolnostima prinudne prodaje pretpostavlja znatno kraći period izloženosti nekretnine na tržištu.

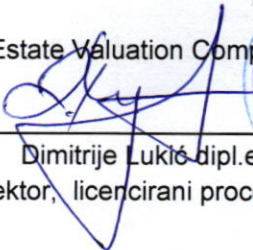
PROCENA VREDNOSTI NEKRETNINE

Najčešće se za vrednost u uslovima prinudne prodaje podrazumeva neophodno umanjeње tržišne vrednosti. U skladu sa karakteristikama predmetne nepokretnosti i okolnostima procenjeno je da je umanjeње od oko 20% odgovarajuće.

Predmet procene	Procenat umanjeња	Jedinična cena (Eur/m ²)	Vrednost u slučaju prinudne prodaje
Stan br.3, II sprat, Bulevar Sv. Cara Konstantina br.25/3, Niš, kat.parc.br. kat.parc.br.6238 KO Niš – Čele kula, zgr.br.1	20%	520,60	34.880,00 €
			34.900,00 €
		Zaokruženi iznos	4.089.229,51 Din.

Novi Sad
29. avgust 2025

“Real Estate Valuation Company” DOO


Dimitrije Lukić dipl.ecc
direktor, licencirani procenitelj

