

На основу члана 32. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/2007, 83/2014 - др. закон, 101/2016 - др. закон, 47/2018 и 111/2021 – др. закон), члана 27. став 10. и члана 29. став 4. Закона о јавној својини (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024), члана 3. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, број 16/2018 и 79/2023), члана 40. Статута општине Србобран („Службени лист општине Србобран“, бр. 4/2019, 20/2019, 6/2022 и 12/2025) и члана 147. став 2. Пословника Скупштине општине Србобран („Службени лист општине Србобран“, бр. 11/2019), Скупштина општине Србобран на __. седници одржаној дана __. __. 2026. године, донела је

ОДЛУКУ О ПРИБАВЉАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ОПШТИНЕ СРБОБРАН НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ

1. ПРИБАВЉАЈУ СЕ у јавну својину општине Србобран (у даљем тексту: Стицалац), у поступку непосредне погодбе следеће непокретности, које су у приватној својини НИС а.д. Нови Сад, са седиштем у Новом Саду, ул. Народног фронта бр. 12, Матични број: 20084693, ПИБ: 104052135, у 1/1 дела (у даљем тексту: Давалац):

- Земљиште на катастарској парцели број 4389 К.О. Србобран у укупној површини 881 m², начин коришћења и катастарска класа: земљиште под зградом и другим објектом у површини од 90 m² и 44 m², земљиште уз зграду и други објекат у површини од 500 m² и њива 1. класе у површини од 247 m²; врста земљишта: Градско грађевинско земљиште,

- Објекат бр. 1 са катастарским називом Породична стамбена зграда, број објекта 1, изграђен на парцели број 4389 К.О. Србобран, спратност: приземље, површине у основи од 90 m² и

- Објекат бр. 2 са катастарским називом Помоћна зграда, број објекта 2, изграђен на парцели бр. 4389 К.О. Србобран, спратност: приземље, површине у основи од 44 m².

2. На земљишту из тачке 1 ове одлуке, као послужном добру (у даљем тексту: Послужно добро), установљава се право службености пролаза у корист Даваоца, у циљу приступа катастарским парцелама у власништву Даваоца, као повласном добру (у даљем тексту: Повласно добро) и то: катастарској парцели 4390 укупне површине 276 m² и катастарској парцели 4391 укупне површине 3490 m², обе у К.О. Србобран и бушотинама Даваоца Tus-120 и Tus-121 (постојеће бушотине на катастарској парцели 4391 К.О. Србобран) и бушотинама Tus-122 (лоцирана бушотина на катастарској парцели 4391 К.О. Србобран) и Tus-123 (лоцирана бушотина на катастарској парцели 4388 К.О. Србобран), као трајна службеност док постоји потреба Даваоца за пролазом преко Послужног добра у циљу приступа Повласном добру.

Послужно добро на коме се установљава право стварне службености ограничено је на део земљишта према површини заузећа у укупној површини од 167,67 m², а све према документу назива „Скица заузећа приступног пута на катастарској парцели 4389 КО Србобран“, који је сачинио Давалац, а који документ ће чинити саставни део Уговора из тачке 6. ове одлуке.

3. Непокретности из тачке 1. овог решења, прибављају се искључиво ради давања на коришћење Центру за социјални рад општине Србобран, који ће некретнину користити у сврху стамбеног збрињавања социјално угрожених грађана општине Србобран.

4. Непокретности које су предмет прибављања не могу бити употребљене у друге сврхе и са њима се не може располагати на начин супротан сврси њиховог прибављања.

5. Непокретности из тачке 1. диспозитива овог решења прибављају се у јавну својину без накнаде.

6. Међусобна права и обавезе између Стицаоца и Даваоца, уредиће се уговором. Овлашћује се председник општине Србобран, да у име и за рачун Стицаоца потпише наведени уговор.

7. Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана доношења.

Образложење

Законом о јавној својини ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024) у члану 29. став 4, прописано је да се непокретне ствари могу прибавити непосредном погодбом, али не изнад од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење. Предлог акта, односно акт о оваквом располагању мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање ових околности.

Чланом 27. став 10. Закона о јавној својини прописано је да о прибављању ствари и располагању стварима у својини јединице локалне самоуправе под условима прописаним законом, одлучује орган јединице локалне самоуправе одређен у складу са законом и статутом јединице локалне самоуправе.

Чланом 3. став 1. тачка 1. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС", број 16/2018 и 79/2023), прописано је да се непокретности могу прибавити у јавну својину непосредном погодбом, али не изнад од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева случај када непокретност која се прибавља у јавну својину по својим карактеристикама једина одговара потребама власника, корисника, односно носиоца права коришћења, с тим да предлог акта, односно акт о оваквом располагању садржи образложење разлога оправданости и целисходности прибављања са аспекта остварења интереса Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе и разлоге због којих се прибављање не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда.

Даље је чланом 3. Уредбе у ставу 3. и 4. прописано да пошто надлежни орган донесе акт да се непокретност прибави у јавну својину, односно отуђи из јавне својине непосредном погодбом, формира комисију која по окончаном поступку непосредне погодбе записник са одговарајућим предлогом доставља надлежном органу. Одлуку о предлогу

комисије из става 3. овог члана у погледу прибављања непокретности у јавну својину, односно отуђења непокретности из јавне својине, након спроведеног поступка непосредне погодбе, доноси надлежни орган.

Скупштина општине Србобран, донела је на седници одржаној дана 23.04.2026. године, Одлуку о покретању поступка прибављања непокретности непосредном погодбом у јавну својину општине Србобран, бр. 002027702 2026 08910 001 000 060 107 04 012. Наведеном одлуком, предлаже се прибављање непокретности, катастарске парцеле бр. 4389 К.О. Србобран, Милоша Обилића 126, без накнаде. У члану 4. наведене одлуке, наведено је да ће поступак спровести Комисија за прибављање непокретности у јавну својину, односно за отуђење из јавне својине непосредном погодбом.

Комисија за прибављање непокретности у јавну својину, односно отуђењу из јавне својине непосредном погодбом, спровела је поступак непосредне погодбе, прибавила Извештај о процени тржишне вредности непокретности број: I.32/2026, овлашћеног проценитеља вредности непокретности Снежане Ушћумлић, PR CONSING UŠĆUMLIĆ SNEŽANA dipl.građ.inž. и дана 08.06.2026. године сачинила Записник број 002354945 2024 08910 004 003 416 188. У записнику, Комисија је констатовала да је НИС а.д. Нови Сад, донео Одлуку о отуђењу основних средстава у НИС а.д. Нови Сад Блок Истраживања и Производња путем донације, број: ND-2025-2492 од 30.09.2025. године, којом је одобрено отуђење основних средстава у НИС а.д. Нови Сад Блок истраживање и Производња путем донације Општини Србобран, катастарске парцеле 4389 К.О. Србобран, уз услов истовременог успостављања права службености пролаза на катастарској парцели 4389 К.О. Србобран у циљу приступа бушотинама НИС а.д. Нови Сад /Тус-120 и Тус-121(постојеће) и бушотинама Тус-122 и Тус-123 (лоциране) и парцелама НИС а.д. Нови Сад 4390, 4391, обе у К.О. Србобран. Даље, Комисија сматра да су испуњени услови да се приступи доношењу одлуке о прибављању предметне непокретности у јавну својину општине Србобран, те да се у том смислу предлаже Општинској управи Србобран, Одељењу за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту живитне средине да сачини предлог Одлуке о прибављању непокретности на катастарској парцели број 4389 К.О. Србобран, улица Милоша Обилића 126, без накнаде са успостављањем права службености и упути Скупштини општине Србобран на усвајање.

Како је Скупштина општине Србобран дана 23.04.2026. године, донела Одлуку о покретању поступка прибављања непокретности непосредном погодбом у јавну својину општине Србобран број 002027702 2026 08910 001 000 060 107 04 012, а Комисија за прибављање непокретности у јавну својину, односно отуђењу из јавне својине непосредном погодбом, спровела поступак непосредне погодбе, прибавила процену предметне непокретности, предлаже се прибављање непокретности из тачке 1. ове одлуке, без накнаде, са установљавањем права стварне службености на наведеној непокретности, као послужном добру, у корист Даваоца.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СРБОБРАН

Број:

Дана: __.__.2026. године

ПРЕДСЕДНИК

СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ СРБОБРАН

Радивој Парошки,с.р.

На основу члана 46. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 129/2007, 83/2014 – др. закон, 101/2016 – др. закон, 47/2018 и 111/2021 - др. закон), члана 67. Статута општине Србобран („Службени лист општине Србобран“, бр. 4/2019, 20/2019, 6/2022 и 12/2025), члана 2. и 38. Одлуке о Општинском већу Србобран („Службени лист општине Србобран“, бр. 19/2025) и члана 66. став 1. Пословника Општинског већа Србобран („Службени лист општине Србобран“, бр. 2/2009, 11/2017 и 26/2017), Општинско веће на __. седници, одржаној дана __. __. 2026. године, размотрило је Нацрт одлуке о прибављању непокретности у јавну својину општине Србобран непосредном погодбом и тим поводом донело следећи

ЗАКЉУЧАК

Општинско веће утврђује Предлог одлуке о прибављању непокретности у јавну својину општине Србобран непосредном погодбом и упућује га Скупштини општине Србобран на разматрање и доношење.

За своје представнике приликом разматрања Предлога одлуке о прибављању непокретности у јавну својину општине Србобран непосредном погодбом, на седници Скупштине општине Србобран одређује Радивоја Дебељачког, председника општине Србобран и чланове Општинског већа, а за повереника Данијелу Вујачић, начелницу Општинске управе Србобран.

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНСКОГ ВЕЋА
СРБОБРАН
Радивој Дебељачки

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Србобран
Комисија за прибављање непокретности у јавну својину
односно отуђењу из јавне својине непосредном погодбом
Број: 002354945 2024 08910 004 003 416 188
Дана, 08 .јун.2026. године,
21480 Србобран, Трг слободе бр. 2.
Тел: 021/73-020, Факс: 021/731-079,
E-mail:srbobran@eunet.rs

ЗАПИСНИК

Са седнице Комисије за прибављање непокретности у јавну својину, односно отуђењу из јавне својине непосредном погодбом одржане дана 08.јуна.2026. године у просторијама Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Србобран. Од чланова Комисије присутни су:

1. Јован Сиришки, председник Комисије
2. Драгана Никић, члан Комисије
3. Милана Медић, члан Комисије површине
4. Горан Рашовић записничар

Почетак у 09.00 часова.

Општини Србобран упућена је иницијатива од стране Центра за социјални рад општине Србобран, за прибављање непокретности за потребе обезбеђења објекта за становање социјално угроженим грађанима општине Србобран, дана 03.04.2026. године.

Наведеном иницијативом предлаже се општини Србобран да покрене поступак прибављања у јавну својину општине, а за потребе Центра за социјални рад општине Србобран, следеће непокретности:

- Катастарска парцела број 4389 К.О. Србобран, градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом површине 90м², земљиште под зградом и другим објектом површине 44м², земљиште уз зграду и други објекат површине 500м², њива 1. класе површине површине 247м², све укупне површине 881м², број објекта 1, породична стамбена зграда 90м², број објекта 2, помоћна зграда 44м², све приватна својина Нафтне индустрије Србије, Нови Сад, Народног фронта број 12, у 1/1 дела.

Како се даље наводи ради се о породичној стамбеној згради са помоћним објектом и двориштем, које у потпуности одговарају потребама за смештај корисника услуга Центра за социјални рад општине Србобран.

Такође, напомиње се да је Нафтна индустрија Србије са седиштем у Новом Саду, улица Народног фронта број 12, која је власник наведене непокретности у делу 1/1, исказала намеру да предметну непокретност отуђи општини Србобран, без било какве накнаде, путем донације и то потврдила доношењем одлуке број НД-2025-2492 од 30.09.2025. године, коју је Центар за социјални рад доставио у прилогу своје иницијативе.

Увидом у Одлуку о отуђењу основних средстава у НИС а.д. Нови Сад Блок Истраживања и Производња путем донације број: ND-2025-2492 од 30.09.2025. године, одобрено је отуђење основних средстава у НИС а.д. Нови Сад Блок истраживање и Производња путем донације Општини Србобран, катастарске парцеле 4389 К.О. Србобран уз услов истовременог успостављања права службености пролаза на катастарској парцели 4389 К.О. Србобран у циљу приступа бушотинама НИС а.д. Нови Сад /Тиус-120 и Тус-121(постојеће) и бушотинама Тус-122 иТус-123 (лоциране) и парцелама НИС а.д. Нови Сад 4390, 4391, обе у К.О. Србобран.

На основу одлуке о покретању поступка прибављања непокретности непосредном погодбом у јавну својину општине Србобран број 002027702 2026 08910 001 000 060 107 04 012 Од 23.04.2026. године чланом 4. став 1. утврђено је да ће поступак прибављања непокретности на парцели 4389 К.О. Србобран у Србобрану, улица Милоша Обилића број 126, спровести Комисија за прибављање непокретности у јавну својину, односно за отуђење из јавне својине непосредном погодбом.

Задачи комисије су да утврди испуњеност услова за прибављање непокретности непосредном погодбом и да након спроведеног поступка сачини записник који заједно са одговарајућим предлогом доставља надлежним органима.

Овлашћени проценитељ вредности непокретности Снежана Ушћумлић, PR CONSING UŠĆUMLIĆ SNEŽANA dipl.građ.inž. доставила је Извештај о процени тржишне вредности непокретности број: I.32/2026, у вези закључка Општинског већа општине Србобран број 002699337 2026 08910 003 000 Од 01.06.2026. године, за непокретност на катастарској парцели 4389 К.О. Србобран у Србобрану, улица Милоша Обилића број 126, и утврдила тржишну вредност објекта и земљишта у износу од 28.000,00 евра. Процена извршена на дан 03.06.2026. године, средњи курс евра 117,4054 РСД што износи 3.287.351,20 динара.

С обзиром да се предлаже прибављање наведене непокретности без накнаде, за реализацију овог прибављања није потребно обезбедити средства у буџету општине Србобран.

Корисници буџетских средстава преузимају обавезе на основу писаног уговора или другог правног акта, стога је НИС а.д. Нови Сад у обавези да за пренос непокретности на Општину Србобран закључи потребан уговор.

Чланом 29 став 4. Закона о јавној својини ("Сл.гласник РС" број 72/2011, 88/2013, 105/2014,104/2016-др.закон,108/2016, 113/2017 ,95/2018 и 153/2020,94/2024) утврђено је да се непокретне ствари могу прибавити или отуђити непосредном погодбом,али не испод од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности (код отуђења),односно не изнад те вредности (код прибављања),ако у конкретном случају то представља једино могуће решење. Предлог акта,односно акт о оваквом располагању мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање ових околности.

Чланом 27. став 10. истог Закона о јавној својини прописано је да о прибављању ствари и располагању стварима у својини јединице локалне самоуправе под условима прописаним законом, одлучује орган јединице локалне самоуправе одређен у складу са законом и статутом јединице локалне самоуправе.

Чланом 3. став 1. тачка 1. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. Гласник РС“, бр. 16/2018 и 79/2023) утврђено је да се непокретности могу прибавити у јавну својину непосредном погодбом, али не изнад од стране надлежног органа

процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева случај када непокретност која се прибавља у јавну својину по својим карактеристикама једина одговара потребама власника, корисника, односно носиоца права коришћења, с тим да предлог акта, односно акт о оваквом располагању садржи образложење разлога оправданости и целисходности прибављања са аспекта остварења интереса Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе и разлоге због којих се прибављање не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикаупљањем писмених понуда.

Ставом 3. наведеног члана 3. Уредбе, прописује се да пошто надлежни орган донесе акт да се непокретност прибави у јавну својину, односно отуђи из јавне својине непосредном погодбом, формира комисију која по окончаном поступку непосредне погодбе записник са одговарајућим предлогом доставља надлежном органу.

Ставом 4. наведеног члана 3. Уредбе утврђује се да одлуку о предлогу комисије из става 3. овог члана у погледу прибављања непокретности у јавну својину, односно отуђења непокретности из јавне својине, након спроведеног поступка непосредне погодбе доноси надлежни орган.

Након спроведеног поступка Комисија сматра да су испуњени услови да се приступи доношењу одлуке о прибављању предметне непокретности у јавну својину општине Србобран, те у том смислу предлаже Општинској управи Србобран, Одељењу за урбанизам,, стамбено-комуналне послове и заштиту живитне средине да сачини предлог Одлуке о прибављању непокретности на катастарској парцели број 4389 К.О.Србобран улица Милоша Обилића 126, без накнаде са успостављањем права службености и упути Скупштини општине Србобран на усвајање.

Након доношења Одлуке приступиће се закључењу Уговора о прибављању непокретности између општине Србобран и НИС а.д. Нови Сад, Народног фронта број 12, по претходно прибављеном мишљењу општинског Правобраниоца.

Завршено у 09.30 часова.

Записник је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка.

Чланови Комисије:

Јован Сиришки

Милана Медић

Драгана Никић

Записничар:

Горан Рашовић



Број: ND-2025-2492

Датум:

На основу пуномоћја Генералног директора НИС а.д. Нови Сад број PU-2025-614 од 09.07.2025. године доносим:

ОДЛУКУ

о отуђењу основних средстава у НИС а.д. Нови Сад Блок Истраживање и Производња путем донације

1. Одобравам отуђење основних средстава у НИС а.д. Нови Сад Блок Истраживање и Производња путем донације Општини Србобран, сагласно:

- Иницијативи за отуђење основних средстава која је одобрена кроз DINIS апликацију под бројем IOOS-00030/2025 од 29.07.2025. године, означеној као Прилог бр. 1 ове Одлуке и чини њен саставни део.

уз услов истовременог успостаљања права службености пролаза на катастарској парцели 4389 КО Србобран у циљу приступа бушотинама НИС а.д. Нови Сад /Tus-120 и Tus-121 (постојеће) и бушотинама Tus-122 и Tus-123 (лоциране) и парцелама НИС а.д. Нови Сад 4390, 4391, обе у КО Србобран.

2. Обавезујем Функцију за односе са државним органима и корпоративне комуникације да спроведе отуђење основних средстава из тачке 1. ове Одлуке закључењем уговора о донацији, уз истовремено успостаљање права службености пролаза како је то описано тачком 1. ове Одлуке, у складу са UP-06.04.03-001 Упутством: Поступак расхода и отуђења основних средстава усвојено Одлуком бр. NM_049000/ND-od/001460/2024 од 07.11.2024. године.

3. Именујем Стручну комисију која треба да изврши процену вредности основних средстава која су предмет донације на дан примопредаје основних средстава у следећем саставу:

1. Игор Кораћ (SAP 12047), председник
2. Зоран Андрић (SAP 12464), члан
3. Жељко Ђајић (SAP 10975), члан

Именована Стручна комисија је у обавези да сачини SA-06.04.03-029: Извештај о процени вредности основних средстава за поклон/донацију.

НИС а.д. Нови Сад
Народног фронта 12,
21000 Нови Сад
Тел. +381 21 481 1111

office@nis.rs
www.nis.rs

ПИБ: 104052135
Матични број: 20084693

Основни капитал друштва: 993.786.000 € у целости уписан,
уплаћен и унет у Регистар привредних субјеката БД 92142/2005

Banca Intesa a.d. Beograd: 160-92713-36
OTP banka Srbije a.d. Novi Sad: 325-9500600038722-90
Raiffeisen banka a.d. Beograd: 265-2010310000520-50

-
4. Задужујем Функцију за односе са државним органима и корпоративне комуникације да документацију о отуђењу основних средстава из тачке 1. ове Одлуке достави МЗСЦ, Групи рачуноводствених и финансијских услуга, Услуге основних средстава ради искњижења предметне имовине, и то: Записник о извршеној примопредаји основних средстава заједно са Извештајем о процени вредности основних средстава за поклон/донацију, Одлуку о отуђењу основних средстава и Уговор о донацији, ради спровођења одговарајућих књижења донираних основних средстава.
 5. Задужујем МЗСЦ, Групу рачуноводствених и финансијских услуга, Услуге основних средстава да спроведу одговарајућа књижења по овој Одлуци.
 6. Задужујем Услуге основних средстава да након искњижења непокретности обавесте Департман за управљање имовином о искњижењу непокретности ради поступања у складу са SD-10.03.09: Управљање регистрацијом промена на непокретностима и водовима у јавним евиденцијама о непокретностима/водовима и SD-10.03.07: Управљање ГИС ОДЕОН системом-просторном базом података о непокретностима.
 7. За контролу спровођења ове Одлуке задужујем– ЗГД Директора Функције за односе са државним органима и корпоративне комуникације.
 8. Ова Одлука ступа на снагу даном доношења.
-

ЗГД-Директор Функције за финансије, економику, планирање и рачуноводство
Функција за финансије, економику, планирање и рачуноводство
НИС а.д. Нови Сад

Антон Черепанов

Доставити:

1. Кабинет Директора Функције за финансије, економику, планирање и рачуноводство,
2. Кабинет Директора Функције за корпоративну заштиту,
3. Кабинет Функција за набавку,
4. Пракса за нормативно правне послове НД,
5. Кабинет Директора Блока Истраживање и производња,
6. Кабинет директора Функције за односе са државним органима и корпоративне комуникације,
7. Кабинет Директора Мултифункционалног заједничког сервисног центра,
8. Департман за управљање имовином,
9. Игор Кораћ,
11. Зоран Андрић,
12. Жељко Ђајић,
13. Богољуб Васиљевић,
14. Јована Поповић,
15. Архива;

Digitally signed by Anton erepanov 200087140
Date: 2025.09.30 18:32:48 +02:00
Reason:
Location:

Q2SNEŽANA UŠĆUMLIĆ PR CONSING
UŠĆUMLIĆ SNEŽANA dipl.grad.inž.
Procenitelj vrednosti nepokretnost
Rešenje broj : 003442115 10520 016 000 420 005
Licenca registarski broj: 153
Tel/.063/542-468; 021/724-038
E-mail:snezanauscumlic@yahoo.com

IZVEŠTAJ O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

veza- Zaključak broj: 002699337 2026 08910 003 000 od 01.06.2026. godine



(zgrada br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti P+0, zgrada br.2- pomoćna zgrada, spratnosti P+0, sa pripadjućim zemljištem katastarska parcela br. 4389 KO Srbobran ul. Miloša Obilića br.126, Srbobran)

I.32 / 2026

СНЕЖАНА
УШЋУМЛИЋ
014569347 Auth
Date: 2026.06.06
16:21:13 +02'00'

Digitally signed by
СНЕЖАНА УШЋУМЛИЋ
014569347 Auth
Date: 2026.06.06
16:21:13 +02'00'

REZIME IZVEŠTAJA			
Naručilac izveštaja:	Opština Srbobran, Opštinsko veće, Zaključak br. 002699337 2026 08910 003 000107 04 007 od 01.06.2026. godine		
Procenitelj:	UŠĆUMLIĆ SNEŽANA dipl.građ.ing Procenitelj vrednosti nepokretnosti Rešenje br: 003442115 10520 016 000 420 005 Licenca registarski broj: 153 Save Kovačević 36, Bačko Dobro Polje tel.063/542-468; 021/724-563 E-mail:snezanauscumlic@yahoo.com		
Predmet procene:	zgrada br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti P+0, zgrada br.2- pomoćna zgrada, spratnosti P+0, sa pripadajućim zemljištem katastarska parcela br. 4389 KO Srbobran ul. Miloša Obilića br.126, Srbobran		
Adresa nepokretnosti koja je predmet procene	ul.Miloša Obilića br.126, Srbobran		
Nosilac prava na zemljištu, vrsta prava, oblik svojine i obim udela	Naftne industrije Srbije AD Novi Sad, Novi Sad, ul. Narodnog fronta broj 12 ; svojina; privatna; 1/1		
Nosilac prava na objektima, vrsta prava, oblik svojine i obim udela	Naftne industrije Srbije AD Novi Sad, Novi Sad, ul. Narodnog fronta broj 12 ; svojina; privatna; 1/1		
Datum procene	03.06.2026.godine		
Svrha izveštaja	Procena tržišne vrednosti nepokretnosti za potrebe pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu		
Površina:	zemljišta	Zgrada br.1	Zgrada br.2
	881 m ²	90	44 m ²
Osnov vrednosti:	Tržišna vrednost		
Tržišna vrednost objekta i zemljišta	3.287.351,20 RSD	28.000,00 €	
Kurs € na dan;	03.06.2026.godine	117,4054 RSD	
Primenjena metoda procene:	Troškovna i komparativna metoda		
<p><i>Prema Pravilniku o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja (Službeni glasnik RS, broj 37/ 2023. definicija tržišne vrednosti glasi:</i></p> <p><i>Tržišne vrednost je 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 razborito i nisu bile pod prinudom.</i></p>			

SADRŽAJ

1.	OPŠTI PODACI	5
1.1.	PREDMET PROCENE	5
1.2.	NARUČILAC	5
1.3.	PROCENITELJ:.....	5
1.4.	OBIM ANGAŽOVANJA.....	5
1.5.	SVRHA PROCENE	5
1.6.	OSNOV VREDNOSTI.....	5
1.7.	DATUM PROCENE, DATUM INSPEKCIJE, DATUM IZVEŠTAJA	5
1.8.	DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA.....	5
1.9.	PREPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	6
1.10.	OPŠTI OGRANIČAVAJUĆI USLOVI.....	6
1.11.	POSEBNI OGRANIČAVAJUĆI USLOVI	6
1.12.	PREDPOSTAVKE	6
1.13.	IZJAVA PROCENITELJA.....	6
2.	PODACI O NEPOKRETNOSTI.....	7
2.1.	IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI I SVIH PRAVA	7
2.2.	PRAVNI STATUS NEPOKRETNOSTI I USAGLAŠENOST SA REGULATIVOM.....	7
2.3.	INSPEKCIJA	9
2.4.	LOKACIJA.....	9
2.4.1.	MAKROLOKACIJA.....	9
2.4.2.	MIKROLOKACIJA	10
2.4.3.	INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI	12
2.5.	TEHNIČKI OPIS I ANALIZA NEPOKRETNOSTI.....	12
2.5.1.	STRUKTURA NEPOKRETNOSTI.....	12
2.5.2.	TEHNIČKI PODACI O NEPOKRETNOSTI	13
3.	TRŽIŠTE.....	15
3.1.	DEMOGRAFSKA ANALIZA.....	15
3.2.	MAKROEKONOMIJA.....	15
3.3.	ANALIZA EKONOMSKIH KRETANJA U SRBOBRANU.....	15
3.4.	PROMETA NEPOKRETNOSTI- SRBIJA.....	16
3.5.	PROMET NEPOKRETNOSTI- SRBOBRAN	17
4.	PROCENA VREDNOSTI.....	17
4.1.	SWOT ANALIZA.....	18
4.2.	ANALIZA NAJBOLJE UPOTREBE	18

4.3.	KOMPARATIVNA METODA.....	19
4.4.	TROŠKOVNA METODA.....	20
6.	MIŠLJENJE O VREDNOSTI.....	22
6.1.	ZAKLJUČAK PROCENITELJA - MIŠLJENJE. PRIMEDBA	22
7.	IZVORI INFORMISANJA I ZAKONSKA REGULATIVA.....	22
8.	OPŠTE OGRANIČENJA I PREDPOSTAVKE.....	23
9.	PRILO	24
9.1.	FOTO DOKUMENTACIJA	24
9.2.	PODACI O KOMPARATIVIMA.....	27
9.3.	KURSNA LISTA.....	31
9.4.	USLOVI ANGAŽOVANJA	32
9.5.	LIST NEPOKRETNOSTI.....	33

1. OPŠTI PODACI

1.1. PREDMET PROCENE

zgrada br.1-porodična stambena zgrada, spratnosti P+0, zgrada br.2- pomoćna zgrada, spratnosti P+0, sa pripadajućim zemljištem katastarska parcela br. 4389 KO Srbobran ul. Miloša Obilića br.126, Srbobran.

1.2. NARUČILAC

Opština Srbobran, Opštinsko veće.

1.3. PROCENITELJ:

SNEŽANA UŠĆUMLIĆ PR CONSING, procenitelj vrednosti nepokretnosti Ušćumlić Snežana, diplomirani građevinski inženjer konstruktivnog smera, Rešenje broj: 401-00-88/2019-16, Licenca registarski broj: 153, Save Kovačević 36, Bačko Dobro Polje, tel. 063/542-468; 021/724-563, e-mail: snezanauscumlic@yahoo.com.

1.4. OBIM ANGAŽOVANJA

Na osnovu Zaključka upućenom od strane naručioca procene, Opština Srbobran, Opštinsko veće, predmet br. 002699337 2026 08910 003 000107 04 007 od 01.06.2026. godine, a kojim je naloženo da se utvrdi tržišnu vrednost katastarske parcele broj 4389 u K.O. Srbobran, ulica Miloša Obilića broj 126, gradsko građevinsko zemljište, zemljište pod zgradom i drugim objektom površine 90m², zemljište pod zgradom i drugim objektom površine 44 m², zemljište uz zgradu i drugi objekat površine 500 m², njiva 1. klase površine 247 m², sve ukupne površine 881 m² broj objekta 1 - porodična stambena zgrada 90 m², broj objekta 2 - pomoćna zgrada 44 m², sve privatna svojina Naftne industrije Srbije, Novi Sad, ulica Narodnog fronta broj 12 u 1/1 dela.

1.5. SVRHA PROCENE

Procena tržišne vrednosti nepokretnosti za potrebe pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu.

1.6. OSNOV VREDNOSTI

Osnov vrednosti je tržišna vrednost.

1.7. DATUM PROCENE, DATUM INSPEKCIJE, DATUM IZVEŠTAJA

Datum procene je 03.06.2025. godine, kao i cene i propise koji su važili na taj dan. Inspekcija nepokretnosti je izvršena 01.06.2026.godine. Izveštaj o proceni je rađen 04.06.2026.godine

1.8. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

Za potrebe izrade predmetne procene dostavljena je sledeća dokumentacija od strane naručioca:

- Podatke (pretraga po parceli), pribavljeni iz baze katastra nepokretnosti Republičkog geodetskog zavoda, katastraska parcela broj 4389 KO Srbobran,

1.9. PREPOSTAVKE I OGRANIČENJA

1.10. OPŠTI OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Mišljenje o tržišnoj vrednosti predmetne nepokretnosti, zasnovano je na dostavljenoj dokumentaciji, pretpostavkama i ograničenjima u zatečenom stanju prilikom inspekcije dana 01.06.2026. godine, kao i tvrdnjama, informacijama i podacima, koji su pribavljeni od vlasnika, organa uprave kao i javnih preduzeća, u kojima se nalazi procenjivana i uporedive nepokretnosti.

Tržišna vrednost je utvrđena prema inspekciji "viđenog stanja" i podacima koji su dostavljeni. Prilikom inspekcije predmetne nepokretnosti, možemo zaključiti da faktičko stanje, ne odgovara evidenciji.

Pravno imovinski i drugi dokumenti koji su dostavljeni procenitelju na uvid, njihov način pribavljanja kao i podaci sadržani u njima nisu odgovornost procenitelja ni predmet ovog izveštaja.

Realna procena vremena izloženosti predstavlja standardnu pretpostavku u procesu procene vrednosti nekretnina, ali ne predstavlja određivanje datuma prodaje nekretnine koji je vezan za adekvatnu izloženost i oglašavanje na tržištu.

1.11. POSEBNI OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

- Pretpostavlja se nepromenjeno stanje nepokretnosti od dana razgledanja do dana izrade izveštaja (valuta procene).
- Uticaj geološkog sastava zemljišta, opterećenje okoline, prirodnog nasleđa, nisu elementi procene vrednosti u ovom izveštaju.
- Procena vrednosti važi samo uz potpisanu izjavu.
- Važeći je samo originalno potpisan izveštaj od strane procenitelja.

1.12. PREDPOSTAVKE

Da bi došao do procenjene vrednosti objekta, procenitelj je pretpostavio postojanje aktivno el. priključka, odnosno priključka koji je moguće aktivirati bez naknade, kao i priključak na vodovodnu instalaciju.

1.13. IZJAVA PROCENITELJA

Ja Snežana Ušćumlić, procenitelj, izjavljujem da nisam u situaciji sukoba interesa bilo koje vrste prilikom izvršenja procene predmetne nepokretnosti i da je moje angažovanje u postupku procene nezavisno. Procena je urađena u skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja ("Službeni glasnik RS37/2023"), u skladu sa tržišnim uslovima na tržištu Srbije na dan procene vrednosti. Svrha procene je određivanje tržišne vrednosti nekretnine.

Procenitelj nastupa eksterno i samostalno, poseduje iskustvo, kvalifikacije i stručnost neophodne za izradu procene vrednosti konkretne nepokretnosti i postupa nezavisno. Aspekti angažmana će biti smatrani tajnom.

Navedene analize, mišljenja i zaključci su ograničeni samo na navedene pretpostavke i ograničavajuće uslove i predstavljaju moje lične i nepristrasne analize, mišljene i zaključke.

Procenitelj prihvata odgovornost prema naručiocu da će izveštaj biti urađen sa veštinom, pažnjom i marljivošću što se i opravdano očekuje od licenciranog Procenitelja, ali ne prihvata bilo kakvu odgovornost prema bilo kome drugom licu osim prema naručioca.

Angažman u ovom projektu nije bio uslovljen zahtevanjem unapred definisanih konačnih zaključaka.

Naknada u ovom angažmanu nije bila uslovljena izveštavanjem o unapred definisanim zaključcima izveštaja ili na drugi način dirigovana od strane klijenta.

Procena je rađena u skladu sa zahtevom Naručioca procene i u skladu sa dostavljenom dokumentacijom.

Ova procena se može koristiti isključivo kao kompletan elaborat. Za mišljenje dobijeno na osnovu razmatranja bilo kojeg izolovanog dela procene procenitelj neće snositi odgovornost.

Licencirani procenitelj odgovoran za procenu vrednosti koju je izvršio prema naručiocu procene, u skladu sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike, kao i obim i razloge bilo kakvog odstupanja od standarda, odnosno zašto je bilo koji ključni element procesa procene vrednosti izostavljen

2. PODACI O NEPOKRETNOSTI

2.1. IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI I SVIH PRAVA

Identifikacija je izvršena na osnovu pretraga po parceli za k.p. 4389 KOSrbobran iz baze podataka Geodetskog katastarskog informacionog sistema Republičkog geodetskog zavoda, pribavljen iz javnog uvida, osnovne I orto foto snimka parcele preuzete putem KN web aplikacije Geo Srbija.

Pregledom parcele, objekta, vizuelnim osmatranjem ustanovljeno je da stvarno stanje o broju, površini i položaju objekta ne odgovara upisanom u listu nepokretnosti, a u pogledu načina korišćenja deo zgrade br. 2 se koristi kao stambeni prosto. Objekti su trenutno upražnjeni.

Na parceli je utvrđeno postojanje nadstrešnice površine cca 14m²(Objekat ID:80374001486), dogradnja stambenog objekta u površini oko 25 m² i prenamena dela pomoćnog u stambeni u površini od oko 12 m².

2.2. PRAVNI STATUS NEPOKRETNOSTI I USAGLAŠENOST SA REGULATIVOM

Zgrada br.1 je porodična stambena zgrada, u površini od 90 m², spratnosti P+0 , Miloša Obilića 126, Srbobran, katastarska parcela broj 4389 k.o.Srbobran. Zgrada je upisana kao objekat preuzeti iz zemljišne knjige, a izgrađen u skladu sa važećim propisima i zakonima u vremenu kada je građeni.

Zgrada br.2- pomoćna zgrada je objekat prizene spratnosti, površine zemljišta pod zgradom objektom 44 m², pravnog statusa objekat izgrađen pre donošewa propisa o izgradnji.

. PODACI O NEPOKRETNOSTI	
Matični broj opštine:	80390
Opština:	Srbobran
Matični broj katastarske opštine:	803740
Katastarska opština:	Srbobran
Datum ažurnosti:	01.06.2026
PODACI O PARCELI - A LIST	
Potes / Ulica:	Miloša Obilića
Broj parcele:	4389
Površina m ² :	88/1
Podaci o delu parcele:	
Broja dela parcele:	1
Način korišćenja	gradsko građevinsko zemljište
Površina dela m ² :	90
Kultura:	zemljište pod zgradom i drugim objektom
Broja dela parcele:	2
Način korišćenja	gradsko građevinsko zemljište
Površina dela m ² :	44
Kultura:	zemljište pod zgradom i drugim objektom
Broja dela parcele:	3
Način korišćenja	gradsko građevinsko zemljište

Površina dela m ² :	500
Kultura:	zemljište uz zgradu i drugi objekat
Broja dela parcele:	4
Način korišćenja	gradsko građevinsko zemljište
Površina dela m ² :	247
Kultura:	Njiva 1. klase
Imaoci prava na parceli - B list	
Naziv:	NIS AD NOVI SAD, Novi Sad, Narodnog fronta 12
Lice upisano sa matičnim brojem	da
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1
Tereti na parceli – G list	
*** nema napomena ***	
Napomena (teret parcela)	
*** nema napomena ***	
PODACI O ZGRADAMA I DRUGIM GRAĐEVINSKIM OBJEKTIMA - V1 LIST	
Broj objekta:	1
Naziv ulice:	Miloša Obilića
Kućni broj	126
Kućni podbroj	
Površina m ² :	90
Način korišćenja	Prorodična stambena zgrada
Pravni status objekta	Objekat preuzet iz zemljišne knjige
Korisna površina m ² :	Nije evidentirana
Građevinska površina m ² :	Nije evidentirana
Broj podzemnih etaža	
broj prizemnih etaža	1
Broj objekta:	12
Naziv ulice:	Miloša Obilića
Kućni broj	
Kućni podbroj	
Površina m ² :	44
Način korišćenja	Pomoćna zgrada
Pravni status objekta	Objekat preuzet iz zemljišne knjige
Korisna površina m ² :	Nije evidentirana
Građevinska površina m ² :	Nije evidentirana
Broj podzemnih etaža	
broj prizemnih etaža	1
Broj potkrovnih etaža	
Tereti na parceli – G list	
*** nema tereta ***	
Napomena (teret objekta)	
*** nema napomena ***	

Usklađenost sa ostalim propisima:

Uvidom na licu mesta, na dan izrade procene, ustanovljeno je da se predmetna nepokretnost ne koristi.

U Planu generalne regulacije nisu najavljene promene namene korišćenja zemljišta:

U blizini se ne nalaze deponije.

Precizna analiza ekološkog stanja predmeta procene nije sprovedena. Postojanje opasnih metala, koji mogu ali ne moraju biti prisutni na posedu nije razmatrano u proceni

Rizik od poplave ne postoji, a objekti spadaju u VIII seizmičku zonu.
Upotreba i prisustvo štetnih materija pri građenju nije poznata.

2.3. INSPEKCIJA

Inspekcija nepokretnosti je obavljena dana 01.06.2026. godine. Na parceli utvrđeno postojanje objekta koji je bespravno sagrađen, nadstrešnica, površine cca 14m²(Objekat ID:80374001486), dogradnje glavnog objekta u površini oko 25m² i prenamene pomoćnog objekta u stambeni u površini oko cca 12m²

2.4. LOKACIJA

2.4.1. MAKROLOKACIJA

Opština Srbobran obuhvata površinu od 284 km², na kojoj živi 16.317 stanovnika u 3 naseljena mesta. Naselje Srbobran ima status lokalnog centra i gradskog je karaktera, dok su ostala naselja ruralnog karaktera i imaju status naselja. Prema popisu iz 2011. godine, u Srbobranu postoji 5.908 domaćinstava t.j. 12.009 stanovnika. Opština Srbobran je multietnička zajednica u kojoj ravnopravno žive i rade predstavnici različitih nacionalnih zajednica.

Položaj opštine Opština Srbobran pripada južnobačkom okrugu u Autonomnoj Pokrajini Vojvodina, Republika Srbija na 33 km od Novog Sada i oko 100 km od Beograda. Podjednako je udaljen od tri državne granice, naime oko 75 km od Hrvatske, Mađarske i Rumunije. Ima vrlo povoljan geografski položaj koga definiše nekoliko značajnih prirodnih elemenata: Bačka lesna terasa, meandri reke Krivaje i ušće Krivaje u Veliki bački kanal. Veći deo leži na levoj, a manji na desnoj obali Velikog bačkog kanala. Tim vodenim putem tj. Velikim bačkim kanalom, Srbobran je preko Dunava i Tise povezan sa svetskim vodenim putevima

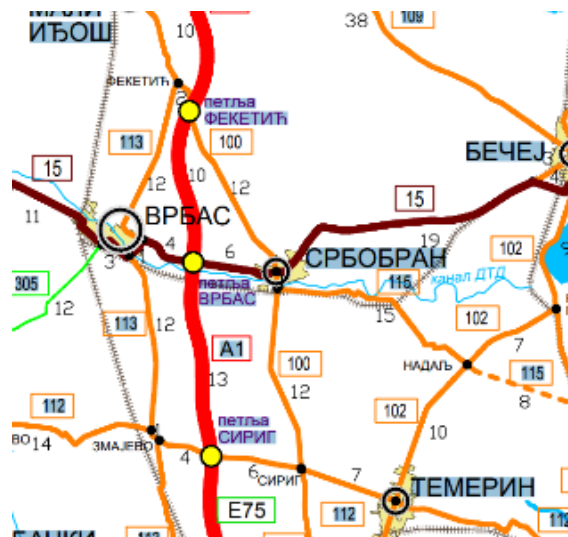
Opština Srbobran usmerena je na više saobraćajnica, i to, drumski Koridor H, državni put I B reda br. 15, državni put II A reda br. 100, državni put II A reda br. 115 i državni put II A reda br. 114. Kroz teritoriju opštine prolazi i Kanal DTD. Srbobran se nalazi između tri značajna privredna centra Bačke: Novog Sada, Vrbasa i Bečeja. U opštini je zastupljena poljoprivreda, proizvodnja nameštaja, proizvodnja izolacionog materijala i prehrambena industrija.

Територија насеља Србобран



Izvor: <https://www.google.rs/maps/place/Србобран/>

Мрежа државних путева – приказ Србобран



путеви-srbije, karta drzavnih puteva.

2.4.2. MIKROLOKACIJA

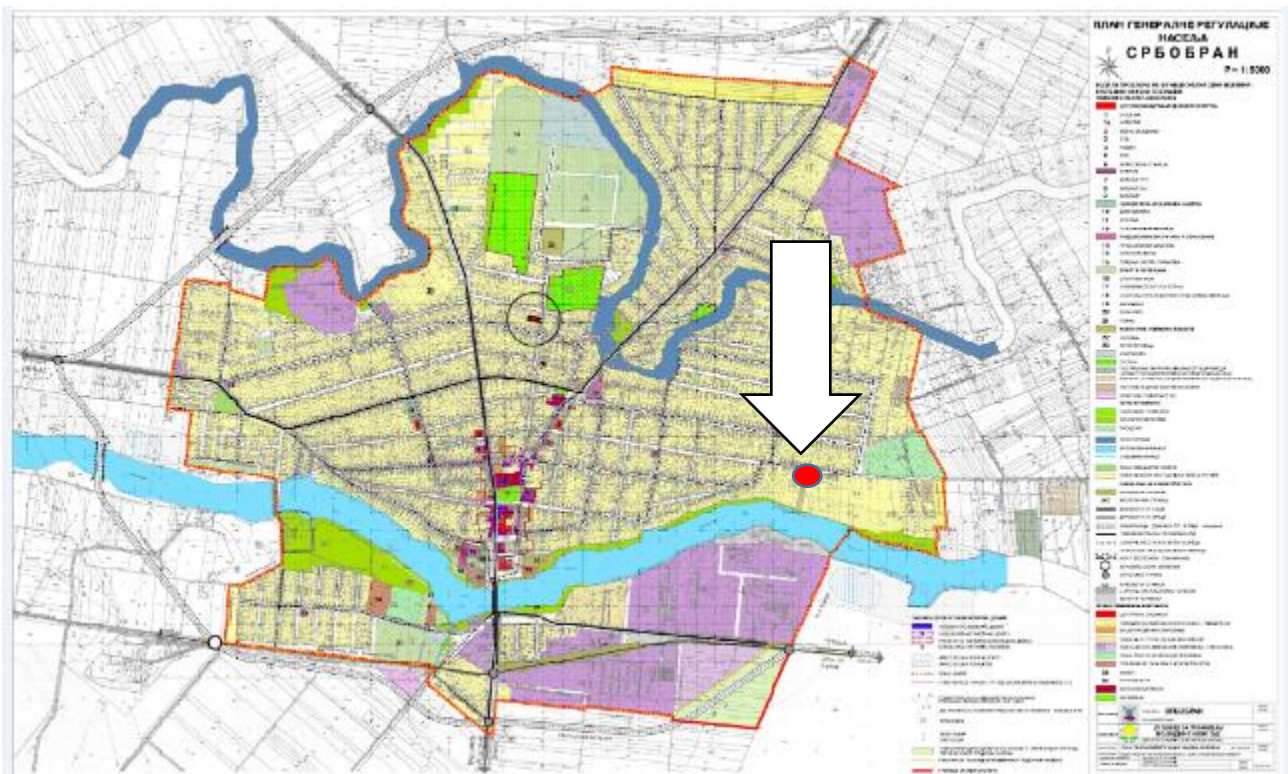
Parcela prema planu Plana generalne regulacije naselja Srbobran ("Službeni list opštine Srbobran", br. 11/12) i Izmena i dopuna Plana generalne regulacije naselja Srbobran pripada bloku "27" namenjenom stanovanju i **eksploataciono naftne bušotine**.

Na području naselja Srbobran (naftno polje Turija - Sever) već dugi niz godina vrši se eksploatacija nafte, što dosta govori o potencijalu ovog područja.

U naselju je izgrađen kompleks bušotine "Grm" u Srbobranu, sadrži tri naftne bušotine Tus-53, Tus-54 i Tus-55 u bušotinski naftovod koji povezuje grm bušotina Tus-53, Tus-54 i Tus-55 do grma bušotina Tus-48, Tus-65 i Tus-70.

S obzirom **da će se bušotine nalaziti u građevinskom području naselja Srbobran**, ne dolazi u obzir izgradnja stabilnog sistema za proizvodnju nafte u vidu kolektorsko-merne stanice. **Jedini mogući koncept eksploatacije nafte podrazumeva povezivnje bušotina do najbliže proizvodne bušotine na polju Turija sever,(predmetni lokalitet).**

Prema zonama za utvrđivanje doprinosa za uređivanje građevinsklog zemljišta pripada III zoni, od ukupnoIII za naselje Srbobran.



Plana generalne regulacije naselja Srbobran



Udaljenosti objekta od glavnih gradskih sadržaja (km)												
Opština/ mesna zajednica	Sud	Mup	Autobusk stajalište/ stanica	Železnička stanica	Pošta	Banka	Srednja škola	Osnovna Škola	Dečija ustanova	market	ambulanta	državni put IA reda
1,9	13,6	1,4	2,00	-	1,6	1,6	2,1	1,2	0,35	0,30	2,2	5,5

2.4.3. INFRASTRUKTURNI PRIKLJUČCI

Lokacija je opremljena sa saobraćajnicom, vodovodom, elektro, telefonskom i gasnom mrežom i javnom rasvetom.

2.5. TEHNIČKI OPIS I ANALIZA NEPOKRETNOSTI

Predmetna nepokretnost, spratnosti P+0, koristio se prema svojoj nameni kao porodična stambena zgrada ili slično, uknjiženih gabarita 14,00 m x 6,30 m + 1,25m x 2,20 m. Objekat je građen verovatno 30-ih godina prošlog veka, a rekonstrukcijom oko 1970 godina i adaptirana oko 1990godine. Objekat je dograđen hodnikom- verandom I dogradnjom sobe dimenzija 8,00m x 1,25m + 1,5 m x 4,00m. Deo pomoćnog objekta je pramenjen ili je do tog objekta porušen pa je izvršena dogradnja stambenog dela sa nišom kupatilom I ostavom. Objekat se sastoji iz hodnika verande, dn.sobe, trpezarije i niše, kupatila, ostave, tri sobe I silaza u podrum., korisna površina je oko 100m², 70m² u legalnom delu objekta, u dograđenom oko 20m² i prenamenjenom oko 10m².

2.5.1. STRUKTURA NEPOKRETNOSTI

Omogućenim vidom dijagnostike, a i stanjem zgrade nije moguće izvršiti merenje prostora, ali je utvrđeno Objekat se sastoji iz hodnika verande, dn.sobe, trpezarije i niše, kupatila, ostave, tri sobe I silaza u podrum. Korisna površina je oko 100m², 70m² u legalnom delu objekta, u dograđenom oko 20m² i prenamenjenom oko 10m².

Deo prostora koji je mogao da se izvrši inspekciska je korisne površine 78,89:

Red. Br.	Namena
	Zgrada br.1
1.	DN. soba i trpezarija
2.	silaz u podrum
3.	soba 1
4.	soba 2
	Dogradnja zgrade br.1
1.	hodnik- veranda
2.	soba
	Promena namene dela zgrade br.2

	niša
	kupatilo
	ostava
Ukupno korisna površina oko 100m ²	

Pomoćni objekat je objekat dimenzija 10,00m x 4,25m + 0,8m x 2,00m, bruto površine 44 m². Deo je prenamenjen u stambeni, a deo se koristi kao šupe ostave.

Nadstrešnica je objekat identifikovan da je izgrađen pre 2015. Godine, dimenzija oko 5,00 m x 2,80 m, površine oko 14 m². U grafičkoj bazi podataka isti je unet pod 80374001486

Neregulisani objekti 2015 - 2016:	x
ID objekta	80374001486
Površina	14 m ²
Status objekta	Nije upisan u KN
Epoha promena	Satelitski snimci 40cm 2015-2016

2.5.2. TEHNIČKI PODACI O NEPOKRETNOSTI

Osnovne karakteristike	vrsta i namena objekta	stambeni
	godina izgradnje	Nije poznata (≈ 1930-1970, 1990)
	kvalitet građenja	Standardan za vreme u kome je građen
	spratnost objekta	P+0
	godina poslednje veće adaptacije	Nije poznata, predpostavlja se oko 1990,

Građevinski radovi	temeljna konstrukcija	Puna opeka
	noseća konstrukcija	Opeka u blatnom malteru, ili naboj i čerpeč
	međuspratna konstrukcija	Drvene tavanjače sa ispunama od blatnih vijaka
	krovnna konstrukcija	Drvena- 50% površine rekonstruisana u periodu 70-ih godine
	korisna visina prostorija	oko 2,80 m,

Zanatski i završni radovi	krovni pokrivač	50% bibr crep, 50% falcovani
	fasada	malterisana -
	limarski radovi	bez oluka ostali elementi pocinkovani lim
	Fasadna stolarija	Drvena sa pvc roletnama
	vrata	Drvena delom i bez njih
	zidna obrada	malterisano,
	podna obloga	bez podne obloge- osnova beton
	obrada plafona	Malter u dn. Sobi lamperija

Instalaterski radovi	instalacija vodovoda	Priključak na gradsku mrežu
----------------------	----------------------	-----------------------------

	instalacija kanalizacije	Na septičku jamu
	elektro instalacija	Utvrđeno postojanje instalacija i brojila,
	instalacija grejanja	-
	gromobranska instalacija	-
	video nadzor, alarm	-
	sanitarna oprema	standradna
	klimatizacija	-
	održavanje	Lose, , pomoćni objekat objekat u većini konstruktivnih elemenata sklon urušavanju,

Dodatne informacije	pristup	direktno sa ulice
	građevinska linija	na regulaciji
	parkiranja	-

Procenitelj prilikom analize nepokretnosti za potrebe ovog izveštaja sagledava ESG aspekte i konstatuje da na osnovu dostupnih informacija nisu primećeni izraženi dodatni rizici koji se odnose (ne isključivo) na:

Životna sredina

Rizici vezani za kontaminaciju zemljišta, klizište, poplave, seizmički rizici, lavina i sl.

Socijalni aspekti

bezbednost u korišćenju i funkcionalnosti nepokretnosti

protivpožarne sisteme i plan evakuacije

strukturnu bezbednost nepokretnosti

fleksibilnost pri upotrebi

kvalitet radnog prostora

nivo fleksibilnosti prostora za adaptaciju za buduće zakupce

moгуćnost alternativnih namena prostora

okolina i životna sredina (stepen zauzetosti, emisije štetnih gasova i sl.)

pristup osobama sa invaliditetom

Upravljački aspekti

greške i slabosti u odnosu na kvalitet i sigurnost nepokretnosti

provere finansijskih izveštaja po pitanju građevinskih radova i transparentan prikaz obaveza prema pod-izvođačima

nepodudaranja plana ulaganja sa kvalitetom planiranih radova kod objekata u izgradnji

Objekat ne poseduje energetska pasoš ,

Deo unapređenja na parceli su kolski prilaz tucanički zastor, kapija,

Kvalitet izgradnje	<input type="radio"/>	Vrlo dobar	<input type="radio"/>	dobar	<input checked="" type="radio"/>	prosečan	<input checked="" type="radio"/>	loš
Eksterni aspekt	<input type="radio"/>	Vrlo dobar	<input type="radio"/>	dobar	<input type="radio"/>	prosečan	<input checked="" type="radio"/>	loš
Interni aspekt	<input type="radio"/>	Vrlo dobar	<input type="radio"/>	dobar	<input type="radio"/>	prosečan	<input checked="" type="radio"/>	loš
Održavanje	<input type="radio"/>	Vrlo dobar	<input type="radio"/>	dobar	<input type="radio"/>	prosečan	<input checked="" type="radio"/>	loš
Funkcionalnost	<input type="radio"/>	Vrlo dobar	<input type="radio"/>	dobar	<input checked="" type="radio"/>	prosečan	<input type="radio"/>	loš
Opšti aspekt	<input type="radio"/>	Vrlo dobar	<input type="radio"/>	dobar	<input type="radio"/>	prosečan	<input checked="" type="radio"/>	loš

3. TRŽIŠTE

3.1. DEMOGRAFSKA ANALIZA

Ukupan broj stanovnika u Srbiji (bez Kosova) je oko 6,7 miliona, dok u Beogradu živi oko 1,65 miliona stanovnika, Novi Sad ima oko 300.000 stanovnika, Niš ima oko 260.000 stanovnika, dok u Kragujevcu živi oko 180.000 ljudi.

U Vrbasu prema proceni statike živi 34885 stanovnikau 2024 godini, gustine naseljenosti 73 stanovnika po km². S obzirom na stopu prirodnog priraštaja stanovništva od -10 i iseljavanje stanovništva u inostranstvo, očekivan je dalji pad.

3.2. MAKROEKONOMIJA

Osnovni makroekonomski pokazatelji

	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	Jan 2026.
Realni rast BDP-a (u %) ¹⁾	-1,0	7,9	2,7	3,7	3,9	2,0	
Potrošačke cene (u % u odnosu na isti mesec prethodne godine) ²⁾	1,3	7,9	15,1	7,6	4,3	2,7	2,4
Devizne rezerve NBS (u mln evra)	13.492	16.455	19.416	24.909	29.295	29.008	29.397
Izvoz robe i usluga (u mln evra) ³⁾	22.271	28.818	38.004	41.018	44.317	47.686	3.564
- stopa rasta u % u odnosu na prethodnu godinu	-4,6	29,4	31,9	7,9	8,0	7,6	-2,6
Uvoz robe i usluga (u mln evra) ³⁾	26.370	33.439	45.054	44.543	48.267	51.850	3.318
- stopa rasta u % u odnosu na prethodnu godinu	-5,7	26,8	34,7	-1,1	8,4	7,4	-10,4
Tekući račun platnog bilansa ³⁾							
(u mln evra)	-1.929	-2.266	-4.162	-1.804	-3.788	-4.302	419
u % BDP-a	-3,9	-4,1	-6,6	-2,4	-4,5	-4,9	
Nezaposlenost po Anketi (u %) ⁶⁾	9,7	11,1	9,5	9,4	8,6	8,7	
Zarade (prosečne za period, u evrima) ⁷⁾	510,9	560,2	637,9	733,5	838,2	934,0	
Republički budžetski suficit/deficit (u % BDP-a) ⁴⁾	-8,0	-4,4	-3,2	-2,0	-2,2	-2,6	
Konsolidovani fiskalni rezultat (u % BDP-a) ⁴⁾	-7,7	-3,9	-3,0	-2,1	-2,0	-2,4	
Javni dug Republike Srbije (centralni nivo države, u % BDP-a) ⁸⁾	54,4	53,9	52,4	48,0	46,7	44,4	41,4
Kurs dinara prema dolaru (prosek u periodu)	103,03	99,49	111,86	108,41	108,20	103,79	99,99
Kurs dinara prema evru (prosek u periodu)	117,58	117,57	117,46	117,25	117,09	117,20	117,36
MEMORANDUM:							
BDP (u mln evra) ⁵⁾	49.024	55.931	63.513	75.205	83.258	88.674	

Izvor: <https://www.nbs.rs/sr/drugi-nivo-navigacije/statistika/> 18 mart 2026. godine

3.3. ANALIZA EKONOMSKIH KRETANJA U SRBOBRANU

Prema stepenu razvijenosti jedinica lokalnih samouprava treću grupu čini 47 nedovoljno razvijenih jedinica lokalnih samouprava čiji je stepen razvijenosti u rasponu od 60% do 80% republičkog proseka. Prostorni uslovi za razvoj privrede obezbeđeni su u okviru radnih zona koje obuhvataju površinu od oko 153,19 ha, na manjim pojedinačnim lokalitetima u naselju, kao i u okviru stanovanja i drugih namena gde će se razvijati delatnosti koje su kompatibilne sa tim namenama.

Poljoprivredno zemljište se prostire na površinu od 26.740,33 ha.

Strukturu privrede Srbobran čine: poljoprivreda - proizvodnja i prerada poljoprivrednih proizvoda, prerađivačka industrija - drvoprerađivačka, metaloprerađivačka, proizvodnja gumene galanterije, građevinarstvo, saobraćaj i ostalo.

Zaposlenih prema opštini rada u Srbobranu je 3319 lica, a prema opštini prebivališta 4638. Prosečna zarada bez poreza i doprinosa iznosi 56991 dinara. Registrovanih nezaposlenih lica ima 1168 lica.

Aktivnih privrednih društava ima 136, preduzetnika 685, a registrovanih poljoprivrednih gazdinstava 1941.

Podaci preuzeti sa : Dev info januar 205. godine.

U opštini je zastupljena poljoprivreda, proizvodnja nameštaja, proizvodnja izolacionog materijala i prehrambena industrija.

3.4. PROMETA NEPOKRETNOSTI- SRBIJA

izvor: Izveštaj RZG za 2025 godine

Tržište nepokretnosti u Republici Srbiji u 2025. godini vredelo je 8,1 milijardu evra, što predstavlja rast od 8,6% u odnosu na 2024. godinu. Broj kupoprodajnih ugovora iznosio je 129.185, što je povećanje od 1,8% u odnosu na prethodnu godinu. U ovom periodu došlo je i do nastavka umerenog rasta cena stanova sa godišnjom stopom rasta od 5,70% . U 2025. godini zabeležen je značajan rast kreditnog tržišta nepokretnosti u odnosu na prethodnu godinu.

Najveći deo ukupne vrednosti prometa na tržištu nepokretnosti investiran je u stanove, sa iznosom od 4,8 milijardi evra i udelom od 60% ukupno prometovane vrednosti. Za kupovinu kuća izdvojeno je 655,5 miliona evra (8,1%), za građevinsko zemljište 549,2 miliona evra (6,8%), za poslovne prostore 337,8 miliona evra (4,2%), a za poljoprivredno zemljište 229,4 miliona evra (2,8%).

График 14 даје приказ броја купопродаја у 2025. години по врстама непокретности у промету и по регионима.

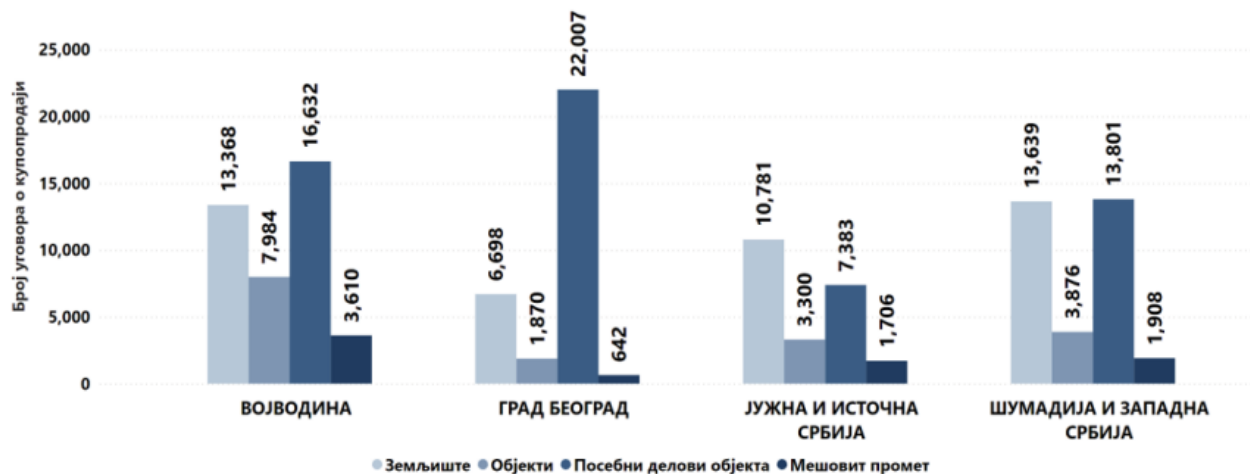


График 14: Приказ броја купопродаја по врстама непокретности и регионима у 2025. години

Stambeni objekti – kuće se prometuju kao kuća sa parcelom, kuća sa parcelom i drugim objektima i kao mešoviti promet – kuća sa okućnicom (više parcela i više objekata). Prosečna cena kuća u 2025. godini u Republici Srbiji iznosila je 38.530 evra (medijana 28.000 evra), što je više za 19,62% u odnosu na prethodnu godinu. U prometu kuća, u 2025. godini, najviše su bile zastupljene kuće koje imaju površinu osnovice od 70m² do 120m² sa učešćem u ukupnom prometu od 42%, zatim kuće površine osnovice od 20m² do 70m² sa učešćem od 34%, kuće površine osnovice od 120 m² do 170m² sa učešćem od 17% i kuće sa površinom osnovice većom od 170m² sa učešćem od 7%. Najčešće su u prometu bile parcele površine od 2 ara do 7 ari – 49%, zatim od 7 ari do 12 ari – 22%, preko 12 ari – 17%, i ispod 2 ara – 12% od ukupnog prometa.

Građevinsko zemljište se prometuje kao neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište. U značajnom procentu od oko 38% prometuje se sa nekom drugom vrstom zemljišta npr. poljoprivrednim, ostalim i dr. ili kao mešovit promet sa nekom drugom vrstom nepokretnosti i ovi prometi ne sadrže pojedinačne cene nepokretnosti. Prosečna cena prometovanog građevinskog zemljišta na teritoriji Republike Srbije u 2025. godini jednaka je 1.437 EUR/ar, dok je medijana 800 EUR/ar. Prosečna cena u 2025. godini je u odnosu na prethodnu godinu veća za 5,31%. U 2025. godini, 47% prometa građevinskog zemljišta je površine od 2 do 10 ari, zatim 40% je površine od 10 ari do 1 hektara, 10% čine prometi sa površinom do 2 ara i 3% čine prometi preko jednog hektara.

3.5. PROMET NEPOKRETNOSTI- SRBOBRAN

Broj registrovanih kupoprodaja objekata u opštini Srbobran od 2019 do 2023 godine i deo 2024 godine prema Republičkom geodetskom zavodu o realizovanim transakcijama u izabranoj kategoriji prikazan je u tabeli.

Broj registrovanih kupoprodaja različitih vrsta nepokretnosti u opštini Srbobran od 2020 do 2025 godine prema Republičkom geodetskom zavodu o realizovanim transakcijama u izabranoj kategoriji prikazan je u tabeli.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Deo 2026
Broj prometovanih stambenih objekata opština Srbobran	153	236	225	191	143	167	68
Broj prometa građevinsko zemljišta opština Srbobran	63	123	131	98	68	108	36
Broj prometovanih stambenih objekata KOSrbobran	92	162	143	130	99	119	47
Broj prometa građevinsko zemljišta kat.opština Srbobran	27	63	76	58	37	55	12

Na celoj teritoriji opštine Srbobran je povećan promet u odnosu na prethodnu godinu.

4. PROCENA VREDNOSTI

Nacionalnim standardima procene, tržišna vrednost se definiše kao:

" Procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom". 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".

Postoje tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti: metoda direktnog upoređivanja prodajnih cena - komparativna metoda, prinosna metoda i troškovna metoda.

Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama. Prvi korak je uzeti u obzir realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnov procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost. U prinosnom pristupu se

uzima u obzir prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka. a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije. To se najčešće čini kapitalizacijom prihoda. gde se tzv. „stopa prinosa utvrđena u odnosu na sve rizike” (tzv. all-risk yield) primenjuje na eprezentativni prihod zaodređeni period. ili diskontovanjem novčanih tokova. gde se diskontna stopa primenjuje na niz budućih novčanih tokova čime se oni svode na sadašnju vrednost.

Troškovni pristup se najčešće primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene. On se obično koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao. Troškovni pristup se prvenstveno koristi za procenu specijalizovanih nepokretnosti koje se retko ili nikada ne prodaju na tržištu. osim kroz prodaju privrednih subjekata ili subjekata čiji su deo. Prvi korak podrazumeva procenu troška zamene. tj. Troška nove nepokretnosti. To je obično trošak zamene nepokretnosti savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene. Trošak zamene mora da odražava sve dodatne troškove. među kojima su vrednost zemljišta. infrastruktura. cena izrade projekta I trošak finansiranja koje bi učesnik na tržištu morao da snosi da bi stvorio savremeni ekvivalent predmetne nepokretnosti. Cena savremenog ekvivalenta se potom usklađuje u pogledu zastarelosti kako bi se došlo do iznosa za koji je nepokretnost svom potencijalnom kupcu manje vredna od savremenog ekvivalenta zbog svog fizičkog stanja. funkcionalnosti I ekonomske upotrebljivosti.

4.1. SWOT ANALIZA

Snaga:	Slabosti:
- veličina parcele	- namena parcele planskim dokumentom - parcela bušotina - starost objekta i loše stanje objekta
Šanse:	Pretnje:
-postizanje maksimalne profitabilnost sinergetska vrednost za vlasnika nepokretnosti NIS , spoj sa parcelom na kojoj se nalazi bušotina	- namena parcele planskim dokumentom - parcela bušotina - starost objekta i loše stanje objekta

4.2. ANALIZA NAJBOLJE UPOTREBE

Koncept najbolje upotrebe predstavlja osnovu na kojoj se bazira procena vrednosti. Četiri kriterijuma koji moraju biti ispunjeni u cilju ostvarivanja najbolje upotrebe predmetne nepokretnosti su:

- Pravna dozvoljenost;
- Fizička mogućnost;
- Finansijska izvodljivost;
- Maksimalna profitabilnost.

Predmet procene predstavlja porodično stambeni objekat koji nije u funkciji, a procenitelj konstatuje da je isti nakon analiza na dan procene je iskorišćena u najboljoj i najisplativijoj meri. Vrednost objekta za namenu naftnih bušotina ima samo kao kolski prilaz istoj, jer planskim dokumentom nije dozvoljeno izgradnja stabilnog sistema za proizvodnju nafte u vidu kolektorsko-merne stanice, pa se predmetna parcela može koristiti u funkciji istih kao parcela prilaska javoi saobraćajnoj površini.

Tržište za kupovinu i zakup predmetne nepokretnost:

- Vrednost nekretnine		U porastu	Stabilna	U opadanju
- Interesovanje za kupovinu	Visoka	Srednja	Niska	Nepostojeća

- Interesovanje za iznajmljivanje	Visoka	Srednja	Niska	Nepostojeća
- Prosečno vreme za prodaju sličnih nekretnina		3-6 meseci	6-12 meseci	preko12 meseci
- Prosečno vreme za iznajmljivanje nepokret.		1-3 meseci	6-9 meseci	preko9 meseci

4.3. KOMPARATIVNA METODA

Analiza broja prometovanih nepokretnosti u Srbobranu obrađena je u poglavlju 3.5. ovog izveštaja.

Prometa sličnih nepokretnosti u prethodnom periodu nije bilo pa je teško primenljiva komparativna metoda.

Tržišna vrednost predmetne nekretnine utvrđena je na osnovu metoda direktnog upoređivanja prodajnih cena - komparativne metode.

U cilju dolaženja do konačnog zaključka o vrednosti predmetne nepokretnosti. od strane procenitelja nakon identifikacija predmeta procene. razumevanje očekivane namene izveštaja. analize dostupne dokumentacije. primene adekvatne metodologije za procenu vrednosti predmeta procene, pristupilo se analizi uporedivih tržišnih podataka u cilju iznalaženja očekivanih raspona vrednosti.

Analiza broja prometovanih nepokretnosti u Srbobranu obrađena je u poglavlju 3.5. ovog izveštaja. U pogledu cena i strukture nepokretnosti u prethodnoj godini. odmeravajući samo one kod kojih se neuočavaju neobični uslovi .

Prilagođavanje zbog razlika između nepokretnosti su izvršene na uporedivim nepokretnostima u odnosu na procenjivanu nepokretnost. Odstupanja su data u procentima od prodajne cene uporedivih nepokretnosti. Na osnovu odstupanja i tržišnih cena uporedivih nepokretnosti je procenjena hipotetička cena. koju bi uporediva nepokretnost imala na tržištu. ako bi imala iste osobine kao procenjivana. Procenjena vrednost 1m² procenjivane nepokretnosti je određena kao srednja vrednost tri hipotetički procenjenih cena, koje bi uporedive nepokretnosti dostigle na tržištu. ako bi imale iste osobine kao procenjivana.

Za korigovanje pojedinih elemenata nekretnina usvojena gradaciju za pojedine koeficijente lokacija, veličina, spratnost, starost, kvalitet, orijentacija i izloženost buci.

Prvi komparativ ponuđena nepokretnost, objekta spratnosti P+0 na lokaciji u širem okruženju, malo manje površine osnove objekta bespravno dograđenog dela oko 8 m² i manje površine zemljišta, sličnog kvaliteta objekta ali funkcionalnog, ima pomoćne objekte 14 i 10 m² i jedan od 27m² koji nije uknjižen, građen u sličnom vremenskom period, boljeg kvaliteta. Komparacija je vršena za bolje dodatne karakteristika a lošije za funkcionalnost, i kvalitet predmetne nepokretnosti u odnosu na komparativ. Kako je komparativ ponuđen nepokretnost izložena tržištu duži vremenski period je jedinična cena korigovana za -3%.

Drugi komparativ predstavlja prometovanu nepokretnost, objekta spratnosti P+0. na lokaciji u širem okruženju, manje površine osnove objekta i manje površine zemljišta, boljeg kvaliteta objekta, ima pomoćni objekte, građen u istom vremenskom periodu. Komparacija je vršena za bolju lokaciju i dodatne karakteristike, a lošije za funkcionalnost i kvalitet predmetne nepokretnosti u odnosu na komparativ.

Treći komparativ prometovana nepokretnost, objekta spratnosti P+0 na lokaciji u širem okruženju, manje površine osnove objekta bespravno dograđenog dela oko 8 m² i manje površine zemljišta, sličnog kvaliteta objekta ali funkcionalnijeg, ima pomoćne objekte 12 m², građen u sličnom vremenskom periodu. Komparacija je vršena za lošiju lokaciju, funkcionalnost i kvalitet, a bolju za dodatne karakteristike predmetne nepokretnosti u odnosu na komparativ.

STAVKA	Komparativni podaci		
	C1	C2	C3

Adresa i sprat	Skopljanska 16, Srbobran	Šajkaška 41, Srbobran	Prizrenska23, Srbobran
Površina (m2)	80+8	68	60+8
Prodajna ili ponuđena cena (€)	28.000	16.000	20.500
Datum	februar 2026	31.10.2025	02.12.2025
Prilagođena jedinična cena (€)	97% 27.160	100% 16.000	100% 20.500
Jedinačna cena (€/m2)	309	235	301
Posebne karakteristike	bespravna dogradnja oko 8 m2. pomoćni 14 m2;10 m2, bespravni 27 m2 parcela 368m2	pomoćni 9m ² ,9m ² ; parcela 536m2	bespravni glavni 8 m2, bespravni pomoćni objekat 12m2, kat parc. 318m2

		C1		C2		C3	
Lokacija	25%	ista	100%	bolja	110%	lošija	90%
Funkcionalnost	10%	lošija	80%	lošija	80%	lošija	80%
Sprat	10%	ista	100%	ista	100%	ista	100%
Starost	10%	ista	100%	ista	100%	ista	100%
Kvalitet	25%	lošiji	80%	lošiji	80%	lošiji	80%
Dodatne karakteristike	10%	bolja	125%	bolje	125%	bolje	130%
Garaža	10%	ista	100%	ista	100%	ista	100%
Procentualno upoređenje	100%	95,50%		98,00%		93,50%	
Jedinična cena nakon poređenja		294,75		230,59		281,88	

Izračunata jedinična cena:	269,07	€/m ²
Ukupna površina	90+15	m2
Vrednost predmetne nekretnine:	28.252	€
ZAOKRUŽENA VREDNOST	28.000	€
Vrednost RSD	3.287.351,20	Din
Kurs na dan 03.06.2026	117,4054	din/ €

4.4. TROŠKOVNA METODA

Rezultat primene pristupa na bazi troškova (metoda amortizovanih troškova) dobija se sabiranjem utvrđene vrednosti zemljišta i amortizovanih troškova izgradnje novog objekta u skladu sa starošću zgrade i tehničkim uslovima njene fizičke strukture. uključujući pomoćne objekte i tehničke pogodnosti. Pretpostavka je da kupac neku nekretninu neće platiti više nego što su ukupni troškovi investicije takve nekretnine na istoj lokaciji. Cena zemljište će biti određena komparativnom meodom.

Komparativi za zemljište

Komparativ C1- Parcela na širem području, veće udaljenosti od centralnih funkcija, manje površine. Manje širine uličnog fronta, I lošijeg oblika ,istih urbanističkih parametara. Komaracija izvršena je za bolju lokaciju I širinu uličnog fronta, a lošiju za površinu i posebne karakteristike-objekat poluniz u odnosu na komparativ.

Komparativ C2- Parcela na širem području, veće udaljenosti od centralnih funkcija, manje površine. Manje širine uličnog fronta, I lošijeg oblika ,istih urbanističkih parametara. Komaracija izvršena je za bolju lokaciju I širinu uličnog fronta, a lošiju za površinu i posebne karakteristike-objekat poluniz u

odnosu na komparativ.

. Komparativ C3- Parcela na širem području, veće udaljenosti od centralnih funkcija, manje površine. Manje širine uličnog fronta, i lošijeg oblika, istih urbanističkih parametara. Komparacija izvršena je za bolju lokaciju i širinu uličnog fronta, a lošiju za površinu, i posebne karakteristike-objekat poluniz u odnosu na komparativ.

5. STAVKA	Komparativni podaci					
	C1		C2		C3	
Adresa	Salaška		Ribarska		M.Crnjanskog	
Površina zemljišta(m2)	743		464		303	
Prodajna ili ponuđena cena (€)	16.000		9.800		9.900	
Datum	06.03.2026		16.06.2025		14.04.2025	
Prilagođena jedinična cena (€)	100%	16.000	100%	9.800	100%	9.900
Jedinačna cena (€/m2)	21,53		21,12		32,67	

Procentualno učešće		C1		C2		C3	
Lokacija	30%	bolja	110%	lošija	95%	lošija	80%
Površina parcele	15%	lošija	90%	lošija	75%	lošija	70%
Infrastruktura zemljišta	15%	Ista	100%	ista	100%	bolja	100%
Širina fronta parcele	15%	ista	100%	ista	100%	ista	120%
Pristup parceli	15%	ista	100%	isti	100%	bolji	100%
Posebne karakteristike	10%	Isto	100%	Isto	100%	bolje	100%
Procentualno upoređenje	100%	102%		95%		93%	
Jedinična cena nakon poređenja		21,86		20,01		30,22	
Izračunata jedinična cena:		24,03	€/m ²				
Ukupna površina zemljišta		881	m ²				
Vrednost zemljišta		21.171	€				

Amortizovanih troškova izgradnje novog objekta

Br. zgrade		105	44
Bruto površina	m ²	1938/1970/1990	1938/1970/1990
Vreme gradnje /poslednja adaptacija		100	60
Korisni vek upotrebe	god	67	57
Stvarno proteklo vreme	god.	33	3
Preostali korisni vek upotrebe	god.	650	300
Direktni troškovi novog sredstva	€/m ²	65	30
indirektni troškovi novog sredstva	€/m ²	7	1,4
doprinos za uređivanje	€/m ²	722	331,4
Cena novog sredstva	€/m ²	67,00%	95,00%
Fizičkog otpisa	%	10,00%	10,00%
Funkc. otpisa	%	20,00%	20,00%
Ekonomskog otpisa	%	75.810,00	14.581,60
CNA NAKON OTPISA	€/m ²	54.150,60	13.111,65

Cena novog sredstva	€	206,28	33,41
Vrednost	€	21.659	1.470
ukupno objekti		23.129	
CENA ZEMLJIŠTA	€	21.171	
UKUPNA VREDNOST objekti i zemljište	€	44.300	

Troškovni pristup ne oslikava tržišnu vrednost predmetne nepokretnosti, daje veću vrednost

6. MIŠLJENJE O VREDNOSTI

Na osnovu činjenica i analiza, koje sadrži ovaj izveštaj, procenitelj se opredelio za tržišnu vrednost dobijenu komparativnom metodom tako da vrednost objekata i parcele na dan 03.06.2026 godine :

- 28.000 € -

(dvadeset osam hiljada € i 00/100)

t.j.

1,00 € po sred.kursu NBS na današnji dan (03.06.2026.godine) je :117,4054 din što ukupno iznosi:

- 3.287.351,20 RSD -

(tri miliona osamsto sedamdeset četiri hiljade petsto dinara i 00/100)

6.1. ZAKLJUČAK PROCENITELJA - MIŠLJENJE. PRIMEDBA

U srednjeročnom planiranju. predmetna nepokretnost ima svoju stabilnu vrednost. od koje je realno očekivati stabilnost vrednosti. Potencijal ove nepokretnosti sadržan je u potencijalu dobre lokacije. blizinu centralnih funkcija. a mirnog dela što je važno za stanovanje.

Primenjena komparativne metoda. je iskazala tržišne vrednosti ima smisla i da je u skladu sa cenama. koje su za slične objekte prosečno ostvarene na tržištu. a manje od oglešenih nekretnina koja u proseku takvog kvaliteta Srbobrana iznosi 300 €/m². Prinosni pristup se bazira na bazi pretpostavki koje se odnose na zakup i koje su prikupljene sistemo rekla- kazala. a procenitelj je izvršio kontrolu troškovnom metodom koja je iskazala kao rezultat dobio cenu višu za ~18,6%.

7. IZVORI INFORMISANJA I ZAKONSKA REGULATIVA

Izvori informisanja

- Geoprostorni podaci (www.geosrbija.rs)
- Registar nepokretnosti (<http://katastar.rgz.gov.rs/registarprometanepokretnosti/>)
- Informacije dobijene usmenim putem od opštinskih i republičkih organa uprave
- www stranice interneta - berza nekretnina
- <https://www.nbs.rs/procenitelji>

Zakonska regulativa

- Pravilnik o nacionalnim standardima i kodeksu etike i pravilima profesionalnog. ponašanja licenciranih procenitelja „Sl glasnik RS“ 37/2023 predstavljaju osnov za izradu ovog izveštaja.

- Zakon o planiranju i izgradnji i zakon o izmenama i dopunama zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS". br. 72/2009. 81/2009 - ispr.. 64/2010 - odluka US. 24/2011. 121/2012. 42/2013 - odluka US. 50/2013 - odluka US. 98/2013 - odluka US. 132/2014. 145/2014. 83/2018 i 31/2019. 37/2019 i

8. OPŠTE OGRANIČENJA I PREDPOSTAVKE

Osim u slučaju dobijanja drugacijih instrukcija. procena vrednosti će biti zasnovana na sledećim pretpostavkama:

- Sve informacije o površinama i vlasništvu nad nepokretnostima su potpune i tačne i ne postoje tereti ili neobične olakšice. ograničenja. troškovi ili uslovi koji su vezani za nepokretnost. sem onih o kojima sam obaveštena;

- Ne postoje ekološka pitanja (uključujući. ali ne ograničavajući se na. sadašnje ili moguće zagađenje zemlje. vazduha i vode azbestom ili četvrtim štetnim i opasnim supstancama) koja bi uticala na postojeće nepokretnosti. ili buduće objekte. i da procenitelj neće biti odgovorni za bilo kakva ispitivanja u cilju utvrđivanja postajanja istih:

- Ovaj izveštaj je pripremljen na osnovu pretpostavke da predmetna nepokretnost nema hipoteke ni terete. da proces restitucije nije započet ili nedovršen. i na pretpostavci da su vlasnički dokumenti bez ikakvih pravnih smetnji i zadržavamo pravo da izveštaj izmenim dosledno. u slučaju da postoje pravne smetnje;

- Informacije koje su proistekle iz uporedivih podataka u izveštaju su često zasnovane na usmenim upitima. i kao takve. ne mogu uvek garantovati verodostojnost ili biti predmet obaveze o privatnosti. Međutim. takve informacije će biti korišćene samo gde ima osnova da verujem u verodostojnost takvih iskaza ili gde su u skladu sa očekivanjima. Pored toga. vršena je delimično inspekcija uporednih nepokretnosti;

- Ukoliko nije posebno navedeno. nije sprovedeno potpuno merenje ili merenje sistemom slučajnog uzorka. Informacije o površinama su izvučene iz odgovarajuće dokumentacije i pretpostavljamo da su tačne i da su obračunate u skladu sa mernom praksom lokalnog tržišta;

- Nisu ispitivani vlasnički listovi jer pretpostavljam da su podaci. koji su nam dostupni. tačni i potpuni. U slučaju da ne postoje dokumenti sa opovrgavajućim podacima. pretpostaviće se da ne postoje posebna ograničenja i opterećenja i da je nepokretnost u dobrom stanju i da je utrživa;

- Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti. uzeće se u obzir. ali ne preuzimam odgovornost za pravna tumačenja istih. Nije pribavljena dokumentacija od nadležnih institucija bez prethodnog dogovora;

- Sve procenjene vrednosti su iskazane troškova prodaje. iznajmljivanja ili obaveza oporezivanja koje su nastale na osnovu prodaje ili izgradnje nepokretnosti;

- Izveštaj ne sadrži bilo kakve rezerve u mišljenju o vrednosti. koje bi bile rezultat promena u političkim. društvenim ili ekonomskim dešavanjima u Srbiji ili jugoistočnoj Evropi.

- Pretpostavlja se nastavak ekonomskih reformi i slobodan prenos kapitala;

Licencirani Procenitelj:
Snežana Ušćumlić. dipl.ing.građ

9. PRILO

9.1. FOTO DOKUMENTACIJA



Ulična fasada



Bočna dvorišna fasada



Zgrada br.2- pomoćna zgrada



Bočna fasada prema susedu



brojilo



Ndstrešnica- bespravno sagrađeni objekat



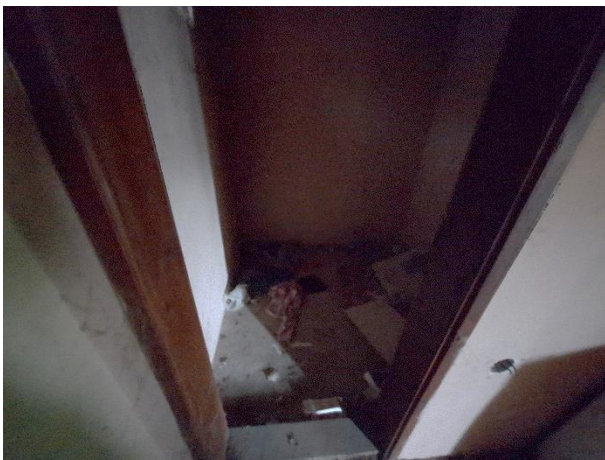
kolski prilaz I kapija



Hodnik-veranda



Dn sobaa, trpezarija I kuhinja



Ostava



kupatilo



Soba



soba



Soba



silaz u podrum

9.2. PODACI O KOMPARATIVIMA

komparativ : <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

Број селектованих промета : 2 Селекуј све промете

	Датум промета	Цена	Валута	Подврста непокретности	Површина	Удео у промету	Број непокр. у уговору	
1	24.04.2026	40.000	EUR	кућа	61	1/1	2	<input type="checkbox"/>
				помоћни објекат	9	1/1		
2	07.04.2026	18.000	EUR	кућа	71	1/1	1	<input type="checkbox"/>
3	27.03.2026	32.000	EUR	кућа	61	1/1	2	<input type="checkbox"/>
				помоћни објекат	19	1/1		
4	23.03.2026	88.500	EUR	кућа	84	1/1	2	<input type="checkbox"/>
				помоћни објекат	17	1/1		
5	16.03.2026	29.600	EUR	кућа	99	1/1	1	<input type="checkbox"/>
6	26.01.2026	22.000	EUR	кућа	76	1/1	2	<input type="checkbox"/>
				помоћни објекат	31	1/1		
7	29.12.2025	53.500	EUR	кућа	82	1/1	1	<input type="checkbox"/>
8	02.12.2025	20.500	EUR	кућа	60	1/1	1	<input checked="" type="checkbox"/>
9	12.11.2025	69.000	EUR	кућа	87	1/1	2	<input type="checkbox"/>
				помоћни објекат	24	1/1		
10	31.10.2025	16.000	EUR	кућа	68	1/1	3	<input checked="" type="checkbox"/>
				помоћни објекат	9	1/1		
				помоћни објекат	9	1/1		
11	17.10.2025	50.000	EUR	кућа	90	1/1	1	<input type="checkbox"/>
12	30.09.2025	40.000	EUR	кућа	81	1/1	2	<input type="checkbox"/>
				помоћни објекат	29	1/1		
13	24.09.2025	31.000	EUR	кућа	104	1/1	1	<input type="checkbox"/>

Положај компаратива



KOMPARATIV C1

Izvor: <https://www.4zida.rs/prodaja-kuca/gradske-lokacije-srbobran/jednoetazna/696b76871bee9ff39a0ca580>

KP broj:3789 KOSrbobran u ul Skopljanska br.16, Srbobran, stambeni objekt. spratnost P+0, . površina:80m²+8 m² bespravno dograđeno, zemljišta:378m², pomoćni objekti 14 i 10 m², jedan koji nije knjižen 27 m². Ponuđena cena: 2/.000€. datum ponude februar 2026.

Prodaja kuća / Gradske lokacije / 1-etažna kuća

1-etažna kuća na prodaju, Gradske lokacije, 28.000€, 80m²
Gradske lokacije, Srbobran [Prikaži mapu](#)

Oglas ažuriran: 16.02.2026.




28.000 €
350 € / m²

Prosek cene m² u ovom kraju iznosi 567 €

80 m ²	2 sobe
-------------------	--------

80 m ²	2 sobe
-------------------	--------

[064 902**** PRIKAŽI](#) [POŠALJI MEJL](#)

O kući

- Samostalna kuća
- Etaž: 1
- Površina: 80 m²
- Površina placa: 3.68a
- Grejanje na struju
- Potrebno renoviranje
- Prostorije: kupatilo, ostava
- Pogled na: dvorište, ulicu
- Uknjiženo
- Kupovina direktno od vlasnika

[Izračunaj koliko ti treba od ove kuće do tebi bitnih lokacija](#)

Detaljnije o kući

- Objekt poseduje: lođe (3+)

Opis oglasa

Na prodaju prizemna kuća, starije gradnje. Kuća poseduje hodnik, kupatilo, spajz, kuhinju i dve spavace sobe. Poseduje vodu i struju. Kuća ima dva odvojena dvorista. U drugom dvoristu postoje pomoćni objekti. Površina placa je 3,68 ari, na kojem se nalazi kuća koja ima 80m², bez tereta je. Kuća se nalazi u Srbobranu, ulica Skopljanska broj 16. Cena: 28.000€

KOMPARATIV C2

Izvor: <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarPrometaNepokretnosti/>

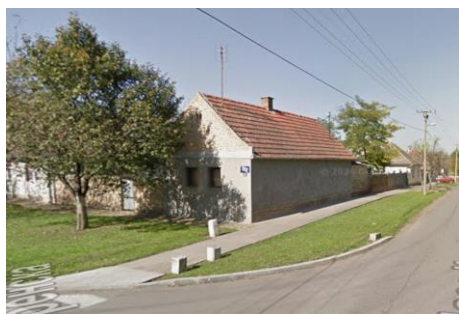
k.p. 932 KOSrbobran, Šajkaška 41, Srbobran, stambeni objekt. spratnost P+0. površina:68m² zemljišta:536m², pomoćni objekat 9 i 9 m². Prometovana cena cena: 16.000€. datum prometa 31.10.2025.



KOMPATARIV C3

Izvor: <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarPrometaNepokretnosti/>

k.p. 1508 KOSrbobran, Prizrenska, Srbobran, stambeni objekt. spratnost P+0. površina:60m² + 8 m² bespravno dograđen, zemljišta:318m², pomoćni objekat bespravan oko10 m². Prometovana cena cena: 20.500€. datum prometa 02.12.2025



KOMPARATIVI ZA ZEMLJIŠTE

KOMPARATIV C1

<http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarPrometaNepokretnosti/>

k.p.12515 k.o Srbobran, promet građevinsko zemljište. datum transakcije:208.03.2026. godin,. površina zemljišta:743m². realizovana cena:16000 €, ULICA Salaška- Vašarište

KOMPARATIV C2

<http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarPrometaNepokretnosti/>

KP1292/5 k.o Srbobran, Ribarska. promet građevinsko zemljište. datum transakcije:16.06.2025. godine,. površina zemljišta 464m². realizovana cena:9.800 €

KOMPARATIV C3

<http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarPrometaNepokretnosti/>

k.p5128. k.o.Srbobran, Miloša Crnjanskog. datum tansakcije: 14.04.2025. godine. površina zemljišta:303 m². realizovana cena:9.800 €



Број селектованих промета : 3 Селекуј све промете

	Датум промета	Цена	Валута	Подврста непокретности	Површина	Удео у промету	Број непокр. у уговору	
1	20.03.2026	16.000	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	743	1/1	1	<input checked="" type="checkbox"/>
2	26.11.2025	1.000	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	725	1/1	1	<input type="checkbox"/>
3	05.09.2025	7.500	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	1.338	1/1	1	<input type="checkbox"/>
4	04.09.2025	350.000	RSD	неизграђено земљиште - у насељу	790	1/1	1	<input type="checkbox"/>
5	28.08.2025	2.230.000	RSD	неизграђено земљиште - у насељу	2.013	1/1	1	<input type="checkbox"/>
6	16.06.2025	9.800	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	464	1/1	1	<input checked="" type="checkbox"/>
7	14.04.2025	9.900	EUR	неизграђено земљиште - у насељу	303	1/1	1	<input checked="" type="checkbox"/>
8	04.04.2025	33.000	RSD	неизграђено земљиште - у насељу	33	1/1	1	<input type="checkbox"/>

9.3. KURSNA LISTA

€ EUR 117,41 \$ USD 100,95 ₣ CHF 128,07 **KURSNA LISTA**

[Kursna lista](#) **[Kursna lista NBS](#)** [Konvertor valuta](#) [Kretanje kursa](#)

Početna > [Kursna lista](#) > [Kursna lista NBS](#)

	ZEMLJA	VALUTA	PARITET	KUPOVNI	SREDNJI	PRODAJNI
	Evropska unija	EUR	1	117.0532	117.4054	117.7576
	Švajcarska	CHF	1	127.6898	128.0740	128.4582
	SAD	USD	1	100.6476	100.9505	101.2534
	Velika Britanija	GBP	1	135.5095	135.9173	136.3251
	Australija	AUD	1	72.1748	72.3920	72.6092
	Kanada	CAD	1	72.6813	72.9000	73.1187
	Japan	JPY	100	62.9589	63.1483	63.3377
	Danska	DKK	1	15.6612	15.7083	15.7554
	Norveška	NOK	1	10.8290	10.8616	10.8942
	Švedska	SEK	1	10.7869	10.8194	10.8519

Kursna lista Narodne banke Srbije na dan 03.06.2026



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА СРБОБРАН
ОПШТИНСКО ВЕЋЕ
Број: 002699337 2026 08910 003 000
060 107 04 008
Дана: 01.06.2026. године
21480 Србобран, Трг слободе 2
☎: 021/6230-402
E-mail: srbobran_sekretar@eunet.rs

На основу члана 46. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 129/2007, 83/2014 - други закон, 101/2016 - други закон, 47/2018 и 111/2021 - други закон), члана 67. Статута општине Србобран („Службени лист општине Србобран”, бр. 4/2019, 20/2019, 6/2022 и 12/2025), члана 2. и 38. Одлуке о Општинском већу („Службени лист општине Србобран”, бр. 19/2025) и члана 66. став 1. Пословника Општинског већа општине Србобран („Службени лист општине Србобран”, бр. 2/2009, 11/2017 и 26/2017), Општинско веће на 42. седници одржаној 01.06.2026. године, донело је следећи

ЗАКЉУЧАК

Општинско веће прихвата Информацију Одељења за урбанизам, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Србобран, у вези покретања поступка прибављања непокретности у јавну својину Општине Србобран, катастарске парцеле број 4389 у К.О. Србобран, улица Милоша Обилића број 126, градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом површине 90 м², земљиште под зградом и другим објектом површине 44 м², земљиште уз зграду и други објекат површине 500 м², њива 1. класе површине 247 м², све укупне површине 881 м² број објекта 1 - породична стамбена зграда 90 м², број објекта 2 - помоћна зграда 44 м², све приватна својина Нафтне индустрије Србије, Нови Сад, улица Народног фронта број 12 (у даљем тексту: Давалац), у 1/1 дела.

Обавезује се SNEŽANA UŠĆUMLIĆ PR COMNSING, дипломирани грађевински инжењер, проценитељ вредности непокретности, МБ 67960815, ПИБ 114928191, улица Саве Ковачевића број 36 из Бачког Доброг Поља да достави Општинској управи Србобран, Одељењу за урбанизам, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине тржишну вредност катастарске парцеле број 4389 у К.О. Србобран и уписаних објеката, у Србобрану, у улици Милоша Обилића број 126.

ПРЕДСЕДНИК
ОПШТИНСКОГ ВЕЋА СРБОБРАН
Радивој Дебелачки



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Србобран
Општинско веће
Србобран
Szerb Községkormány
Vajdaság Autonóm Tartomány
Szenttamás Község
Községi Tanács
Szenttamás

9.5. LIST NEPOKRETNOSTI

6/2/26, 8:07 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.06.2026. 08:07:40

Број захтева: **сл/2026**

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	1b851db6-cd33-4c9c-811c-4faa92a36781
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажурности:	01.06.2026. 16:10
Служба:	СРБОБРАН
Извор податка:	СРБОБРАН, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МИЛОША ОБИЛИЋА
Број парцеле:	4389
Површина m ² :	881

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	90

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	NIS A.D. NOVI SAD
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, НОВИ САД, НОВИ САД, НАРОДНОГ ФРОНТА 12
Матични број лица:	0000020084693
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	МИЛОША ОБИЛИЋА 126
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	90
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	NIS A.D. NOVI SAD
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, НОВИ САД, НОВИ САД, НАРОДНОГ ФРОНТА 12
Матични број лица:	0000020084693
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.06.2026. 08:09:06

Број захтева: **сн/2026**

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	471ff467-0cf9-4cb1-9969-7b35311d66ae
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажурности:	01.06.2026. 16:10
Служба:	СРБОБРАН
Извор податка:	СРБОБРАН, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МИЛОША ОБИЛИЋА
Број парцеле:	4389
Површина m ² :	881

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	90
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	44
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	500
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	247

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	NIS A.D. NOVI SAD
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, НОВИ САД, НОВИ САД, НАРОДНОГ ФРОНТА 12
Матични број лица:	0000020084693
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних

покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 02.06.2026. 08:09:21

Број захтева: **сл/2026**

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	471ff467-0cf9-4cb1-9969-7b35311d66ae
Матични број општине:	80390
Општина:	СРБОБРАН
Матични број катастарске општине:	803740
Катастарска општина:	СРБОБРАН
Датум ажурности:	01.06.2026. 16:10
Служба:	СРБОБРАН
Извор податка:	СРБОБРАН, ИСКН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МИЛОША ОБИЛИЋА
Број парцеле:	4389
Површина m ² :	881

Подаци о деловима парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	90
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	44
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	500
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	247

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	NIS A.D. NOVI SAD
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, НОВИ САД, НОВИ САД, НАРОДНОГ ФРОНТА 12
Матични број лица:	0000020084693
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних

покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.