

БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Владе Јовановића 64

Тел: 015/350-473

P.205 - 46552 - 15



PROCENA VREDNOSTI

br objekta .1.) **Zgrada drugih verskih zajednica (P)**
K.P. 870, K.O. Klenje, ul Hajduk Stanka br 42, Klenje

Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Klenje



Naručilac procene: **HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA**

Драган Лукић дипл инт грађ
Licencirani procenitelj
Владе Јовановића 64
(br licence 93/2018/2021/2024)
Шабац
Dragan LUKIĆ
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА
ГРАЂЕВИНАРСТВО-
ВИСОКОГРАДЊА



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 00/541809 2024 10520 016 000
420 001

7. мај 2024. године
Кнез Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценителској 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”, бр. 18/16 и 95/18-законично тумачење), решавајући по захтеву Драгана Лукића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

ДРАГАНУ ЛУКИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 0207955772028

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 093
на период од три године и важи до 12. јуна 2027. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Драган Лукић поднео је 26. априла 2024. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 093 од 12. јуна 2018. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценителској 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 положио програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеном таксу 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 приложну 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 7.090,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03... 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем б/та 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.



PROCENA VREDNOSTI

(br objekta .1.) **Zgrada drugih verskih zajednica (P)**

K.P. 870, K.O. Klenje, ul Hajduk Stanka br 42, Klenje

Vlasnik: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Klenje

Naručilac procene: HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA

Za potrebe **HRIŠĆANSKE ADVENTISTIČKE CRKVE**, za potrebe poslovnog odlučivanja, potrebno je izvršiti procenu tržišne vrednosti (objekta i parcele):

(br objekta .1.) **Zgrada drugih verskih zajednica (P)**, na K.P. 870, KO Klenje; površine pod objektom $P_{BR}=107,00m^2$
K.P. 870, K.O. Klenje je površine $P=1002,00m^2$, K.O. Klenje

*Sve napred navedeno je u Listu nepokretnosti br.1171, KO. Klenje (od 04.06.2025g- podaci sa KNWEB-a) za objekat je navedeno:
"OBJEKAT IZGRAĐEN PRE DONOŠENJA PROPISA O IZGRADNJI OBJEKATA" Vlasnik HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Klenje

Do **tržišne vrednosti** predmetnog objekta došao sam koristeći podatke, podatke Republičkog Geodetskog Zavoda o izvršenim transakcijama, stranice interneta-berza nekretnina, svoju ličnu dokumentaciju, uzimajući u obzir sledeće:

- lokacija objekta
- starost objekta (stari , novi , nadzidan)
- način izrade, vrsta upotrebljenog materijala, spratnost, korisna visina, način održavanja
- namena objekta (stambeni, poslovni, ekonomski, pomoćni)
- orijentacija placa i objekta na njemu u odnosu na strane sveta
- infrastruktura – vodovod, kanalizacija, el.energija, grejanje.
- da li za objekat postoji građ. dozvola i upotrebna dozvola

Dana 21.05.2025 g. u prisustvu predstavnika vlasnika, izašao sam na lice mesta, snimio postojeće stanje i na osnovu toga sačinio ovaj nalaz.

Ime klijenta	HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA		
Naziv nepokretnosti (ime i namena obj.)	(br objekta .1.) Zgrada drugih verskih zajednica (P)		
Adresa nepokretnosti	Ul Hajduk Stanka br 42, Klenje		
Izvod iz lista nepokretnosti,	Izvod iz lista nepokretnosti br, 1171, K.O. Klenje		
Katastarska parcela	K.P. 870, K.O. Klenje		
Vlasnik nepokretnosti	HRIŠĆANSKA ADVENTISTIČKA CRKVA Klenje		
Vrsta vlasništva	PRIVATNO		
Datum posete nepokretnosti	21.05.2025 g		
Datum pisanja izveštaja	04.06.2025 g		
Svrha procene	Poslovno odlučivanje		
Imena prisutnih osoba	Predstavnik vlasnika		
Korišćena dokumentacija	Izvod iz lista nepokretnosti br, 1171, K.O. Klenje		
Ukupna površina zemljišta	(ari)	10,02 ari = 1002,00 m ²	
Bruto površina objekata -procene	(M ²)	$P_{BR}=107,00m^2$	
Tržišna vred./ Komparativna metoda		2.578.642,00 din	22.000,00 €
Likvidaciona vrednost (LV= $\sim 0,9 \times TV$)		2.344.220,00 din	20.000,00 €

1€ $\equiv$ 117,211 din (na dan 04.06.2025 g)

NAPOMENA:

A. Izjavljujem da izvedeno – stvarno stanje predmeta procene odgovara upisanom stanju u LN br. 1171, K.O. Klenje.

DETALJAN OPIS PREDMETA PROCENE: Objekat procene je: (br objekta 1) **Zgrada drugih verskih zajednica (P)**, pod objektom $P_{BR} = 107,0m^2$, U LN br 1171 K.O. Klenje je navedeno "OBJEKAT IZGRAĐEN PRE DONOŠENJA PROPISA O IZGRADNJI OBJEKATA". Građevinska linija objekta je na 7,50 m od regulacione linije ulice. Ulica je dvosmerna-asfaltirana –parkiranje dozvoljeno nema naplate parkinga
Procena - Tržišna vrednost je računata / rađena za bruto površinu osnove objekta - 107,00m², zajedno sa parcelom od 1002 m²,kao i drugim objektima na istoj parceli (2x pomoćna objekti), koji nisu evidentirani (a pod pretpostavkom da će isti biti ozakonjeni). a njihov uticaj prikazan prikazan u komparativnoj matrici kroz dodatne karakteristike, kako je to urađeno i kod primenjenih komparativa.

2. LOKACIJA PREDMETA PROCENE (MIKRO I MAKRO LOKCIJA)



MAKRO LOKACIJA: Verski objekat se nalazi u Klenju naselje- selo u opštini Bogatić (Prema popisu iz 2022, u mestu je živelo 2498 stanovnika, prosečna starost stanovništva iznosi 41 godina (39,7 kod muškaraca i 42,3 kod žena), u naselju ima 957 domaćinstava, a prosečan broj članova po domaćinstvu je 3,4)) u mačvanskom okrugu (okrug ima oko 240.000 stanovnika). Oština Bogatić ima 14 naselja (Badovinci, Glušci, Dublje, Klenje, Crna Bara, Banovo Polje, Belotić, Glogovac, Mačvanski Metković, Očage, Salaš Crnoborski, Sovljak i Uzveće). Po podacima iz 2011. godine u opštini je živelo 32.990 stanovnika, broj zaposlenih u opštini iznosi 4.689 ljudi. U opštini se nalazi 14 osnovnih i 1 srednja škola



MIKRO LOKACIJA: Objekat se nalazi na oko 950,0m od centra naselja. Klenje je najbliža saobraćajna veza za Sremski, Mačvanski i Kolubarski okrug sa Republikom BiH i Republikom Srpskom. Naselje je sa isključivo individualnim stam objektima- seoska domaćinstva. U centru mesta nalazi se Osnovna osmogodišnja škola Laza Lazarević, Pravoslavna crkva Uspenja Presvete Bogorodice, Zdravstvena ambulanta, dom kulture i više prodavnica mešovite robe, poljoopreme, veterinarska stanica, proizvodnja paleta (''Box palete''). Kroz centar mesta prolazi regionalni put za Badovince - granični prelaz za Republiku Srpsku- ''Pavlovića ćuprija''. Bogatić je na oko 6,0km , a centar okruga Šabac je na 27,0km. Ulica u kojoj se nalazi objekat je dvosmerna- asfaltirana, kroz istu je prošla: El. energija i telefon.

3. OPIS STANJA U KOJEM SE PREDMET PROCENE NALAZI: Objekat Adventističke crkve je prizemni površine pod objektom $P_{BR} = 107,0 \text{ m}^2$. Sleme objekta se pruža u pravcu zapad - istok. **ARHITEKTONSKO REŠENJE:** Objekat se sastoji od četiri prostorije, : ulazni prostor, dvorana/sala za propovedi, i dve prostorija pripreme, od kojih jedna ima mogućnost izlaska u dvorište parcele, Objekat je namenski sagrađen oko 1960g., iredovno se i sa pažnjom održavavao. Visina pod - plafon $h \approx 450 \text{ cm}$. Prostorije su međusobno povezane, tako da čine zajedničku funkcionalnu celinu projektovanu za ovu namenu objekata. **KONSTRUKCIJA:** Objekat je projektovan i izveden u zidanom sistemu, Zidan punom opekom, širine zidova 38,0 cm , a unutrašnji 25,0 i 12,0 cm. Temelji su izvedeni kao trakasti temelji. Podna konstrukcija je nasuta I završno izveden drveni patos. Krovna konstrukcija je drvena- dvovodna. Krovni pokrivač crep. Oluci od poc lima. Međuspratna konstrukcija je drvena - karatavan tavanica. (letva+trska + malter), koja se preko tavnjača oslanja na spoljne zidove. **SPOLJNA OBRADA:** Svi spoljni zidovi su malterisani i bojeni. **UNUTRAŠNJA OBRADA:** Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani, bojeni. Podovi prostorija od drvenog patosa i laminata (ulazna prostorije i prostorija priprema). Sva spoljašnja stolarija je drvena dvostruka sa običnim staklom (prozori ''starinski''). Unutrašnja vrata su drvena, kao i ulazna. **INSTALACIJA:** U objektu su izvedene samo najminimalnije instalacije el energije. Grejanje objekta je na čvrsto gorivo – drva (dva dimnjaka). Objekat bez instalacija vode i kanalizacije..

* **NEEVIDENTIRANI POMOĆNI OBJEKTI (P).** Na parceli se nalaze i dva neevidentirana objekta po nameni pomoćna :– objkat br.2.Ostava (alata za održavanje parcele) ($P \approx 8,00 \text{ m}^2$) i Objekat br.3. Poljski sanitarni čvor ($P \approx 4,00 \text{ m}^2$). Objekti zidani blokom, temelj betonski – pod takođe betonski, krov na jednu vodu drveni, a krovni pokrivač salonit. Objekti bez instalacija el energije, kao ni vode i kanalizacije.

na K.P. 870, K.O. Klenje je građevinsko zemljište, površine 10,02 ari, gabarita: fronta – širine do ulice ~ 22,50m , srednje dužine ~ 44,55. Parcela je ravna i zatravljena. Ograda do ulice sa metalnom ispunom između metalnih stubova na betonskom temelju. Do ulice u sklopu ograde nalaze se mala pešačka i velika kolska kapija. Ispred parcele do ulice - asfaltne saobraćajnice - zeleni pojas u širini ~ 8,00m.

ZAKLJUČAK: Objekat više godina nije u funkciji, ali bi se i bez većih ulaganja ponovo mogao koristiti. Objekat ''zdrav'' i u dobrom stanju. Objekat je izgrađen sa materijalima i obradom uobičajenom za tadašnju gradnju. Objekat je do sada imao ulaganje samo u redovno održavanje istoga kao i parcele.Prilikom procene Tržišne vrednosti mora se uzeti u obzir da su objekti u seoskom području – ruralna sredina, gde se u toku godine obavi veoma mali broj prodaja stambenih nepokretnosti (najviše kupoprodajnih ugovora odnosi se na poljoprivredno zemljište- podaci sa Republičkog Geodetskog Zavoda o realizovanim prodajama), tako da su uzeti podaci za poslednje dve godine 2023

i 2024g (ranije prodaje nisu relevantne obzirom da su i cene bile niže) i to prodaje placeva – građ zemljišta i stambenih objekata (vodeći računa da su prikazane cene skoro "uvek malo" niže od stvarnih radi manjih davanja na prenos apsolutnih prava, kapitalnu dobit i sl.), uzimajući u obzir da u prethodne dve god. nije bilo prometa stambenih objekata u Klenju. Parcela na kojoj se nalazi je idealna za stambeni objekat površina parcele je 10,02ari=1002,00m²). Parcela KP 870 može biti interesantna i bočnim susednima, kao i za izradu ili prenamenu postojećeg objekta u poslovni objekat tipa: prodaje građ materijala, distributivnog centra robe široke potrošnje, obzirom na malo rastojanje do Bogatića i Badovinaca – granični prelaz sa Republikom Srpskom, kao i okolnih mačvanskih mesta koja su znatno manja od Klenja (Klenje je jedno od najbogatijih mesta u opštini Bogatić zajedno sa Dubljem i Badovincima).

Procena je urađena KOMPARATIVNOM METODOM za glavni objekat na parceli (objekat br.1.) Objekti drugih verskih zajednica (P), sa parcelom površine 10,02 ari , gde je njen uticaj, i uticaj NEEVIDENTIRANIH objekata (dva objekta koji se mogu ozakoniti), prikazan kroz DODATNE KARAKTERISTIKE u Komparativnoj matrici.

4. KOMENTAR TRŽIŠTA MIKRO LOKACIJE : Zbog ranije pobrojanih - navedenih parametara lokacije, ova lokacija spada u srednje lokacije za prilike Klenja na 950,0m od centra mesta (mada u samom mestu za period od 01.01.2023g pa do danas ostavren je promet petnaest (15) - prodaja građ. zemljišta.

5. UOČENI NEDOSTACI PREDMETA PROCENE: Na objektu procene nema većih deformacija, oštećenja ili pukotina, kao posledica neravnomernog sleganja.

6. OBRAZLOŽENJE PROMENJENOG METODA PROCENE: Procena je rađena Komparativnom iz razloga što to najpriznatija metoda za procenu objekata (bez obzira što je prodaja ove namene obejkata nepostojeća). ** Njihova Tržišna vrednost je znatno manja u odnosu na klasične stambene objekte i to za 40-50% jer isti nisu predviđeni za: Stanovanje, Nefunkcionalni su, za unutrašnju organizaciju-prenamenu u stambeni, odnosno traže značajna ulaganja/investiciju, troškovi rekonstrukcije mogu biti veći od izgradnje novog objekta, pa je to dodatni faktor za nižu cenu.

Objekti su upisani kao verski objekti, što znači da za prenamenu /da bi isti koristili kao komercijalni ili stambeni prostor, mora se ući u administrativni postupak (projetovanje postojeće/buduće stanje, urbanizam, katastar i sl.)

Komparativi nisu pronađeni sa sajta **RGZ** – o realizovanim prodajama stambenih objekata, **u period od 01.01.2023g pa do danas (istih nije bilo u Klenju)**, već samo građ parcela (dato u prilogu nalaza). Komparativi su uzeti sa sajta 4zida (oglasnik za prodaju nekretnina) i to u mestima koja su u okruženju K.1. i K.3. su iz Bogatića, a K.2.takođe selo – mesto u Mačvi Ševarice. Izvršeno je početno umanjenje i to K.1. i K.3. za 40% , a K.2. za 45%, jer se radi o proceni verskog objekta (koji se retko ili skoro nikad ne prodaju u Srbiji) , a izabrani kompartivi su stambeni objekti, uzeto je u obzir da se radi o seoskom području , kao i da su isti duže vremena oglašeni ("sa nerealno visokim cenama za seosko područje). Izvršeno je poređenje predmetne nepokretnosti sa komparativima, primenom odredjenih pondera. Nakon toga, uzeta aritmetička sredina koja u predstavlja procenjenju TV.

KOMPARTIVNA metoda:

TV : - 22.000,00 €

LIKVIDACIONA vrednost

LV : - 20.000,00 €

7. KOMENTAR DOPUNSKIH PODATAKA (EKOLOŠKI PARAMETRI, PRAVNO TEHNIČKI PODACI I SL.):

Predmetni objekti je izgrađen u svemu prema važećim Zakonima, propisima o standardima i normativima uključujući i zaštitu životne sredine, planiranje i izgradnju i propise o zdravlju i bezbednosti za ovu vrstu objekata. Na obj. nisu uočene nikakve deformacije, pukotine , kao posledica neravnomernog sleganja..Objekti su građeni od materijala koji odgovaraju našim standardima (SRB). Štetni materijali (azbest,radon i sl.) nisu korišćeni prilikom gradnje ovog objekta. Objekat procene nalaze se u delu mesta koji nije izložen plavljenju. Zemljište nije kontaminirano. Objekti se nalazi u VII zoni seizmičnosti , a ovo područje nije imalo zabeležene veće seizmičke potrese. El. instalacije u objektu su ispravne i u funkciji. Na osnovu napred navedenog u objektima ne postoji rizik u pogledu zaštite životne sredine, kao ni od poplava.

8. POPIS KORIŠĆENE DOKUMENTACIJE PRILIKOM IZRADE PROCENE: Izvod iz lista nepokretnosti br.33, KO Metković. Podaci Rep. geodetskog zavoda o realizovanim prodajama stam objekata, i građ parcela .

9. NAPOMENA: Objekat je izveden sa mater. i završnom obradom koja je standardna za gradnju tog doba (1955 g)

10. KONAČNO MIŠLJENJE: o procenjenoj vrednosti na bazi primenjenih metoda procene:

Svi pronađeni komparativi su u objektima na sličnim lokacijama, a TV po nacionalnom standardu (NSP 1) iznosi : "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." Po **HABU** analizi: Predmetna nepokretnost se nalazi u najboljoj i najisplativijoj upotrebi.

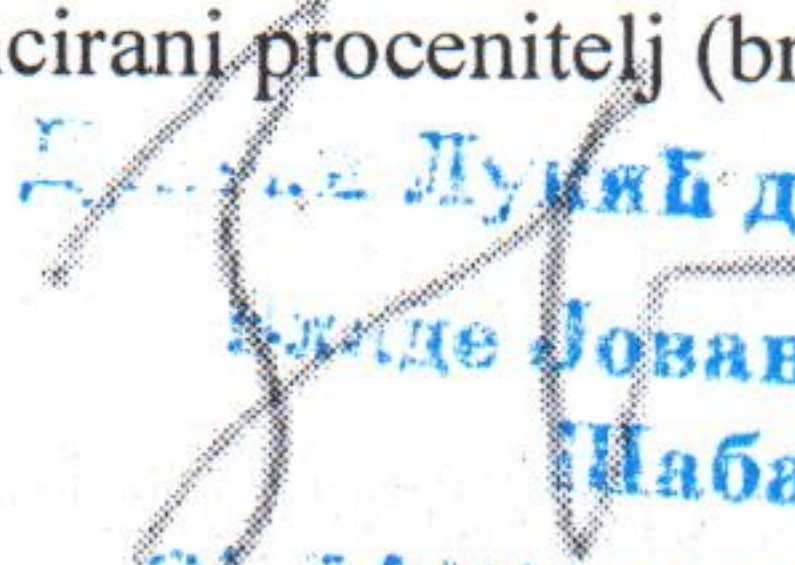
PRETPOSTAVKE: Procenitelj pretpostavlja da su sve ugrađene instalacije operativne i dovoljne za namensku upotrebu nepokretnosti. Procenitelj pretpostava da su elementi postrojenja i opreme koji se uobičajeno smatraju sastavnim delom ugrađenih instalacija promeniti vlasništvo zajedno sa nepokretnošću.

Mišljenja sam da je merodavna TV dobijena - **KOMPARTIVNOM METODOM**- kao najpouzdanija za ovu vrstu nekretnina i da ista iznosi:

TV- 22.000,00 €

U Šapcu, 03.06.2025 g.

procenio: licencirani procenitelj (br licence 093/ 2018/21/24)


Драган Лукић
Милоше Јовановић 64,
Шабац
СТРОМНИ ВЕШТАК ЗА
ГРАЂЕВИНАРСТВО-
ЗИДОВОГРАДЊА

KOMPARATIVI:

K.1. <https://www.4zida.rs/prodaja-kuca/gradske-lokacije-bogatic/jednoetazna/67cad81dbce9902bdf06b9b5>



Gradske lokacije

Bogatić

57.000 €

460 €/m²

124m² | 3 sobe | uknjiženo

Agencija · Jednoetažna · Uknjižen · Prazno

K.2. <https://www.4zida.rs/prodaja-kuca/sevarice-okolne-lokacije-sabac/dvoetazna/6821b266087338aa2508d013>



Ševarice

Okolne lokacije, Šabac

69.000 €

431 €/m²

160m² | 4 sobe | uknjiženo

Agencija · Dvoetažna · Uknjižen · Prazno

K.3. <https://www.4zida.rs/prodaja-kuca/gradske-lokacije-bogatic/troeatazna>



Gradske lokacije

Bogatić

95.000 €

475 €/m²

200m² | 4 sobe | uknjiženo

Agencija · Troeatažna · Uknjižen · Prazno

KOMPARTIVNA MATRICA:

		K.1.	K.2.	K.3.
Adresa		Bogatić	Ševarice	Bogatić
Površina		124,00	160,00	200,00
Ponudena cena		57.000,00	69.000,00	95.000,00
		27.09.2024	25.11.2024	01.06.2024
Prilagođena cena	60%	34.200,00	55,00% 37.950,00	60% 57.000,00
Jedinična cena		276	237	285
Lokacija	25% lošija	70% ista	100% lošija	70%
funkcionalnost	10% ista	100% ista	100% ista	100%
Sprat	10% isto	100% isto	100% isto	100%
Starost	10% lošija	70% lošija	70% lošija	70%
Kvalitet	25% lošiji	70% lošiji	70% lošiji	70%
Dodatne karakter	20% lošije	70% lošije	70% lošije	70%
	0%	0%	0%	0%
Procen. upoređeni	100%	76,00%	83,50%	76,00%
Jed cena nakon poređ.		210	198	217
zračunata jed cena	€/m²	208		
Površina objekta	m²	107,00		
Tržišna vrednost	€	22.000		

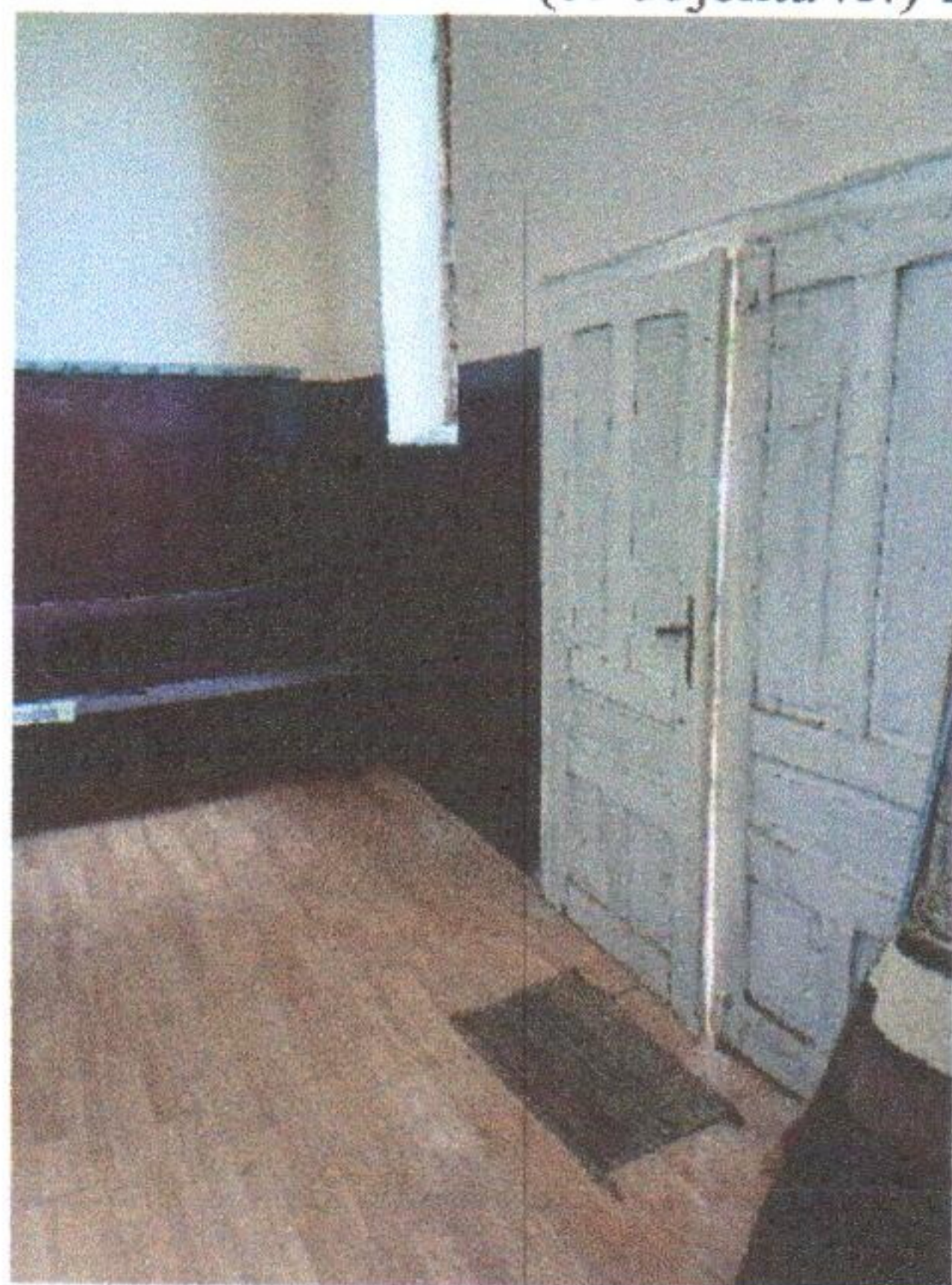
KOMENTAR ZA PRIMENJENE KOMPARTIVE:

K.1. Bolja lokacija, mlađi obj, bolji kvalitet, veća paecela (dod karak). Korekcija kroz: Lokaciju, starost, kvalitet i kvalitet.

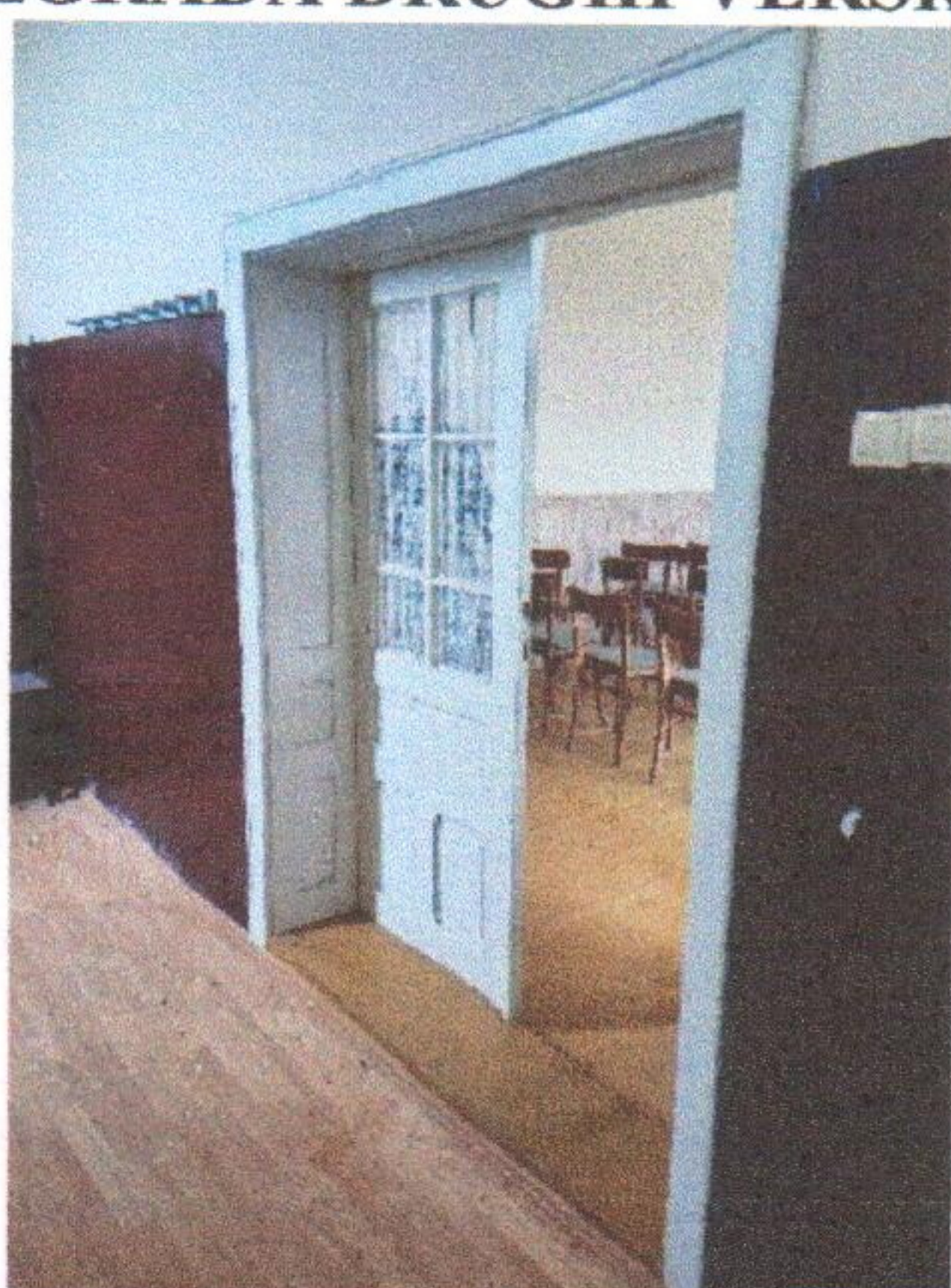
K.2. Ista lokacija, mlađi obj., bolji kvalitet, veća parcela + pom obj. (dod karakt). Korekcija kroz: Lokaciju, kvalitet i dodatne karakteristike.

K.3. Bolja lokacija, mlađi objekat, bolji kvalitet (TM konstrukcija+CG), veća parcela + pom objekti (dod karak) . Korekcija kroz: Lokaciju, starost, kvalitet i dod karakteristike.

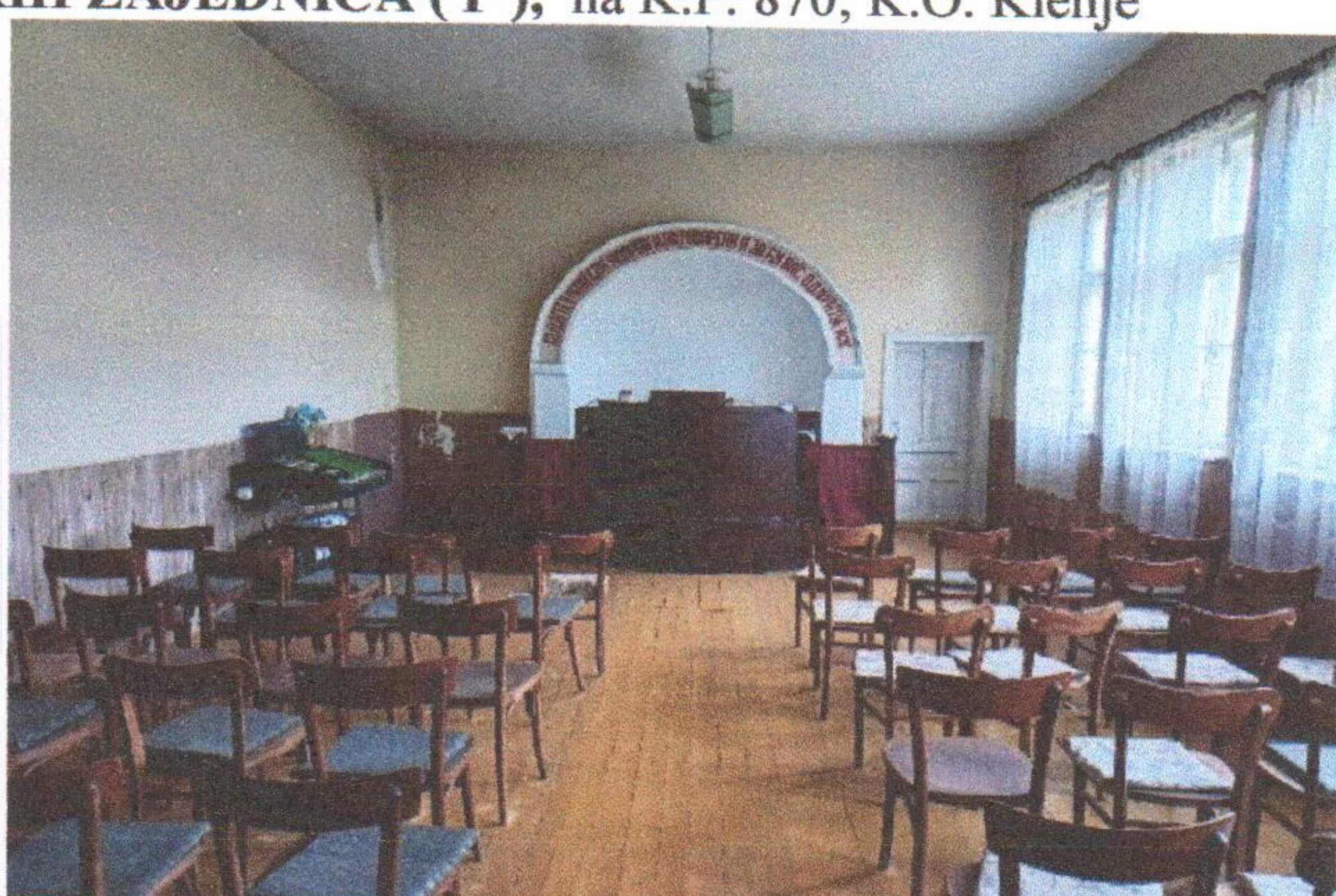
(br objekta .1.) **ZGRADA DRUGIH VERSKIH ZAJEDNICA (P),** na K.P. 870; K.O. Klenje



Sl.1. Ulaz u objekat



sl.2. Ulaz u dvoranu



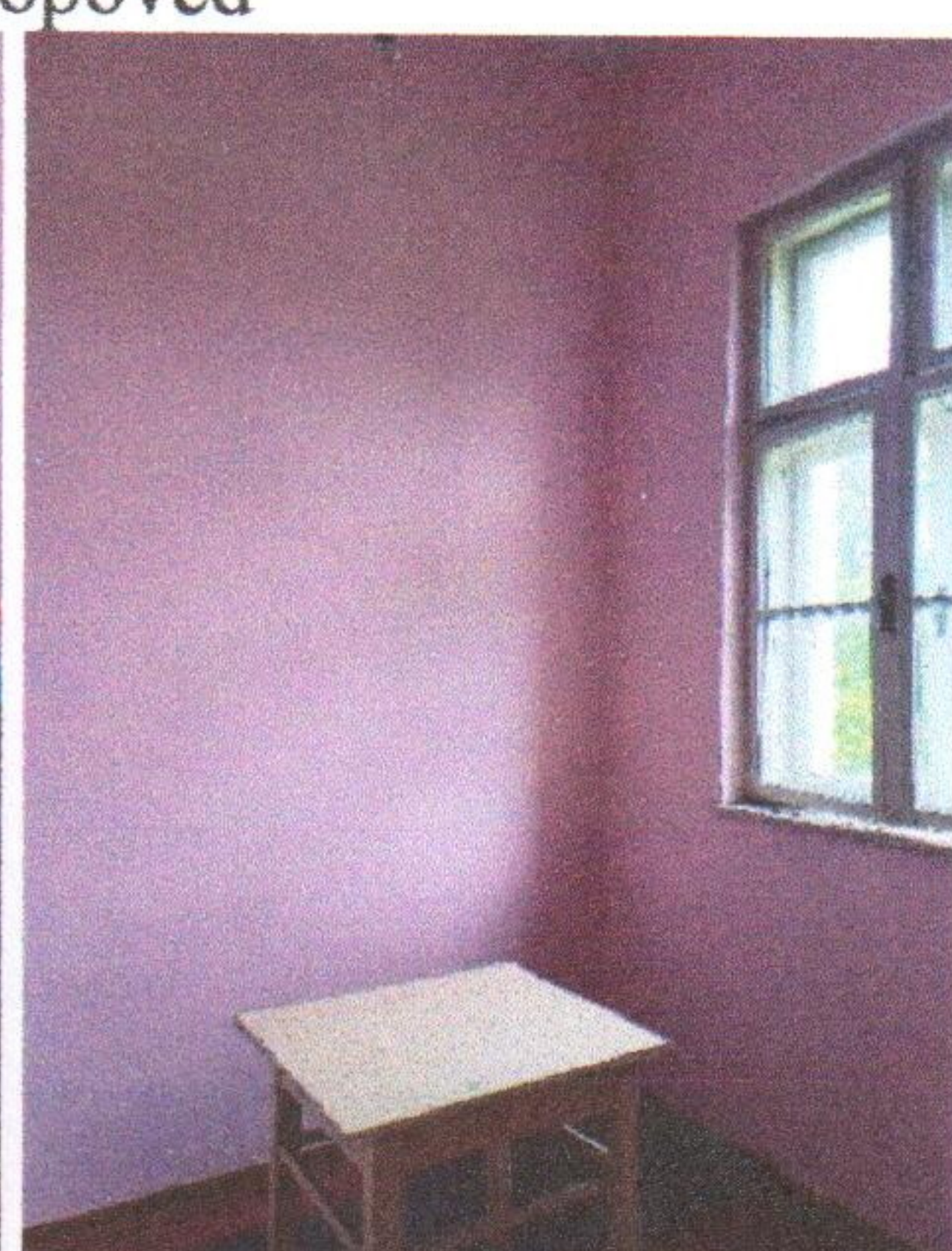
sl.3. Dvorana za propoved



Sl.4. Dvorana za propoved



sl.6. Izlaz u dvorište



sl.7. Pripremna prostorija



sl.8. Dvorišna fasada objekta



sl.9. Ulična fasada objekat



Sl.10. Ulaz u objekat



sl.11. Neevidentirani pomoćni objekti

U Klenju, 21.05.2025g.

Др Драган Лукић дипл инт грађ
Бладе Јовановић 64,
Шабац
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА
ГРАЂЕВИНАРСТВО
Зачинио: Dragan LUKIĆ

IZJAVA PROCENITELJA

Izjavljujem da ne postoji nikakva materijalna povezanost u prošlom, sadašnjem ili eventualno budućem periodu između procenitelja i predmeta procene, i lica koje je vezano za nepokretnost, na način utvrđen Zakonom o bankama, niti je procenitelj uključen u proces odobravanja plasmana i prodaju nepokretnosti, koja je predmet procene.

Naknada za usluge izrade ove procene i drugih budućih procena koje budem radio, nije uslovljena ni na kom dogovoru, pismenom ili usmenom, na osnovu kog bi eventualno bila naznačena prethodno dogovorena i definisana vrednost predmetne nepokretnosti. Naknada za izradu ovog izveštaja o proceni vrednosti nije zavisna od rezultata procene da je ista minimalna, pa je zato konflikt interesa minimiziran.

Pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću potvrđujem da se korisnici ove procene apsolutno mogu pouzdati u njihovu tačnost i objektivnost. Procena predstavlja moju stručnu analizu i zaključak, koji je predmet pretpostavki i ograničavajućih okolnosti, što je definisano u ovom izveštaju.

Izjavljujem da je tržišna vrednost nepokretnosti procenjena u skladu sa relevantnim odredbama naših i Evropskih standarda (u delu u kome su oni primenljivi u Srbiji):

Izjavljujem da posedujem znanje i ekspertizu u procenjivanju ovog tipa nepokretnosti u ovom tržišnom segmentu, i da sam lično izradio sve zaključke i mišljenja o u ovoj proceni. U slučaju da sam se prilikom procene oslanjao na značajnu pomoć bilo kog drugog lica u procesu izrade izveštaja, potvrđujem da su ta lica kvalifikovana za zadatke koje su pomenuta lica sprovodila prilikom izrade ove procene.

Izjavljujem da su sve informacije, procene i mišljenja formirana od strane drugih relevantnih strana, koje su izražene u ovoj proceni po mom uverenju istinite i adekvatne.

Izjavljujem da su korišćene činjenice i podaci koje sam koristio prilikom procene po mom uverenju apsolutno tačni. Za datu nekretninu detaljno sam sproveo inspekciju enterijera i eksterijera predmetne nepokretnosti **(u okviru moguće vizuelne inspekcije)** u ovom izveštaju objektivno opisao stanje predmetne nepokretnosti uz kompletnu dostupnu analizu tržišta.

Izjavljujem da su u izveštaju o proceni identifikovani i naznačeni svi meni dostupni fizički i pravni nedostaci, koji bi mogli da utiču kako na strukturni integritet predmetne nepokretnosti, tako i na tržišnu vrednost iste je ispitana i spolja i iznutra vizuelno i izvršena je kompletna dostupna analiza tržišta.

Izjavljujem da nisam upoznat sa bilo kakvim skrivenim ili neočiglednim fizičkim nedostacima ili lošim uticajima na predmet procene koji bi imali materijane implikacije na vrednost predmetne nepokretnosti.

Izjavljujem da sam prilikom izrade mišljenja o tržišnoj vrednosti predmetne nepokretnosti koristio priznate metode u okviru naših standarda za čiju primenu posedujem adekvatne informacije sa tržišta i potvrđujem da se, uz sva u proceni naznačena ograničenja, Korisnik procene može pouzdati u tako utvrđenu vrednost.

Izjavljujem da sam koristio podatke o prodajnim cenama uporedivih nepokretnosti, koje se prema lokaciji, strukturi i funkcionalnosti najviše podudaraju sa predmetnom nepokretnošću. U izveštaju o proceni naveo sam sve potrebne korekcije komparativnih prodajnih cena, koje su odraz reakcije tržišta na razlike između predmetne nepokretnosti i komparativnih nepokretnosti, čije se cene koriste u svrhu izrade procene.

Izjavljujem da nisam svesno izostavio eventualne bitne informacije iz ovog izveštaja, i prema svojoj najboljoj proceni, potvrđujem da su sve informacije u ovom izveštaju istinite i adekvatne.

Izjavljujem za slučajeve obelodanjivanja i distribuiranju podataka iz ovog izveštaja (upoznavanje šire javnosti putem oglašavanja, u odnosima sa javnošću, distribuiranje podataka putem medija), potrebna je moja prethodna saglasnost.

Драган Лукић
Бладе Јовановић 64,
Шабач
Лиценцирани проценитељ (бр. lic. 093/18/21/24)
ГРАЂЕВИНАРСТВО
ВИСОКОГРАДЊА
dig Dragan Lukić



Евиденцијски број издавања: 50357

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ И ИНОВАЦИЈЕ
Одељење за процену и вођење вредности непокретности

07 Број:
Дана: године
Београд

проценитељ, 093
-Драган Лукић-

15000, Шабац
ул. Владе Јовановића br. 64

Предмет: Издавање података из Регистра цена непокретности

Поштовани,

На основу вашег захтева од 30.05.2025 године, генерисан је извештај из Регистра цена непокретности у складу са Правилником о процени вредности непокретности („Сл. гласник РС“, бр. 113/2014), а према задатим параметрима:

Општина:	БОГАТИЋ
Катастарска општина:	КЛЕЊЕ
Временски период:	01.01.2023 - 30.05.2025
Врста правног посла:	купопродаја,(Група купопродаја)
Врста и подврста непокретности:	грађевинско земљиште / неизграђено земљиште,изграђено земљиште,неизграђено земљиште - околина насеља,неизграђено земљиште - у насељу
Парцела/е:	
Улица:	
Кућни број (од - до):	

Распон површине [m2] (од – до):

Распон укупне цене [€] (од – до):

Извештај се издаје за потребе:

osiguranje kredita

Извештај из Регистра цена непокретности – промет земљишта:

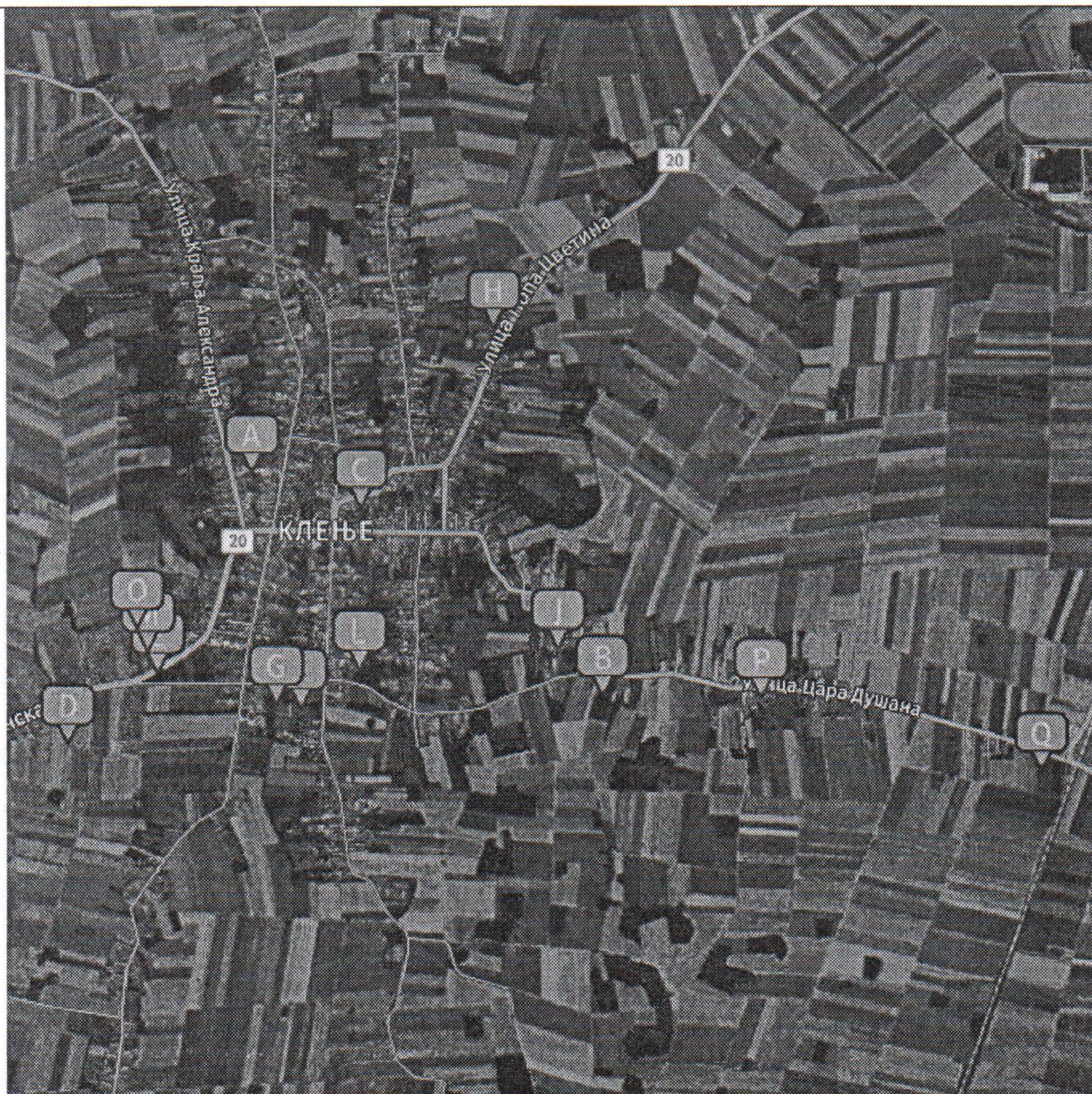
Редни број	Подврста непокретности	Правни посао	Датум уговора	Валута	Цена	КО	Број парцеле	Површина парцеле (m2)	Удео на парцели	Грађевинско земљиште		Пољопривредно земљиште		Системи		Грађевинска дозвола	Комунална опремљеност	Ближа локација	Терети	Мапа (Број/Ознака)
										Стамбено-пословно	Индустријско	Култура	Класа	наводњавање	одводњавање					
1	4	1	14/08/2024	EUR	2,000	КЛЕЊЕ	1111	479	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/A
2	4	1	12/08/2024	RSD	50,000	КЛЕЊЕ	4491	11315	1/6	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/B
3	4	1	04/04/2024	RSD	120,000	КЛЕЊЕ	513	493	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/C
4	4	1	29/03/2024	RSD	3,500,000	КЛЕЊЕ	4247	11975	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/D
5	3	1	18/03/2024	EUR	1,000	КЛЕЊЕ	1678	3464	1/1										1	1/E
6	3	1	18/01/2024	EUR	1,500	КЛЕЊЕ	1678	3464	1/1										1	1/E
7	3	1	18/01/2024	EUR	4,000	КЛЕЊЕ	2279	8363	1/1										1	1/F
8	2	1	18/01/2024	EUR	1,500	КЛЕЊЕ	2280	3028	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/G
9.1	4	1	22/12/2023	RSD	250,000	КЛЕЊЕ	630/2	565	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/H
9.2	4	1	22/12/2023	RSD	250,000	КЛЕЊЕ	631/2	925	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/I
10.1	2	1	15/12/2023	RSD	710,000	КЛЕЊЕ	2545	1464	1/4	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/J
10.2	2	1	15/12/2023	RSD	710,000	КЛЕЊЕ	2546	2396	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/K
11	4	1	11/09/2023	EUR	500	КЛЕЊЕ	2123	1130	100/1130	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/L
12.1	3	1	21/06/2023	EUR	6,500	КЛЕЊЕ	1648	1355	1/1									налази се у стамбеној зони	1	1/M
Подврста непокретности: 1 – неизграђено земљиште, 2 - изграђено земљиште, 3-неизграђено земљиште - околина насеља, 4-неизграђено земљиште - у насељу, 5-грађевинско земљиште Правни посао: 1 – купопродаја, 2 – куповина од инвеститора, 3 – продаја између рођака, 4 – продаја на јавној аукцији, 12 – продаја између правних лица, 13- купопродајни предуговор Терети: 1 – нема терета, 2 – хипотека, 3 – право службености, 6 – други терет, 7 – више терета, 8 – нелегалан објекат																				

Извештај из Регистра цена непокретности – промет земљишта:

Редни број	Подврста непокретности	Правни посао	Датум уговора	Валута	Цена	КО	Број парцеле	Површина парцеле (m2)	Удео на парцели	Грађевинско земљиште		Пољопривредно земљиште		Системи		Грађевинска дозвола	Комунална опремљеност	Ближа локација	Терети	Мапа (Број/Ознака)
										Стамбено-пословно	Индустријско	Култура	Класа	наводњавање	одводњавање					
12.2	3	1	21/06/2023	EUR	6,500	КЛЕЊЕ	1649	1295	1/1									налази се у стамбеној зони	1	1/N
13	3	1	09/06/2023	EUR	9,000	КЛЕЊЕ	1646	5858	1/1									налази се у стамбеној зони	1	1/O
14	2	1	08/06/2023	EUR	200	КЛЕЊЕ	2620/1	799	1/1	✓								налази се у стамбеној зони	1	1/P
15	3	1	05/05/2023	EUR	1,620	КЛЕЊЕ	4604	10591	900/10591										1	1/Q
Подврста непокретности: 1 – неизграђено земљиште, 2 - изграђено земљиште, 3-неизграђено земљиште - околина насеља, 4-неизграђено земљиште - у насељу, 5-грађевинско земљиште																				
Правни посао: 1 – купопродаја, 2 – куповинз од инвеститора, 3 – продаја између рођака, 4 – продаја на јавној аукцији, 12 – продаја између правних лица, 13- купопродајни предуговор																				
Терети: 1 – нема терета, 2 – хипотека, 3 – право службености, 6 – други терет, 7 – више терета, 8 – нелегалан објекат																				

Број мапе: 1

- Тачна локација
- Приближна локација
- центар КО
- центар улице
- Више продаја на
истој локацији



Напомена: Подаци у бази Регистра цена непокретности прикупљају се за потребе масовне процене вредности непокретности у складу са важећом регулативом и не представљају јавну исправу. Промет из периода пре успостављања система електронске доставе уговора од стране органа овере (од 1. јула 2018. године) нису из техничких разлога регистровани и верификовани на исти начин који задовољава критеријуме новог система. Контрола података се врши по приоритетима, у складу са расположивим ресурсима, а од значаја за успостављање система масовне процене вредности непокретности. С тим у вези, напомињемо да је употреба података из Регистра цена непокретности (посебно за период пре успостављања система електронске доставе уговора) на сопствену одговорност и Републички геодетски завод не може сносити одговорност за штету која би евентуално могла настати у вези са коришћењем података из Регистра цена непокретности.