



**PROCENA VREDNOSTI  
POSLOVNOG PROSTORA U PRIBOJU,  
U ULICI 12. JANUARA BROJ 41**

„Agencija Olimpija” doo Užice, Nikole Pašića 38b/I

Tel/fax:031/516-755, 500- 300, 500-700,Web:www.olimpija.rs E-mail: [procene@olimpija.rs](mailto:procene@olimpija.rs)

## SADRŽAJ

1. REZIME PROCENE.....	3
2. OSNOVNI PODACI O PROCENI.....	4
2.1. Uslovi angažovanja .....	4
2.1.1. Predmet procene .....	4
2.1.2. Naručilac procene.....	4
2.1.3. Svrha procene .....	4
2.1.4. Datum inspekcije i procene .....	4
2.1.5. Dokumentaciona osnova procene.....	4
2.2. Pretpostavke i osnov procene .....	4
2.3. Usklađenost sa nacionalnim standardima procene.....	5
2.4. Izjava o nepostojanju sukoba interesa .....	5
2.5. Izjava o nezavisnosti procenitelja .....	6
3. OPŠTE INFORMACIJE O OBJEKTU I LOKACIJI .....	7
3.1. Makro i mikro lokacija nepokretnosti .....	7
3.2. Osnovni podaci o predmetu procene .....	9
4. TEHNIČKI OPIS .....	11
4.1. Arhitektonsko rešenje i funkcija .....	11
4.2. Konstrukcija .....	11
4.3. Obrada .....	11
4.4. Instalacije .....	12
4.5. Održavanje .....	12
4.6. Podaci o energetskej efikasnosti .....	12
4.7. Fotografije .....	13
5. PROCENA VREDNOSTI.....	16
5.1. Definicija tržišne vrednosti .....	16
5.2. Primenjen metod procene.....	16
5.3. Komparativni metod.....	16
5.4. Prinosni metod.....	18
5.5. Tržišna vrednost .....	19
6. PROCENITELJ I OVLAŠĆENJE .....	20

### PRILOZI

- Prilog 1. Imovinsko pravna dokumentacija
- Prilog 2. Dokumentovani izvori informisanja
- Prilog 3. Ugovor o angažovanju
- Prilog 4. Licence i ovlašćenja za procenu

## 1. REZIME PROCENE

### PREDMET PROCENE:

**Poslovni prostor u Priboju, u ulici 12. januara broj 41, u Izvodu iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj označen kao poslovni prostor trgovine sa podrumom površine 50m<sup>2</sup>, broj posebnog dela 1, na broju ulaza 2, u prizemlju, stambeno poslovne zgrade (objekat broj zgrade 2) izgrađene na katastarskoj parceli broj: 621/3 KO Priboj.**

Stambeno poslovna zgrada je izgrađena 1967. godine, izvedena je kao samostalni slobodnostojeći objekat, koji se prislanja lepi uz susedne objekta, pravougaone osnove. U Izvodu iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj upisana je površine zemljišta pod zgradom objektom od 283m<sup>2</sup>, upisana je spratnost objekta: prizemlje + tri sprata (Pr+3Sp), a spratnost objekta na licu mesta je: podrum + prizemlje + tri spratova (Po+Pr+3Sp), a u pravni status objekta je upisano da je objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju. Za objekat i poslovni prostor na uvid nije dostavljena projektno tehnička dokumentacija.

Korisna neto površina poslovnog prostora izmerena na licu mesta prema standardu SRPS U.C.2.100:2002 iznosi 113,47m<sup>2</sup>, upisana u listu nepokretnosti 113m<sup>2</sup> (u katastru površina zaokružena na ceo broj – odgovara površini poslovnog prostora izmerenoj na licu mesta), a poslovni prostor poseduje i pripadajuću podrumsku prostoriju korisne neto površine izmerene na licu mesta od 43,45m<sup>2</sup> (u listu nepokretnosti upisano 50m<sup>2</sup>). U trenutku procene poslovni prostor je sa stepenom završenosti 100%, koristi se kao prostor ugostiteljstva, moguća je prenamena u stambeni prostor.

Vlasništvo na procenjivanom poslovnom prostoru dokazuje se na osnovu neoverenog Izvoda iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj od 27.02.2024. godine.

### VLASNIK NEPOKRETNOSTI:

Nosilac vrsta prava držalac, oblik svojine privatna, sa obimom udela od 1/1 na procenjivanom poslovnom prostoru prema podacima upisanim u Izvodu iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj je »Varteks« DD Varaždin, ulica Zagrebačka 94.

### PROCENJENA VREDNOST:

Red. broj	Naziv	Godina gradnje	Površina objekta (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrednost (EUR)
1	2	3	4	8
1.	Poslovni prostor trgovine sa podrumom površine 50m <sup>2</sup> , broj posebnog dela 1, na broju ulaza 2, u prizemlju, broj zgrade 2, ulica 12. januar broj 41, Priboj	1967	113,00	39.600,00
	<b>Ukupno:</b>		<b>113,00</b>	<b>39.600,00</b>

### IZRADA PROCENE:

Preduzeće za poslovne i tehničke usluge „Agencija Olimpija” doo Užice, Nikole Pašića 38b/I (PIB: 107787384, matični broj: 20872225).

### Procenitelj:

Predrag Milivojević – licencirani procenitelj vrednosti nepokretnosti, licenca broj 077

### Mesto i datum inspekcije nepokretnosti:

Priboj, 23. februar 2024. godine

**Datum procene: 27.februar 2024. godine**

## **2. OSNOVNI PODACI O PROCENI**

### **2.1. Uslovi angažovanja**

#### **2.1.1. Predmet procene**

Poslovni prostor u Priboju, u ulici 12. januara broj 41, u Izvodu iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj označen kao poslovni prostor trgovine sa podrumom površine 50m<sup>2</sup>, broj posebnog dela 1, na broju ulaza 2, u prizemlju, stambeno poslovne zgrade (objekat broj zgrade 2) izgrađene na katastarskoj parceli broj: 621/3 KO Priboj (u daljem tekstu: **poslovni prostor**).

#### **2.1.2. Naručilac procene**

*Na zahtev »Varteksa« DD Varaždin, ulica Zagrebačka broj 94, izvršena je procena predmetne nepokretnosti poslovnog prostora u Priboju, u ulici 12. januara broj 41, bliže određenog u tački 2.1.1. ovog izveštaja o proceni.*

#### **2.1.3. Svrha procene**

Procena vrednosti nepokretnosti – poslovnog prostora u Priboju, u ulici 12. januara broj 41, **pripremljena je za potrebe finansijskog izveštavanja** na ime »Varteks« DD Varaždin, ulica Zagrebačka broj 94 i u druge svrhe se ne može koristiti bez pisane saglasnosti procenitelja.

#### **2.1.4. Datum inspekcije i procene**

Inspekcija i snimanje predmetne nepokretnosti poslovnog prostora u Priboju, u ulici 12. januara broj 41, izvršeno je dana 23.02.2024. godine. Izvršen je uvid u kvalitet izvedenih radova, ugrađene materijale, opremu i instalacije, uređenje, očuvanost, održavanje i stepen završenosti.

Procena se vrši na dan 27.02.2024. godine.

#### **2.1.5. Dokumentaciona osnova procene**

1. Neoveren Izvod iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj od 27.02.2024. godine.

## **2.2. Pretpostavke i osnov procene**

U skladu sa *Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja (Sl. glasnik RS br. 37/2023)* izjavljujemo da je ova procena urađena pod standardnim i specijalnim pretpostavkama koje se navode u nastavku:

- da su za objekat pribavljene sve neophodne dozvole, kao i da je po osnovu istih postupano, tj. da se stvarno stanje na terenu poklapa sa stanjem definisanim u dozvoli;
- izgradnja je sprovedena na zadovoljavajući način, u skladu sa dobijenim dozvolama, i ispunjava sve relevantne zakonske i građevinske zahteve;
- da će za objekat biti izdata upotrebna dozvola;
- da tlo i objekat nisu kontaminirani i da su lišeni materija opasnih po životnu sredinu, i da procenitelj nije odgovoran za bilo kakva ispitivanja u cilju utvrđivanja postojanja istih;

- svi komunalni priključci i instalacije u objektu (kao što su struja, vodovod, kanalizacija, elektro instalacije) i instalacije i usluge koje su vezane za zemljište (priključci za dovod struje, slivnici i komunalije itd.) su u dobrom, radnom stanju bez bilo kakvih kvarova. Svi priključci i usluge koji su vezani za objekat i zemljište su u saglasnosti sa važećom regulativom (uključujući norme o zdravstvu i bezbednosti);
- nije sprovedeno strukturno ispitivanje nepokretnosti ni testiranje usluge. Nije sprovedena inspekcija metalnih ili bilo kojih delova konstrukcije koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku drugačijih informacija, procena će biti sprovedena pod pretpostavkom da nepokretnost nema defekte. Međutim, na vrednost utiče očigledno stanje nepokretnosti koje je zapaženo prilikom inspekcije, ali bez davanja garancije na stanje strukture, temelja, zemlje ili instalacija. Naš izveštaj se ne sme koristiti ili uzimati u obzir kao garant ili mišljenje na stanje nepokretnosti, niti se takvo mišljenje nagoveštava;
- neto površina navedena u proceni je preuzeta iz imovinske dokumentacije - lista nepokretnosti i proverena merenjem na licu mesta i može se koristiti isključivo u svrhe kojima služi ovaj izveštaj o proceni. Za bilo kakvu drugu upotrebu navedene površine potrebna je pismena saglasnost procenitelja;
- pretpostavlja se da su podaci koji su nam dostavljeni u imovinsko – pravnoj dokumentaciji tačni i potpuni. U slučaju da ne postoje dokumenti sa opovrgavajućim podacima, pretpostavićemo da ne postoje posebna ograničenja i opterećenja u vezi sa korišćenjem i raspolaganjem sa nepokretnostima;
- analiza vlasničke dokumentacije neće dovesti do naknadnog otkrivanja prava trećih lica koja mogu uticati na tržišnu vrednost, kao i da ta dokumenta ne sadrže bilo kakve neuobičajene zaključke;
- u proceni se ne uzimaju u obzir troškovi prodaje, iznajmljivanja ili obaveza oporezivanja koje su nastale na osnovu prodaje ili izgradnje nepokretnosti;
- izveštaj o proceni ne sadrži bilo kakve rezerve u mišljenju o vrednosti, koje bi bile rezultat promena u političkim, društvenim ili ekonomskim dešavanjima u Srbiji;
- procenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata naznačenih u izveštaju, ukoliko postane svestan postojanja bilo kakvih nedostataka koji nisu bili vidljivi tokom sprovođenja ograničene inspekcije nepokretnosti.

### **2.3. Usklađenost sa nacionalnim standardima procene**

Ovaj izveštaj je izvršen u skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja (Sl.glasnik RS 37/2023) i Međunarodnim standardima IVS 2022 i EVS 2020.

### **2.4. Izjava o nepostojanju sukoba interesa**

*Ne postoji sukob interesa procenitelja u predmetnom zadatku procene, jer nema nikakve finansijske, pravne i bilo koje druge interese prema procenjivanoj nepokretnosti, kao ni u odnosima sa klijentom, odnosno Naručiocem procene.*

U ovoj proceni procenitelj postupa nezavisno od Naručioca procene, i izražava objektivno mišljenje o tržišnoj vrednosti nepokretnosti.

Naknada za izvršenu procenu je ugovorena na osnovu date ponude, u okviru definisanja zadatka procene, davanja instrukcija od strane Naručioca i drugih uslova angažovanja, a visina naknade za uslugu procene nije uslovljena i ni na koji način nije povezana sa rezultatima izveštaja o proceni.

Svi aspekti angažmana od strane klijenta, kao i svi podaci i informacije do kojih se dođe u komunikaciji sa klijentom odnosno Naručiocem procene biće smatrani poslovnom tajnom

### **2.5. Izjava o nezavisnosti procenitelja**

Ja, procenitelj, izjavljujem da ja ili moji rođaci prvog reda srodstva ispunjavamo zahteve nezavisnosti na sledeći način:

- nismo uključeni u proces obrade ili odobrenja kredita, niti donošenje odluke;
- ne rukovodimo se niti smo pod uticajem kreditne sposobnosti dužnika;
- nemamo stvarni ili potencijalni, trenutni ili budući sukob interesa u vezi sa rezultatom procene vrednosti;
- nemamo interes od procenjene imovine;
- nismo povezana lica sa kupcem/kupcima ili prodavcem/prodavcima procenjene imovine;
- Izveštaj o proceni je nepristrasan, jasan, transparentan i objektivan;
- Nisam primio naknadu vezanu za rezultat procene.

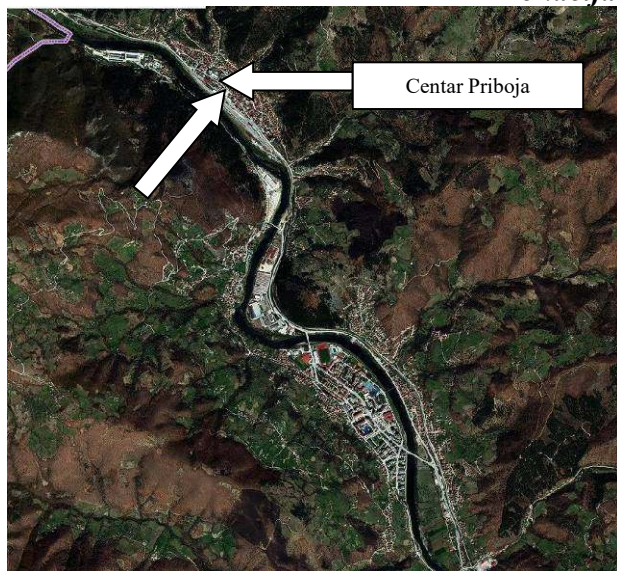
### 3. OPŠTE INFORMACIJE O OBJEKTU I LOKACIJI

#### 3.1. Makro i mikro lokacija nepokretnosti

Priboj je gradsko naselje u opštini Priboj u Zlatiborskom okrugu, u Republici Srbiji i najveći grad Polimlja. Razvio se iz srednjovekovnog trga, nastalog ispod tvrđave Jagat, čije se ruševine nalaze iznad grada, na planini Bić. Priboj je grad na jugozapadu Srbije na tromeđi Crne Gore, Bosne i Hercegovine i Srbije. Nalazi na reci Lim, iznad koje se izdižu visoke planine. Sam grad Priboj se nalazi na 395 m nadmorske visine uz obe strane reke Lim. Stambeno poslovna zgrada se nalazi u Zlatiborskom okrugu, u opštini Priboj, u I zoni, u naselju Stari Priboj (opština 27.133 stanovnika, gradsko stanovništvo 14.920, pak 515230, poštanski broj 31330), na udaljenosti oko 1m od glavne ulice 12. januara (u Priboju), locirana je u okruženju stambeno poslovnih zgrada. Na udaljenosti oko 20m nalazi se administrativni centar Priboja, gde se nalaze zgrade »Skupštine opštine«, »Služba za katastar nepokretnosti«, zgrada »Mup-a«, osnovna škola »Branko Radičević«, zgrada dom kulture »Pivo Karamatijević«, na oko 30m hotel »Terme 36.6«, na oko 210m »Zavičajni muzej«, na oko 850m kompleks »Poliester«, na oko 270m benzinska stanica »Knez petrol«, na oko 3.500m nalaze se hotel »Lim«, tržni centar, »Vatrogasni dom«, objekti uslužnih delatnosti, osnovna škola »Vuk Karadžić«, osnovna škola »Desanka Maksimović«, »Gimnazija«, srednja »Mašinsko elektrotehnička škola«, »Gradska biblioteka«, na oko 3.750m crkva »Vaznesenja Hristovog«, zgrada »Pošte«, na oko 3.950m zgrada „Elektrodistribucije«, na oko 3.400 zgrada »Suda«, »Vatrogasni dom I«, gradska pijaca, dečiji vrtić »Neven«, na oko 4.050m nalaze se tržni centar »Vodovod«, dečiji vrtić »Neven II«. Dom zdravlja je na oko 110m, bolnica je na oko 800m, a objekti uslužne delatnosti (marketi) su na oko 20m.

Pristup lokaciji je sa asfaltirane dvosmerne ulice 12. januara. Oko objekta su izvedeni radovi na parternom uređenju od betoniranih površina. S obzirom da se radi o užem centru Starog Priboja, lokacija je u potpunosti infrastrukturno opremljena, sa kvalitetnim priključcima na sve infrastrukturne priključke (javnu vodovodnu, kanalizacionu, elektrodistributivnu i telefonsku mrežu), kao i modernim asfaltnim saobraćajnicama. Korišćenjem gradskih saobraćajnica veoma lako i brzo se stiže do autobuskog stajališta koje je na oko 170m, a saobraćajna povezanost sa ostalim delovima Priboja i izlascima na magistralni putni pravac M-191 koji je na oko 150m, a železnička stanica Poljice oko 3.500m, a glavna autobuska i železnička stanica su udaljene oko 170m.

#### Lokacija nepokretnosti



Makro lokacija nepokretnosti



Mikro lokacija nepokretnosti

**Analiza okoline**

Lokacija		<input checked="" type="checkbox"/> Urbana	<input type="checkbox"/> Suburbana	<input type="checkbox"/> Ruralna
Broj stanovnika		<input type="checkbox"/> < 5000	<input type="checkbox"/> 5000-10000	<input checked="" type="checkbox"/> > 10000
Trenutna upotreba	<input type="checkbox"/> Stambena	<input checked="" type="checkbox"/> Komercijalna	<input type="checkbox"/> Industrijska	<input type="checkbox"/> Poljoprivredna
Starost zgrade	<input type="checkbox"/> Novogradnja	<input type="checkbox"/> 10 godina	<input type="checkbox"/> 20 godina	<input checked="" type="checkbox"/> >30 godina
Pristup nepokretnosti	<input checked="" type="checkbox"/> Auto	<input checked="" type="checkbox"/> Autobus	<input checked="" type="checkbox"/> Teretna vozila	<input checked="" type="checkbox"/> Voz

**Utjecaj spoljnih fizičkih rizika na nepokretnosti**

Procenitelj je na osnovu ograničene inspekcije nepokretnosti i ispitivanja tržišta - lokacije došao do saznanja:		
Identifikacija rizika:	DA	NE
- postoji rizik zagađenja terena,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- postoje deponije u blizini,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- postoji rizik od poplava,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- postoji opasnost od seizmičkih aktivnosti,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- postoji opasnost od suše,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- postoji rizik od klizišta.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Tržište**

Vrednost nekretnine		<input type="checkbox"/> U porastu	<input checked="" type="checkbox"/> Stabilna	<input type="checkbox"/> U opadanju
Interesovanje za kupovinu	<input type="checkbox"/> Visoka	<input checked="" type="checkbox"/> Srednja	<input type="checkbox"/> Niska	<input type="checkbox"/> Nepostojeća
Interesovanje za iznajmljivanje	<input checked="" type="checkbox"/> Visoka	<input type="checkbox"/> Srednja	<input type="checkbox"/> Niska	<input type="checkbox"/> Nepostojeća
Prosečno vreme za prodaju	<input type="checkbox"/> 0-3 meseci	<input checked="" type="checkbox"/> 3-6 meseci	<input type="checkbox"/> 6-12 meseci	<input type="checkbox"/> preko 12 meseci
Ocena utrživosti objekta	<input type="checkbox"/> Odlična	<input checked="" type="checkbox"/> Vrlo dobra	<input checked="" type="checkbox"/> Dobra	<input type="checkbox"/> Loša
Prodaja nepokretnosti		<input type="checkbox"/> U paketu	<input type="checkbox"/> Odvojeno	<input checked="" type="checkbox"/> Isključivo odvojeno
Komentar tržišta nepokretnosti:				

Prema podacima Javni uvid u registar cena nepokretnosti u vremenskom periodu od 14.02.2023. do 22.02.2024. godine (datum ažurnosti podataka), datum poslednjeg ugovora 12.02.2024. godine izvršeno je 40 transakcija stanova, 5 poslovnih prostora 1 poslovni objekat i 4 građevinska zemljišta na teritoriji KO Priboj. Raspon cena stanova u Pribuju je od 300-990E/m<sup>2</sup>, a raspon cena stanova novogradnje u Novom Pribuju se kreće u rasponu od 1.155-1.210EUR/m<sup>2</sup>, u zavisnosti od spratnosti, kvaliteta obrade, površine, opremljenosti, dodatnih prostorija (vešernica, ostava), na ovoj lokaciji nalaze se uglavnom poslovni prostori u starogradnji. Raspon cena poslovnih prostora u Pribuju je od 300-1.200Eur/m<sup>2</sup>, u zavisnosti od lokacije, spratnosti, kvaliteta obrade, površine, opremljenosti, izloženosti frontu ulice, na mikro lokaciji 300-500Eur/m<sup>2</sup>, a raspon cena građevinskog zemljišta u Pribuju je od 10-500Eur/m<sup>2</sup> u zavisnosti od lokacije, koeficijenta izgrađenosti, oblika parcele, morfologije tla, blizine komunalnih priključaka. Raspon cena zakupa poslovnih prostora u Pribuju se kreće od 1,5-9Eur/m<sup>2</sup> (veće cene zakupa u Novom Pribuju), u zavisnosti od lokacije, spratnosti, kvaliteta obrade, površine, opremljenosti, izloženosti frontu ulice, na mikro lokaciji na kojoj se nalazi procenjivanji poslovni prostor 2-4,5Eur/m<sup>2</sup>.

Predmetna mikro lokacija je pogodna za poslovanje, prometan kraj sa dobrom saobraćajnom povezanosti sa magistralnim putem na maloj udaljenosti od centra Starog Priboja. Na tržištu nepokretnosti u Pribuju i okolini cene su u poslednje dve godine stabilne, a interesovanje za kupovinu i prodaju su u ravnoteži. Zabeležen je bio rast kupovine stanova iz kredita u toku 2020. i 2021. godine u odnosu na prethodni period, jer su banke bile snizile svoje troškove i povećale plasman novca za tu namenu, ali trenutno znatno povećanje kamatne stope je uticalo na smanjenje broja kreditnih kupaca. Nakon završetka perioda ekonomske krize cena nekretnina u Pribuju su u poslednjih četiri godine stabilne, trenutno nisu na istorijskom maksimumu, a znatno povećanje kvaliteta objekata (visokokvalitetni materijali i najskuplje završne obrade, liftovi) je uticalo na rast cena novogradnje, kao i znatan rast cena materijala i rada.

Broj prometovanih nepokretnosti (posebnih delova objekta stanova i poslovnih prostora) na teritoriji KO Priboj prema podacima sajta Javni uvid u registar cena nepokretnosti ostvareno je transakcija:

u 2012. godini 0 stanova, 0 stambenih objekata, 1 poslovni prostor, 0 garažnih mesta i 0 građevinskog zemljišta,  
u 2013. godini 4 stanova, 1 stambenih objekata, 0 poslovni prostor, 0 garažnih mesta i 0 građevinskog zemljišta,  
u 2014. godini 30 stanova, 7 stambenih objekata, 4 poslovni prostor, 0 garažnih mesta i 0 građevinskog zemljišta,  
u 2015. godini 31 stanova, 4 stambenih objekata, 6 poslovni prostor, 0 garažnih mesta i 2 građevinskog zemljišta,  
u 2016. godini 35 stanova, 5 stambenih objekata, 8 poslovni prostor, 0 garažnih mesta i 2 građevinskog zemljišta,  
u 2017. godini 36 stanova, 6 stambenih objekata, 6 poslovni prostor, 0 garažnih mesta i 4 građevinskog zemljišta,  
u 2018. godini 55 stanova, 1 stambenih objekata, 5 poslovni prostor, 1 garažnih mesta i 1 građevinskog zemljišta,  
u 2019. godini 59 stanova, 7 stambenih objekata, 5 poslovni prostor, 0 garažnih mesta i 3 građevinskog zemljišta,  
u 2020. godini 58 stanova, 3 stambenih objekata, 6 poslovni prostor, 0 garažnih mesta i 3 građevinskog zemljišta,  
u 2021. godini 65 stanova, 4 stambenih objekata, 3 poslovni prostor, 0 garažnih mesta i 3 građevinskog zemljišta,  
u 2022. godini 53 stanova, 14 stambenih objekata, 4 poslovni prostor, 1 garažnih mesta i 3 građevinskog zemljišta,  
u 2023. godini 44 stanova, 11 stambenih objekata, 5 poslovni prostor, 1 garažnih mesta i 5 građevinskog zemljišta.

**Tereti i ograničenja**

U G-listu podaci o teretima i ograničenjima neoverenom Izvodu iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj od 27.02.2024. godine, nema upisanih tereta na procenjivanom poslovnom prostoru – nema tereta.

### 3.2. Osnovni podaci o predmetu procene

Poslovni prostor u Priboju, u ulici 12. januara broj 41, u Izvodu iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj označen kao poslovni prostor trgovine sa podrumom površine 50m<sup>2</sup>, broj posebnog dela 1, na broju ulaza 2, u prizemlju, stambeno poslovne zgrade (objekat broj zgrade 2) izgrađene na katastarskoj parceli broj: 621/3 KO Priboj.

Stambeno poslovna zgrada je izgrađena 1967. godine, izvedena je kao samostalni slobodnostojeći objekat, koji se prislanja lepi uz susedne objekta, pravougaone osnove. U Izvodu iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj upisana je površine zemljišta pod zgradom objektom od 283m<sup>2</sup>, upisana je spratnost objekta: prizemlje + tri sprata (Pr+3Sp), a spratnost objekta na licu mesta je: podrum + prizemlje + tri spratova (Po+Pr+3Sp), a u pravni status objekta je upisano da je objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju. Za objekat i poslovni prostor na uvid nije dostavljena projektno tehnička dokumentacija.

Korisna neto površina poslovnog prostora izmerena na licu mesta prema standardu SRPS U.C2.100:2002 iznosi 113,47m<sup>2</sup>, upisana u listu nepokretnosti 113m<sup>2</sup> (u katastru površina zaokružena na ceo broj – odgovara površini poslovnog prostora izmerenoj na licu mesta), a poslovni prostor poseduje i pripadajuću podrumsku prostoriju korisne neto površine izmerene na licu mesta od 43,45m<sup>2</sup> (u listu nepokretnosti upisano 50m<sup>2</sup>). U trenutku procene poslovni prostor je sa stepenom završenosti 100%, koristi se kao prostor ugostiteljstva, moguća je prenamena u stambeni prostor.

Vlasništvo na procenjivanom poslovnom prostoru dokazuje se na osnovu neoverenog Izvoda iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj od 27.02.2024. godine.

Nosilac vrsta prava držalac, oblik svojine privatna, sa obimom udela od 1/1 na procenjivanom poslovnom prostoru prema podacima upisanim u Izvodu iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj je »Varteks« DD Varaždin, ulica Zagrebačka broj 94.

#### SWOT ANALIZA

Prednosti (Strengths)	Nedostaci (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"><li>- prometan kraj pogodan za poslovanje</li><li>- blizina Opštine, Mup-a, vrtića i osnovne škole</li><li>- strogi centar</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- zgrada nema lift</li><li>- poslovni prostor nema centralno grejanje</li><li>- ulaz i izlog na oko 60cm iznad nivoa trotoara</li></ul>
Mogućnosti (Opportunities)	Opasnosti (Threats)
-	-

#### ANALIZA NAJBOLJE I NAJISPLATIVIJE UPOTREBE (Highest-and-best-use)

U skladu sa međunarodnim standardima procene Highest and Best use se može definisati kao:

„Tržišna vrednost sredstva će održavati njegovu optimalnu iskorišćenost. Optimalna iskorišćenost je upotreba sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva”. To je najbolja i najisplativija iskorišćenost neke nepokretnosti koja će odražavati njenu optimalnu i realnu utrživost.

Zapravo, radi se o iskorišćenosti koja je dozvoljena na dan procene vrednosti, koja nudi najvišu vrednost zasnovanu na razumnim očekivanjima. U analizi optimalne iskorišćenosti isključuje se latentna vrednost koju bi tržište moglo da proizvede vezano za moguće okolnosti koje trenutno nisu na raspolaganju.

Ključne komponente uobičajenih definicija pojma „optimalne iskorišćenosti” 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.

#### **Četiri kriterijuma koje HABU mora da ispuni:**

- 1. Pravno dopuštena** – Za stambeno poslovnu zgradu je u Izvodu iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj uu pravni status objekta upisano da je objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju.
- 2. Fizički moguća i razumno najverovatnija** - pozicija, veličina i pristupi predmetnoj nepokretnosti su u skladu sa zahtevima za datu namenu.
- 3. Finansijski održiva** – Predmetna nepokretnost – može obezbediti prihod od izdavanja i prodaje.
- 4. Maksimalna produktivnost** – razmotreno je da je upotreba predmetne nepokretnosti na datoj lokaciji izvodljiva i bazirana na navedenim pretpostavkama koje su razumne i maksimiziraju produktivnost nepokretnosti.

**Zaključak:** Mišljenja smo da će poslovni prostor u Priboju, u ulici 12. januara broj 41, u Izvodu iz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj označen kao poslovni prostor trgovine sa podrumom površine 50m<sup>2</sup>, broj posebnog dela 1, na broju ulaza 2, u prizemlju, stambeno poslovne zgrade (objekat broj zgrade 2) izgrađene na katastarskoj parceli broj: 621/3 KO Priboj, nakon renoviranja biti u najboljoj i najisplativijoj upotrebi.

#### ***Usklađenost sa pravnom i tehničkom dokumentacijom***

Status: uknjižen / neuknjižen	Uknjižen
List nepokretnosti	Neoveren Izvodaiz lista nepokretnosti broj: 1780 KO Priboj od 27.02.2024. godine.
Drugi dokument kao dokaz o vlasništvu	/
Tehnička dokumentacija	Nije dostavljena na uvid
Usklađenost sa tehničkom dokumentacijom	Nije dostavljena na uvid
Usklađenost sa Listom nepokretnosti	Da
Odstupanja, naknadno pribavljena dokumentacija, legalizacija, zakon o ozakonjenju	/
Izvršeno kontrolno merenje:	Da
Izmerena površina:	Korisna neto površina poslovnog prostora izmerena na licu mesta prema standardu SRPS U.C2.100:2002 iznosi 113,47m <sup>2</sup> , upisana u listu nepokretnosti 113m <sup>2</sup> (u katastru površina zaokružena na ceo broj – odgovara površini poslovnog prostora izmerenoj na licu mesta), a poslovni prostor poseduje i pripadajuću podrumsku prostoriju korisne neto površine izmerene na licu mesta od 43,45m <sup>2</sup> (u listu nepokretnosti upisano 50m <sup>2</sup> ). U trenutku procene poslovni prostor je sa stepenom završenosti 100%, koristi se kao prostor ugostiteljstva, moguća je prenamena u stambeni prostor.
Na predmetnom zemljištu nema izgrađenih objekata (za poljoprivredno i građevinsko zemljište)	Ima – sem objekta u kome se nalazi procenjivani poslovni prostor ima drugih objekata - zemljište nije predmet procene

## 4. TEHNIČKI OPIS

### 4.1. Arhitektonsko rešenje i funkcija

Procenjivani poslovni prostor u Priboju, u ulici 12. januara broj 41, je detaljnije opisan u prethodnim tačkama ovog izveštaja o proceni. Na licu mesta sastoji se od prostorija:

- ulazni vetrobran
- prodajna prostorija
- sanitarni čvor – toalet
- prostorija ostava

Korisna neto površina poslovnog prostora izmerena na licu mesta prema standardu SRPS U.C2.100:2002 iznosi 113,47m<sup>2</sup>, upisana u listu nepokretnosti 113m<sup>2</sup> (u katastru površina zaokružena na ceo broj – odgovara površini poslovnog prostora izmerenoj na licu mesta), a poslovni prostor poseduje i pripadajuću podrumsku prostoriju korisne neto površine izmerene na licu mesta od 43,45m<sup>2</sup> (u listu nepokretnosti upisano 50m<sup>2</sup>). U trenutku procene poslovni prostor je sa stepenom završenosti 100%, koristi se kao prostor ugostiteljstva, nije moguća prenamena u stambeni prostor.

**Napomena:** prilikom obračuna korisne neto površine primenjen je standard SRPS U.C2.100:2002. Na licu mesta izbetoniran je deo izloga u širini od 52cm u prodajnoj prostoriji i uklanjanjem dela ovih izloga dobija se korisna neto površina od 113,47m<sup>2</sup>. Polsovnom prostoru pripada i deo izloga u površini od 5,52m<sup>2</sup> koji su na oko 53cm iznad nivoa poda poslovnog prostora – ovi izlozi pripadaju procenjivanom poslovnom prostoru, ali ne ulaze u obračun korisne neto površine (nisu u nivou poda).

Ulaz u poslovni prostor je rešen direktno sa trotoara ulice preko ulaznog vetrobrana u prodajnu porstoriju iz koje se ulazi u sanitarni čvor toalet sa pretprstorom i ostavu sa kancelarijom iz koje se unutrašnjim čeličnim stepeništem silazilo u podrumsku prostoriju, u koju se ulazi i iz zajedničkog manipulativnog prostora u podrumu (u trenutku procene na oko 60cm ispred vrata dograđena je montažno demontažna ostava koja delom zaklanja ulaz u podrumsku prostoriju). Prostorije u poslovnom prostoru su funkcionlano raspoređene i dobro ukonponovane i orijentisane su u pravcu severa (prodajna prostorija i vetrobran) i pravcu juga (ostava sa kancelarijom i podrumaska prostorija). Svetla visina prostorija u poslovnom prostoru iznosi: u vetrobranu 368cm, prodajnoj prostoriji 323-341cm, sanitarnom čvoru 367cm, ostavi sa kancelarijom 372cm, a u podrumskoj prostoriji 243cm.

### 4.2. Konstrukcija

U konstruktivnom sistemu objekat stambeno poslovna zgrada građen je kao klasična masivna konstrukcija, fundirana na armirano betonskim temeljima. Osnovnu konstrukciju objekta čine zidovi od opeke u produžnom malteru, međusobno u visini međuspratne konstrukcije povezani - ukrućeni horizontalnim armirano betonskim gredama i serklažima. Spoljni i konstruktivni zidovi rađeni su od opeke u produžnom malteru. Pregradni zidovi su od opeke u produžnom malteru. Međuspratna konstrukcija je armirano betonska ploča tipa Avramenko.

Krovna konstrukcija objekta je drvena konstrukcija sa standardnim elementima i vezama izvedena kao viševoda i sa krovnom pokrivkom od valovitog salonita. Odvodnjavanje krovnih ravni rešeno je sistemom horizontalnih i vertikalnih oluka od pocinkovanog lima.

### 4.3. Obrada

Unutrašnji zidovi su malterisani produžnim malterom, gletovani i obojeni poludisperzivnom bojom, u sanitarnom čvoru su delom od gips kartonskih ploča, gletovani i obojeni poludisperzivnom bojom, u

toaletu obloženi zidnim keramičkim pločicama dimenzija 25x40cm u visini od 172cm, a zidovi u podrumskoj ostavi su obojeni poludisperzivnom bojom (nisu završno obrađeni).

Plafoni su delom malterisani produžnim malterom, gletovani i obojeni poludisperzivnom bojom, a delom (u prodajnoj prostoriji) izveden kao spuštene od gips kartonskih ploča, gletovan i obojen poludisperzivnom bojom, a u podrumskoj prostoriji nije izveden, već je obojena vidna međuspratna konstrukcija.

Podna obloga u vetrobranu, delu prodajne prostorije i sanitarnom čvoru su teraco pločice dimenzija 20x20cm, u ostavi sa kancelarijom fina košuljica, a u delu prodajne prostorije parket dimenzija 30x5,5cm postavljen u slogu riblja kost, hoblovan i lakiran.

Ulazna vrata su jednokrillna bravarska zastakljena jednostrukim ravnim staklom. Unutrašnja vrata su jednokrillna drvena duplošperovana furnirana i obojena. Prozori su dupli drveni zastakljeni ravnim staklom i obojeni, a izlozi su bravarski zastakljeni jednostrukim ravnim staklom (na delu stakala zalepljen stiropor). Fasadni zidovi objekta su delom malterisani produžnim malterom u dva sloja i završno obrađeni fasadom od prskane kamene sitneži hirofom, a delom obrađeni pranim kulirom (deo fasade objekta u etaži prizemlja sa severne strane objekta).

#### 4.4. Instalacije

U poslovnom prostoru je izvedena instalacija vodovoda i kanalizacije, montirani sanitarni uređaji (delom polupani) i točeća mesta (delom demontirana), a obe instalacije priključene na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Poslovni prostor poseduje sopstveni vodomer.

U poslovnom prostoru je urađena instalacija jake struje sa osvetljenjem, sa priključkom na javnu elektrodistributivnu mrežu sa trofaznim dvotarifnim brojilom (u trenutku procene priključen na javnu distributivnu mrežu), osiguračima i ostalom opremom.

U poslovnom prostoru je izvedena mašinska instalacija centralnog grejanja (liveni radijatori (demontirani) i konvektori), ali bez priključka na javnu toplovodnu mrežu. U poslovnom prostoru je bio izveden sistem ventilacije (demontiran je ventilator).

#### 4.5. Održavanje

Održavanje poslovnog prostora je sa nedovoljnim investicionim i tekućim održavanjem, nisu primetna vidna oštećenja na konstruktivnim elementima, ali su vidni nedostaci na završnim obradama (deo stakala na prozorima i izlozima je polupan, deo sanitarija je polupan, deo točeći mesta demontiran, deo utičnica, prekidača je demontiran, oštećenje na delu maltera na zidovima oko električnih kablova) izuzimajući redovnu amortizovanost zbog proteklog vremena upotrebe. U toku 2018. godine poslovni prostor je delom renoviran (spuštene plafoni i keramičke pločice). U trenutku procene poslovni prostor se nalazi u dobrom stanju.

#### 4.6. Podaci o energetskej efikasnosti

Energetski razred objekta	/
Korišćeni podaci iz energetskog pasoša ili Elaborata o energetskej efikasnosti	Nema energetski pasoš
Broj i datum izdavanja dokumenta	/
Proračun QH, nd, rel (%)	/
Proračun QH, nd (kwh/(m <sup>2</sup> a))	/
<b>U vreme građenja nije bila obavezna izrada energetskog pasoša – obavezna od 2011. godine.</b>	

#### 4.7. Fotografije



Stambeno poslovna zgrada, Priboj, ulica 12. januara broj 41-43, severna fasada



Stambeno poslovna zgrada, Priboj, ulica 12. januara broj 41-43, južna fasada



Stambeno poslovna zgrada, Priboj, ulica 12. januara broj 41-43, istočna fasada



Stambeno poslovna zgrada, Priboj, ulica 12. januara broj 41-43, zapadna fasada



Poslovni prostor trgovine sa podrumom površine 50m<sup>2</sup>, broj posebnog dela 1, na broju ulaza 2, u prizemlju



Poslovni prostor trgovine sa podrumom površine 50m<sup>2</sup>, broj posebnog dela 1, na broju ulaza 2, u prizemlju



Ulazna vrata



Vetrobran



Prodajna prostorija



Prodajna prostorija



Prodajna prostorija



Prodajna prostorija



Prostorija ostava sa kancelarijom



Sanitarni čvor - toalet



Podrumski prostorija u etaži podruma



Podrumski prostorija u etaži podruma – Ulazna vrata



Podrumska prostorija u etaži podruma – ulaz iz poslovnog prostora -  
prostorije ostave sa kancelarijom



Podrumska prostorija u etaži podruma



Podrumska prostorija u etaži podruma



Podrumska prostorija u etaži podruma

## 5. PROCENA VREDNOSTI

### 5.1. Definicija 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. 37/2023).

### 5.2. Primenjen metod procene

#### Tržišni pristup (Market Approach)- metod direktnog poređenja

Kod primene pristupa *direktnog upoređivanja prodajnih cena* vrednost nepokretnosti se određuje upoređivanjem imovine čija se vrednost procenjuje sa kuporodajnim cenama ostvarenim na tržištu u određenom vremenskom periodu. Za primenu ovog pristupa potrebno je pažljivo praćenje tržišta. Ova metoda se uglavnom koristi za parcele na kojima nema građevina, za stanove, porodične kuće u kojima živi jedna/dve/ili više porodica, kuće u nizu, spojene parove kuća i slične kuće u naseljima. U slučaju izgrađenog zemljišta koje je u privatnoj svojini pristup direktnog upoređivanja prodajnih cena se koristi za određivanje vrednosti zemljišta i u troškovnom i u prinosnom pristupu.

#### Prinosni pristup

Kod primene *prinosnog pristupa* tržišna vrednost se određuje kapitalizacijom neto prihoda koji se očekuje u periodu posle datuma procene ili koji je postignut u prethodnom periodu uz adekvatnu stopu kapitalizacije i u skladu sa očekivanim preostalim ekonomskim životnim vekom nepokretnosti. U normalnim okolnostima prinosni pristup mora da se koristi ukoliko se procenjuje nepokretnost koristi za ostvarivanje prihoda (sve komercijalne nepokretnosti). Ova metoda se najčešće koristi za poslovne i komercijalne objekte koji se izdaju u zakup, kao i za nepokretnosti za mešovitu upotrebu (hoteli, turističke nepokretnosti, itd.). Prinosni pristup može da se primenjuje i za nepokretnosti za ličnu upotrebu, ali koje je moguće iznajmljivati. Za potrebe ove procene prihodovna metoda je rađena na osnovu pretpostavke procenitelja, bazirane na istraživanju tržišnih cena zakupa.

### 5.3. Komparativni metod

#### *Komparativni metod*

	Komparativ 1		Komparativ 2		Komparativ 3	
Adresa	Prijoboj, Limska		Prijoboj, Limska		Prijoboj, Rifata Burdževića	
Izvor podatka (sajt i sl.)	<a href="#">rgz</a>		<a href="#">rgz</a>		<a href="#">rgz</a>	
Površina (m <sup>2</sup> )	03.04.2023		23.08.2023		22.09.2023	
Prodajna ili Ponuđena cena (EUR)	32		15		62	
Datum	14.000		6.000		14.325	
Jedinična cena (EUR/m <sup>2</sup> )	438		400		231	
Korigovana ukupna cena (EUR/m <sup>2</sup> ):	100%	14.000	100%	6.000	100%	14.325
Korigovana jedinična cena (EUR/m <sup>2</sup> ):	438		400		231	
Posebne karakteristike (uknjižen i sl.)	/		/		/	

### Komparativna matrica

Procentualno učešće		C1		C2		C3	
Lokacija	25%	bolja	105%	bolja	105%	bolja	105%
Površina	10%	bolja	105%	bolja	110%	bolja	105%
Sprat	10%	isti	100%	isti	100%	isti	100%
Starost	10%	lošija	85%	lošija	85%	lošija	85%
Kvalitet	20%	lošiji	85%	lošiji	85%	lošiji	85%
Dodatne karakteristike	25%	bolje	105%	bolje	105%	bolje	105%
Procentualno upoređenje		98,5%		99,0%		98,5%	
Jedinična cena nakon poređenja		431		396		228	

Izračunata jedinična cena :	<b>350,00</b>	EUR/m <sup>2</sup>
Površina:	113,00	m <sup>2</sup>
<b>Ukupna tržišna vrednost:</b>	<b>39.600,00</b>	<b>EUR</b>

**Komentar za korišćenje izvora informacija:** Podaci o korišćenim komparativima su preuzeti sa registra cena nepokretnosti i nalaze se u prilogu ove procene. Jedinična cena komparativa nije korigovana jer se radi o ostvarenim transakcijama.

**Komentar uopšte:** Procenjivani poslovni prostor je srednje površine, nalazi u zgradi koja se nalazi na maloj udaljenosti od centra Priboja, u mirnom i prometnom kraju pogodnom za poslovanje, u blizini marketa, u zgradi koja nema parking prostor, sa prosečnim materijalima i kvalitetom obradom, sa funkcionalnim rasporedom prostorija i dvostranom orijentacijom.

#### 5.4. Prinosni metod

U narednoj tabeli prikazani su komparativi sa površinama i cenama koji se koriste za određivanje tržišne vrednosti objekta prinosnim metodom:

	Komparativ 1		Komparativ 2		Komparativ 3	
Adresa	Priboj, 12 januara		Priboj, 12 januara		Priboj, hotel Terme	
Izvor podatka (sajt i sl.)	<a href="#">Oglas s lica mesta</a>		<a href="#">Oglas s lica mesta</a>		<a href="#">Oglas s lica mesta</a>	
Datum	aktivan		aktivan		aktivan	
Površina (m <sup>2</sup> )	35		50		70	
Prodajna ili Ponudena cena (EUR)	150		160		300	
Jedinična cena (EUR/m <sup>2</sup> )	4,29		3,20		4,29	
Korigovana ukupna cena (EUR/m <sup>2</sup> ):	95%	143	95%	152	95%	285
Korigovana jedinična cena (EUR/m <sup>2</sup> ):	4,07		3,04		4,07	
Posebne karakteristike (uknjižen i sl.)	Local u ulici 12 januara, novije gradnje		Local u ulici 12 januara, novije gradnje		Lokal u sklopu hotela Terme renoviran	

#### Komparativna matrica

U narednoj tabeli je izvršeno usklađivanje cene procenjivanog objekta u odnosu na cene prikazanih komparativa. U tom usklađivanju korišćeno je više atributa (lokacija, površina, starost, spratnost) kojima su dodeljeni određeni ponderi tj specifične težine sa kojima ovi atributi utiču na formiranje cene. Sam proces kompariranja provodi se tako što se upoređuju iste osobine procenjivanog objekta sa osobinama komparativa. Usklađivanje se vrši procenom te razlike, odnosno određivanjem procenta uvećanja ili smanjenja cena svake od ocenjivanih osobina.

Procentualno učešće		Komparativ 1		Komparativ 2		Komparativ 3	
Lokacija	25%	ista	100%	bolja	105%	bolja	105%
Površina	10%	bolja	105%	bolja	110%	bolja	110%
Sprat	10%	isti	100%	isti	100%	isti	100%
Starost	10%	lošija	85%	lošija	85%	lošija	85%
Kvalitet	20%	lošiji	85%	lošiji	85%	lošiji	85%
Dodatne karakteristike	25%	bolje	105%	bolje	105%	bolje	105%
Procentualno upoređenje		97,3%		99,0%		99,0%	
Jedinična cena nakon poređenja		4		3		4	

Izračunata jedinična cena rente:	4,00	EUR/m <sup>2</sup> mesečno
----------------------------------	------	----------------------------

**Komentar za korišćenje izvora informacija:** Podaci o korišćenim komparativima nalaze se u prilogu ove procene. Jedinična cena komparativa su korigovane za 5% naniže na osnovu iskustvenih podataka o meri u kojoj su zakupodavci voljni da koriguju cenu. Usled nedostataka dovoljnog broja uporedivih komparativa, procenitelj je sa lica mesta preuzeo oglase za izdavanje objekata sličnih karakteristika na različitim lokacijama, a komparativnom matricom su oglasi usklađeni sa predmetnom nepokretnošću.

<b>Poslovni prostor trgovine sa podrumom</b>				
Površina koja donosi prihod			<b>113,00</b>	m <sup>2</sup>
Tržišna renta			<b>4,00</b>	EUR/m <sup>2</sup>
Bruto prihod			452	EUR
Godišnji bruto prihod			5.424	EUR
	Gubici od neizdavanja	-12,50%	-678	EUR
	Operativni troškovi	-3,00%	-162,72	EUR
Godišnji netto prihod			4.583	EUR
Stopa kapitalizacije			<b>10,00%</b>	
Preostali ekonomski vek			<b>29</b>	godina
Faktor anuiteta			9,37	
Prihodovna vrednost			42.944,00	EUR
Ulaganja potrebna za renoviranje			3,500,00	EUR
<b>TRŽIŠNA VREDNOST na bazi prihoda objekta</b>			<b>39.444,00</b>	<b>EUR</b>
<b>TRŽIŠNA VREDNOST OBJEKTA</b>			<b>39.400,00</b>	
<b>Jedinična cena svedena na površinu predmetnog objekta</b>			<b>348,67</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>

Utvrđena prinosa vrednost objekta određena je na bazi rente od 4,00 EUR/m<sup>2</sup> mesečno, što na površinu od 113,00m<sup>2</sup> daje mesečnu rentu od 452 EUR. Godišnji prihod iznosi 5.424 EUR. Umanjenjem za troškove investicionog održavanja u toku godine od 3% i upražnjenost/mesečno od 12,50% (pretpostavka je da predmetni objekat neće biti izdat 1,5 meseci u toku godine), kao i kapitalizacijom neto godišnjeg prihoda od rentiranja, utvrđena je prinosa vrednost objekta u iznosu **39.400,00EUR**.

### 5.5. Tržišna vrednost

Za tržišnu vrednost procenjivanog poslovnog prostora u Priboju, u ulici 12. januara broj 41, usvaja se vrednost dobijena **komparativnim metodom**:

Metod	Tržišna vrednost	Učešće metode u obračunu tržišne vrednosti %	Ukupno (EUR)
Komparativni metod	39.600,00	100%	39.600,00
Prinosni metod	39.400,00	0%	0,00
Troškovni metod	0,00	0%	0,00
<b>UKUPNO:</b>			<b>39.600,00</b>

U narednoj tabeli data je procenjena tržišna

Red. broj	Naziv	Godina gradnje	Površina objekta (m <sup>2</sup> )	Tržišna cena (EUR/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrednost (EUR)
1	2	3	4	7	8
	Poslovni prostor trgovine sa podrumom površine 50m <sup>2</sup> , broj posebnog dela 1, na broju ulaza 2, u prizemlju, broj zgrade 2, ulica 12. januar broj 41, Priboj	1967	113,00	<b>350,00</b>	39.600,00
	<b>Ukupno:</b>		<b>113,00</b>		<b>39.600,00</b>

Procenjena tržišna vrednost iznosi **39.600,00 EUR**.

## **6. PROCENITELJ I OVLAŠĆENJE**

Procenu je izvršio:

- Predrag Milivojević - licencirani procenitelj vrednosti nepokretnosti, licenca broj 077.

U Prilogu ove procene se dostavlja ***Licenca za vršenje procene vrednosti nepokretnosti.***

Na proceni predmetne nepokretnosti učestvovao je saradnik Slobodan Matović.

U Užicu,

Broj: 044 /24-10

Dana: 27.02.2024. god.

M.P.

Direktor

---

/ Predrag Milivojević,  
licencirani procenitelj /

**P R I L O Z I**

**PRILOG 1:**  
**IMOVINSKO PRAVNA DOKUMENTACIJA**



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 1780

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 27.2.2024. 10:25:25

## Подаци катастра непокретности

<b>Подаци о непокретности</b>	<b>a0969331-602e-4c74-9314-b093d1e0f271</b>
Матични број општине:	70971
Општина:	ПРИБОЈ
Матични број катастарске општине:	734462
Катастарска општина:	ПРИБОЈ
Датум ажурности:	26.02.2024. 14:05
Служба:	ПРИБОЈ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	12.ЈАНУАРА
Број парцеле:	621/3
Површина m <sup>2</sup> :	1243
Број листа непокретности:	1780

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	283

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА ПРИБОЈ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>ДА</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

### 2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	12.ЈАНУАРА
Кућни број:	41
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	283
Корисна површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА

<b>Правни статус објекта:</b>	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
<b>Број етажа под земљом:</b>	
<b>Број етажа приземље:</b>	1
<b>Број етажа над земљом:</b>	3
<b>Број етажа поткровље:</b>	

---

**Имаоци права на објекту**


---

<b>Назив:</b>	ВЛАСНИЦИ ПОС.ДЕЛОВА УПИСАНИ У В2 ЛИСТУ НА КП.БР.621/1
<b>Врста права:</b>	ОБЈЕКАТ БР.2
<b>Облик својине:</b>	ДРЖАЛАЦ
<b>Удео:</b>	ПРИВАТНА
<b>Назив:</b>	З.С.
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	ОПШТИНА ПРИБОЈ
<b>Врста права:</b>	<b>ДА</b>
<b>Облик својине:</b>	ДРЖАЛАЦ
<b>Удео:</b>	ДРЖАВНА РС
	З.С.

---

**Терети на објекту - Г лист**


---

<b>Терет број:</b>	*
<b>Врста терета:</b>	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
<b>Датум уписа:</b>	23.10.2009.
<b>Трајање терета:</b>	
<b>Датум престанка:</b>	*
<b>Опис терета:</b>	*
<b>Терет број:</b>	*
<b>Врста терета:</b>	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ОТВАРАЊУ СТЕЧАЈНОГ ПОСТУПКА
<b>Датум уписа:</b>	27.9.2016.
<b>Трајање терета:</b>	
<b>Датум престанка:</b>	*
<b>Опис терета:</b>	*

---

**Забележба објекта**


---

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

---

**3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист**


---

<b>Број објекта:</b>	2
<b>Назив улице:</b>	12.ЈАНУАРА
<b>Број улаза:</b>	2
<b>Евид. број:</b>	12
<b>Начин коришћења:</b>	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ТРГОВИНЕ СА ПОДРУМОМ ПОВРШИНЕ 50,00 m <sup>2</sup>
<b>Број посебног дела:</b>	1
<b>Подброј посебног дела:</b>	
<b>Грађевинска пов. m<sup>2</sup>:</b>	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
<b>Корисна пов. m<sup>2</sup>:</b>	113
<b>Начин утврђивања кор.пов.:</b>	ИЗ УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ

---

**Имаоци права на посебном делу**


---

<b>Назив:</b>	VARTEKS D.D.
<b>Лице уписано са матичним бројем:</b>	<b>ДА</b>
<b>Врста права:</b>	ДРЖАЛАЦ
<b>Облик својине:</b>	ПРИВАТНА
<b>Удео:</b>	1/1

---

**Терети на посебном делу - Г лист**

---

<b>Терет број:</b>	*
<b>Врста терета:</b>	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ
<b>Датум уписа:</b>	26.6.2019.
<b>Трајање терета:</b>	
<b>Датум престанка:</b>	*
<b>Опис терета:</b>	*

---

**Забележка посебног дела**

---

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**PRILOG 2:**

**DOKUMENTOVANI IZVORI INFORMISANJA**

**Dokumentovani izvori informisanja za komparativni metod**

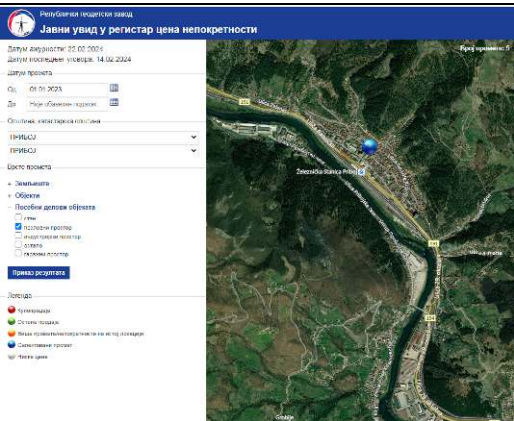
**Komparativ K1.**

	<p><b>Цена: 14.000 EUR</b> <b>Датум: 03.04.2023</b> <b>Купопродаја</b></p> <p>1. Врста непокретности: Пословни простор за који није утврђена делатност Прометована површина: 32 m<sup>2</sup></p>
<p>438Eur/m<sup>2</sup>, ulica Limska <a href="https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/">https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/</a></p>	

**Komparativ K2.**

	<p><b>Цена: 6.000 EUR</b> <b>Датум: 23.08.2023</b> <b>Купопродаја</b></p> <p>1. Врста непокретности: Пословни простор за који није утврђена делатност Прометована површина: 15 m<sup>2</sup></p>
<p>400Eur/m<sup>2</sup>, ulica Limska <a href="https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/">https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/</a></p>	

**Komparativ K3.**

	<p><b>Цена: 14.325 EUR</b> <b>Датум: 22.09.2023</b> <b>Купопродаја</b></p> <p>1. Врста непокретности: Пословни простор за који није утврђена делатност Прометована површина: 62 m<sup>2</sup></p>
<p>231Eur/m<sup>2</sup>, ulica Rifata Burdževića <a href="https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/">https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/</a></p>	

<https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>  
**Dokumentovani izvori informisanja za prihodovni metod**

**Komparativ K1.**



Poslovni prostor 35m<sup>2</sup>, prizemlje, zakup 150Eur - 4,29Eur/m<sup>2</sup>, ulica 12. januara

**Komparativ K2.**



Poslovni prostor dva po 25m<sup>2</sup>, prizemlje, zakup 160Eur - 3,20Eur/m<sup>2</sup>, ulica 12. januara

**Komparativ K3.**



Poslovni prostor 70m<sup>2</sup>, prizemlje, zakup 300Eur - 4,29Eur/m<sup>2</sup>, ulica Radnička (hotel Terme 36,6)

**PRILOG 3:**  
**LICENCE I OVLAŠĆENJA ZA PROCENU**



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА  
Број: 401-00-825/2021-16  
23. фебруар 2021. године  
Кнеза Милоша 20  
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број:021-02-5/3/2021-08 од 13. јануара 2021. године, решавајући по захтеву Предрага Миливојевића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

## РЕШЕЊЕ

којим се

### ПРЕДРАГУ МИЛИВОЈЕВИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ):1402961790039

обнавља

## ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности  
регистарски број: 077

на период од три године и важи до 22. марта 2024. године.

### Образложење

Лиценцирани проценитељ Предраг Миливојевић поднео је 17. фебруара 2021. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 077 од 22. марта 2018. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о 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 обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 5.990,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03.... 86/19 и 90/19-исправка и 98/20-усклађење динарски износ) 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.

