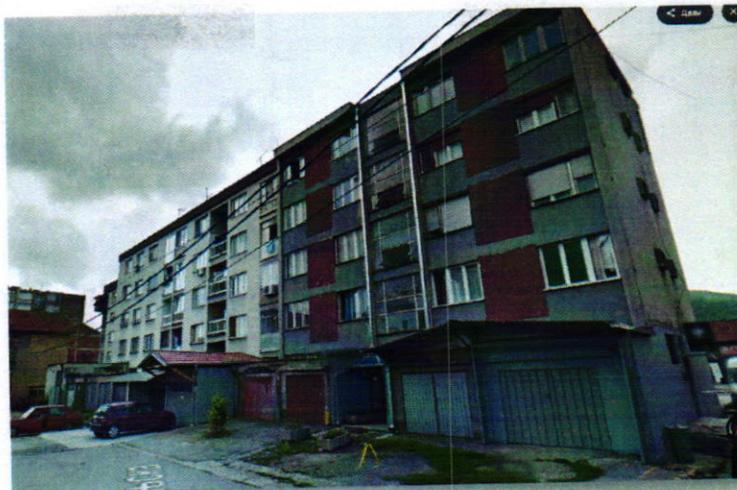


## Izveštaj o proceni

### PREDMET PROCENE:

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



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

**Datum procene:** 30. avgust 2025

**Mesto procene:** Niš



**REVC**

Real Estate Valuation Company DOO

**Sadržaj**

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

Poštovani,

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

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

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

**43 600,00 €**

**(četrdesettrihiljadešeststotinaeura i 00/00 centi)**

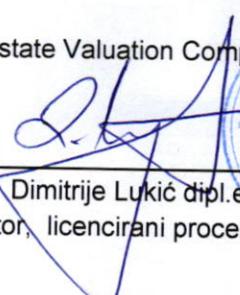
Tržišna vrednost se odnosi na procenjenu vrednost nekretnine bez uzimanja u obzir troškova prodaje ili kupovine, pri čemu nisu razmatrani ni poreski tereti povezani sa prodajom.

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

Specijalnih pretpostavki vezanih za predmet procene nema.

S poštovanjem,

"Real Estate Valuation Company" DOO

  
Dimitrije Lukić dipl.ecc  
direktor, licencirani procenitelj



1 REZIME PROCENE

**Nepokretnost:** Stan br.3  
/ Subject property

**Broj:** 3  
/Number

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

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

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

**Naručilac procene:**  
/Customer

**Korisnik procene:**  
/ Beneficiary

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

**Svrha procene:**  
/Purpose of evaluation

Procena tržišne vrednosti za interne potrebe naručioca procene

**Podaci iz raspoložive dokumentacije:**  
/Document informations

**Katastarska opština:**  
/Cadastral municipality

K.O. Niš – Čele kula

**Katastarska parcela:**  
/ Land plot number

6238

**Vlasnik nepokretnosti/nosilac prava:**  
/Property owner

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

**Datum inspekcije**  
29. avgust 2025

**Datum procene**  
30. avgust 2025

**Datum izveštaja o proceni**  
30. avgust 2025

**Ime i prezime procenitelja**

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

**Status procenitelja**

Eksterni procenitelj

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

**Metoda procene tržišne vrednosti** Komparativna metoda

**Sukob interesa** Ne postoji sukob interesa

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

“Real Estate Valuation Company” DOO

Dimitrije Lukić dipl ecc  
direktor, licencirani procenitelj



## 2 OSNOVNI PODACI I PRETPOSTAVKE PROCENE

### 2.1 Predmet procene

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

### 2.2 Svrha procene

Svrha procene predmetne nekretnine je za interne potrebe naručioca procene

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

### 2.3 Inspekcija predmeta procene

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

### 2.4 Upotreba procene

Procena tržišne vrednosti nepokretnosti se može koristiti samo u svrhu za koju je namenjena i može biti samo dostupna naručiocu procene i u druge svrhe se ne može upotrebiti bez pismene saglasnosti Procenitelja. Procenitelj ne snosi odgovornost ni za kakve posledice koje su rezultat korišćenja izveštaja od strane drugog lica i protivno svrsi koja je napred navedena.

### 2.5 Osnova/osnove vrednosti

Osnova vrednosti je:                      **Tržišna vrednost**

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

### 2.6 Najbolja i najisplativija upotreba

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

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

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

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

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

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

## 2.7 Izvori informacija

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

## 2.8 Ključne pretpostavke

**Procenitelj pretpostavlja:**

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

**Ograničenja koja se odnose Izveštaj**

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

## 2.9 Specijalne pretpostavke

Izveštaj je izrađen bez specijalnih pretpostavki.

### 3 Osnovni podaci o predmetu procene

#### 3.1 Površina nepokretnosti

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

1. Stan br.3 = 67,00 m<sup>2</sup>

#### 3.2 Opis stvarnog stanja i uočena odstupanja

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

#### 3.3 Pravni status nepokretnosti

##### A. Zemljište

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

##### B. Objekat

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

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

##### C. Posebni deo objekta

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

##### D. Tereti

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

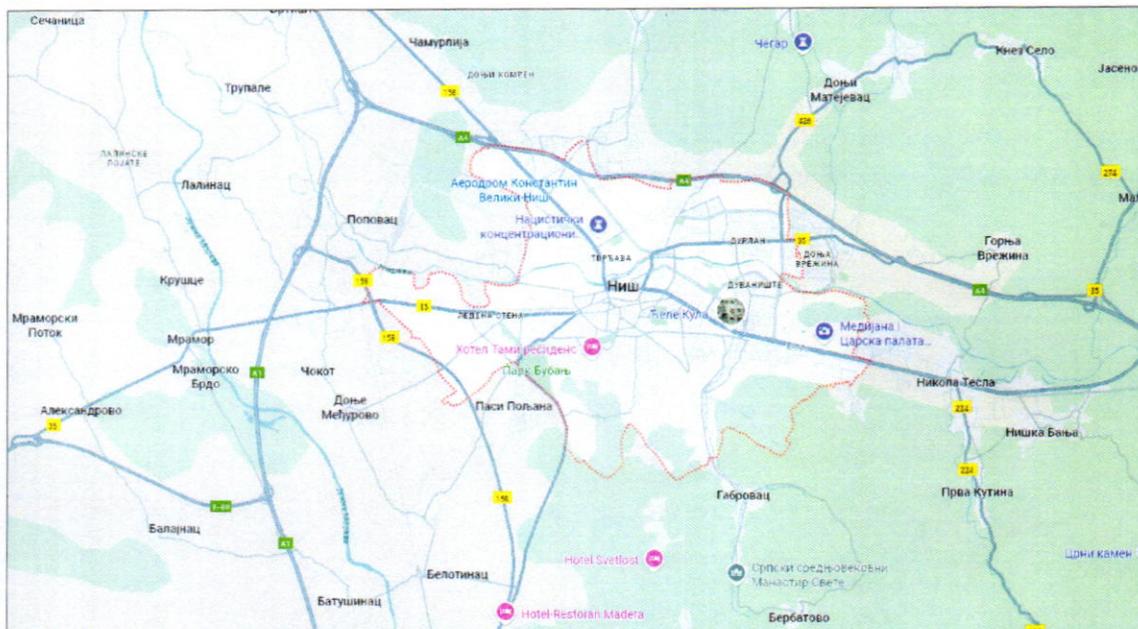
#### 3.4 Lokacija nepokretnosti

##### 3.4.1 Makrolokacija

**Niš** je gradsko naselje i sedište istoimene teritorijalne jedinice u Srbiji. Administrativni je centar Nišavskog upravnog okruga i najveći grad južne Srbije. Prema popisu iz 2022. bilo je 182.797 stanovnika, pa je tako Niš treći grad po broju stanovnika u Srbiji (posle Beograda i Novog Sada). Nalazi se na reci Nišavi, nedaleko od njenog ušća u Južnu Moravu. Grad Niš zauzima površinu od oko 596,73 km<sup>2</sup>, uključujući Nišku Banju i 68 prigradskih naselja. Saobraćajna infrastruktura na teritoriji Niša ga čini raskrslom kopnenog i vazdušnog saobraćaja Balkana (pogotovo zbog intenzivnog saobraćaja ka Turskoj i Grčkoj) i zbog toga što se na teritoriji Niša nalazi međunarodni aerodrom Konstantin Veliki. Važan je privredni, univerzitetski, kulturni, verski i politički centar Srbije. Niški univerzitet, osnovan 1965. godine, ima 14 fakulteta i oko 30.000 studenata, a grad je i sedište Niške eparhije Srpske pravoslavne crkve. Administrativno je podeljen na pet gradskih opština: Medijana, Palilula, Pantelej, Crveni krst i Niška Banja.

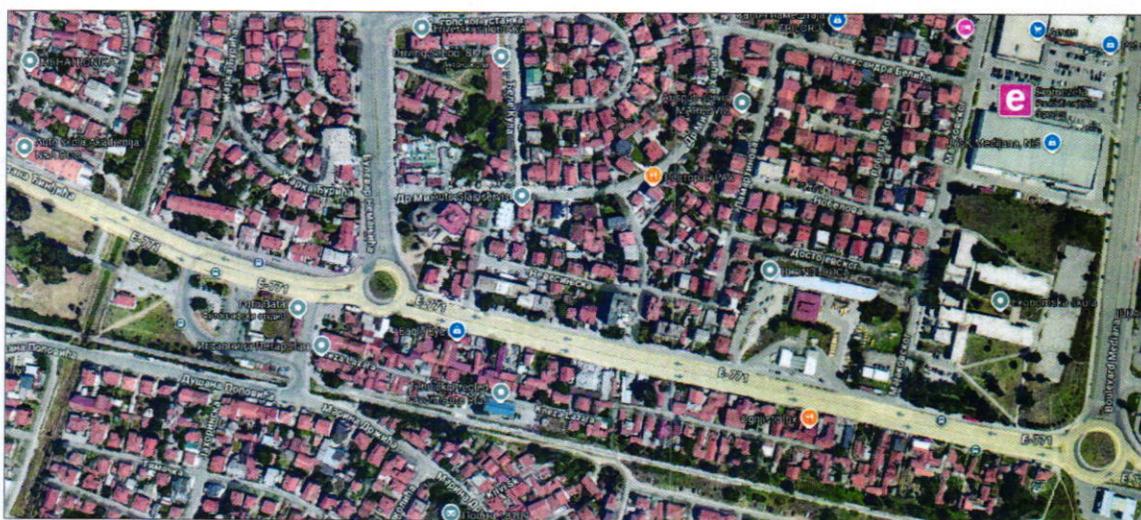
## Slika 1. Makrolokacija

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



## Slika 2. Mikrolokacija

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



### 3.4.2 Mikrolokacija

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

### 3.5 Opis nepokretnosti

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

#### Tehnički opis predmetne nekretnine: Dvoiposoban stan

(enterijer, oprema, instalacije i dr.)

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

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

## 4 PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

### 4.1 Metodologija procene nepokretnosti

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

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

#### Tržišni pristup

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

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

### 4.2 Usvojena metodologija

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

### 4.3 Mikro okruženje

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

#### Kratka analiza tržišta na predmetnoj lokaciji:

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

Na predmetnom lokalitetu se cena stanova kao što je predmetni kreće 1700,00 €/m<sup>2</sup> – 2000,00 €/m<sup>2</sup> za stanove u izgradnji i nove stanove, dok se cena sekundarnih stanova kreće u intervalu od 1200,00 €/m<sup>2</sup> – 1 800,00 €/m<sup>2</sup> u zavisnosti od karakteristika stana (godina gradnje, struktura, površina, spratnosti, kvalitet, opšteg stanje i dr.). Najkraći period utrživosti imaju stanovi površina 35-50m<sup>2</sup>, ujedno sa najvišim postignutim cenama. Predmetni objekat se nalazi u delu grada gde je pretežno stanovanje u porodičnim objektima, tako da se analiza ponude bazira na stanove u kući, obzirom da na terenu ima veoma malo objekata namenjenih višeporodičnom stanovanju – zgrada. Uzimajući u obzir ograničenost informacija gore navedenog izvora, a koje se odnose na attribute koje umnogome određuju cenu stana, procenitelj će se prilikom procene podjednako osloniti na ponudu stanova na tržištu u odnosu na realizovane kupoprodajne transakcije.

#### 4.4 Procena tržišne vrednosti komparativnom metodom

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

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

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

#### KOMPARATIVNA MATRICA

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

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

**Dodatni komentar:**

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

**4.5 Zaključak procene vrednosti nepokretnosti**

**4.5.1 Tržišna vrednost nekretnine:**

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

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

**4.5.2 Vrednost u slučaju prinudne prodaje – likvidaciona vrednost:**

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

# PROCENA VREDNOSTI NEKRETNINE

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

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

Novi Sad  
29. avgust 2025

“Real Estate Valuation Company” DOO

  
Dimitrije Lukić dipl.ecc  
direktor, licencirani procenitelj



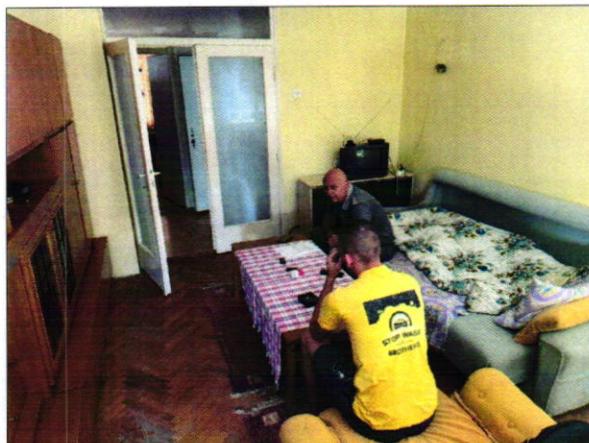
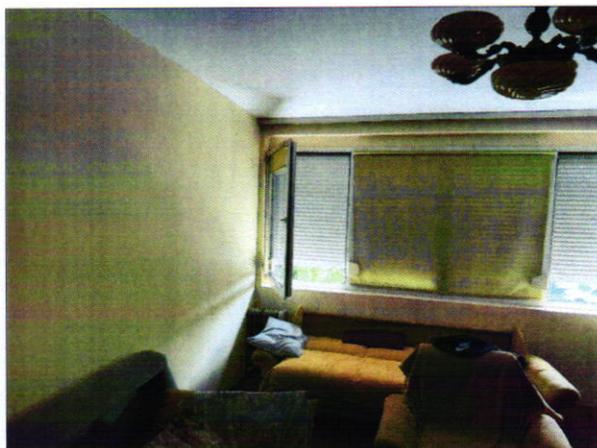
## 5 DOKUMENTACIJA

### 5.1 Foto dokumentacija



Ulični izgled objekta

Unutrašnjost predmetnog stana:



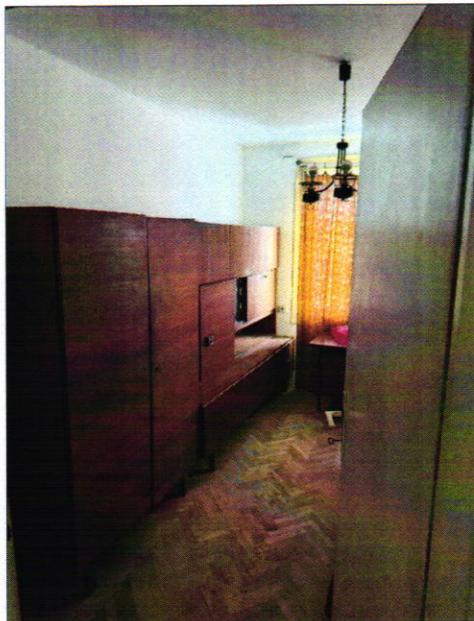
Dnevni boravak



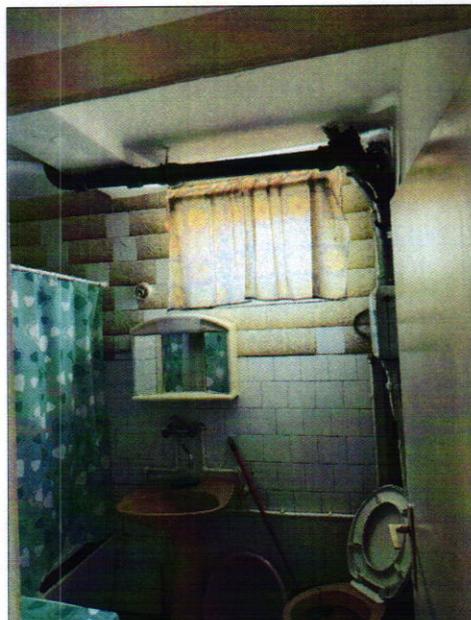
Trpezarija



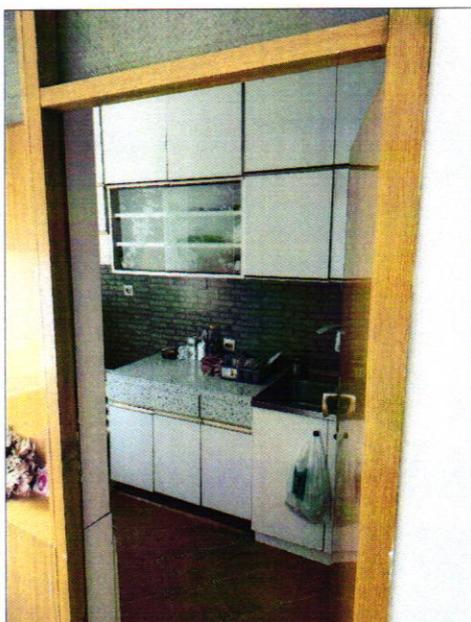
Kuhinja



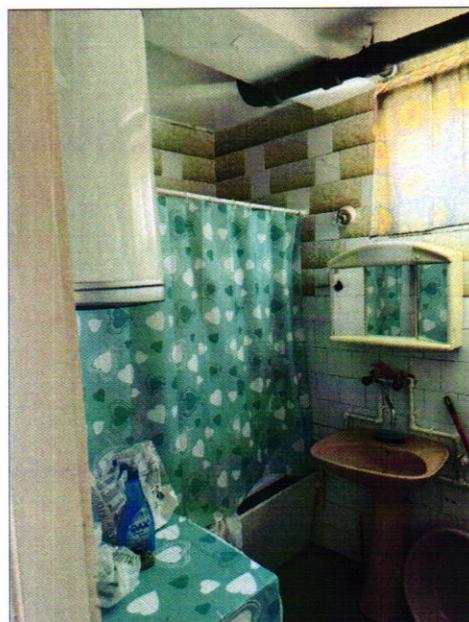
Soba



Kupatilo



Kuhinja

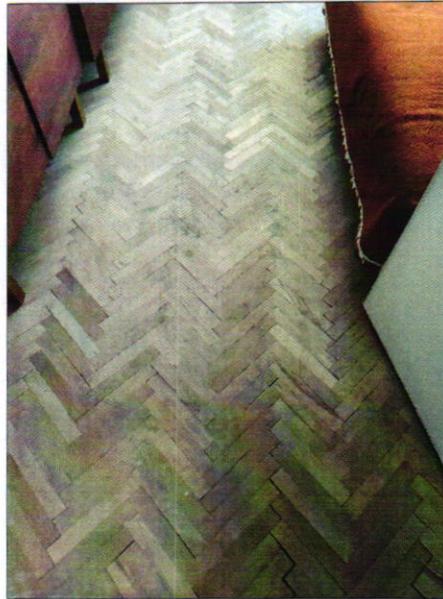


Kupatilo

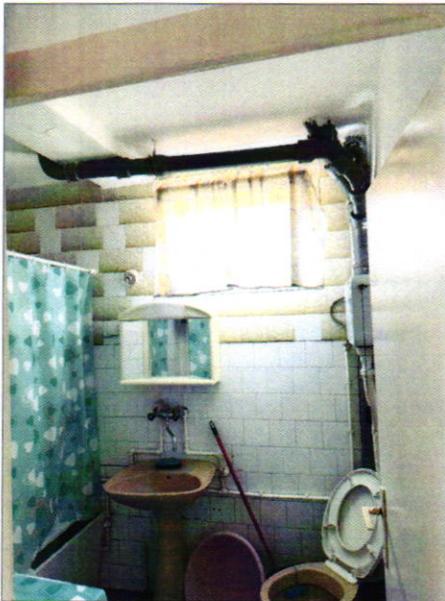


Hodnik

Konstatovana oštećenja na predmetnom stanu:



Oštećenja podne obloge



Podplafonski razvod kanalizacije



Oštećenja plafona

## 5.2 Podaci o komparativima

### Komparativ 1:

Izvor informisanja: <https://www.4zida.rs/prodaja-stanova/durlan-pantelej-gradske-lokacije-nis/trosoban-stan/68304c9b49f5d1a95d016624>

Prodaja stanova / Niš / Gradske lokacije / Pantelej / Durlan / Trosoban stan

### Trosoban stan na prodaju, Durlan, 59.500€, 67m<sup>2</sup>

Niš, Gradske lokacije, Pantelej, Durlan [Prikaži mapu](#)

Šifra oglasa: 4zida-700 Oglas ažuriran: pre 5 minuta



 Rata kredita od 248 €

**59.500 €**  
888 € / m<sup>2</sup>

Prosek cene m<sup>2</sup> u ovom kraju iznosi 1.542 €

**Komparativ 2:**

Izvor informisanja: <https://www.oglasi.rs/nekretnine/prodaja-stanovaa/03-2353161/sprat-u-kuci-86m2>

Obnovljen: 25.08.2025. 21:37:51  
**Cena: 61.900,00 EUR**

**Sprat u kuci 86m2**

Lokacija: MEDIJANA - Trošarina (Srbija, Niš, Niš)  
 Ulica i broj: Gabrovačka reka  
 Sobnost: **Dvoiposoban**  
 Kvadratura: 86m2  
 Nivo u zgradi: 2. sprat

**Dodatne informacije**  
 Terasa, Parking, garaža, Internet, Satelitska, kablovska TV, Prilagodjen osobama sa posebnim potrebama, Klima

**Tekst oglasa**  
 Na prodaju sprat u kuci površine 86m2, u mirnom delu grada. Stan je po strukturi dvoiposoban i sasoji se od ulaznog hodinka, dnevnog boravka sa trepezarijom i kuhinjom, dve spavace sobe i toaletom. Sprat kuce ima svoje pripadajuće dvoriste kao i garazu. U postupku uknjizenja. Ovo je samo deo nase ponude, za više informacija, slobodno nas nazovite.




**Komparativ 3:**

Izvor informisanja: <https://www.oglasi.rs/nekretnine/prodaja-stanovaa/03-2396160/prodaje-se-stan-u-kuci-povrsine-59m2>

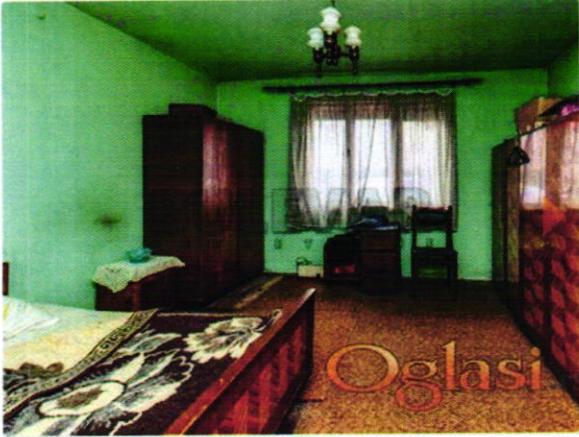
Obnovljen: 25.08.2025. 21:37:55  
**Cena: 47.000,00 EUR**

**Prodaje se stan u kući, površine 59m2**

Lokacija: MEDIJANA - Trošarina (Srbija, Niš, Niš)  
 Ulica i broj: Prote Gagulića  
 Sobnost: **Dvoiposoban**  
 Kvadratura: 59m2  
 Nivo u zgradi: Prizemlje

**Dodatne informacije**  
 Parking, garaža, Internet, Satelitska, kablovska TV, Prilagodjen osobama sa posebnim potrebama, Klima

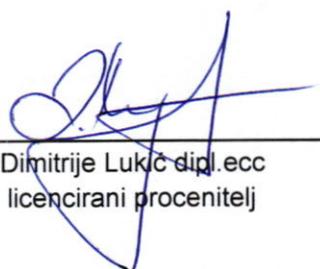
**Tekst oglasa**  
 Na prodaju stan u kući površine 59m2, na mirnoj lokaciji kako za život, tako i za izdavanje. Po strukturi stan je dvoiposoban, i sastoji se od ulaznog hodnika, odvojene kuhinje sa trepezarijom, dnevnog boravka, spavaće sobe i kupatila. Stolarija u stanu je drvena, na podu je laminat. Potrebna su ulaganja kako bi stan bio potpuno funkcionalan. Uknjžen, čisto vlasništvo. Ovo je samo deo naše ponude, za više informacija, slobodno nas kontaktirajte.




### 5.3 Izjava procenitelja

U Vezi sa ovom procenom izjavljujem sledeće:

1. Da sam kvalifikovan da vršim procenu vrednosti nepokretnosti koja je predmet procene u skladu sa Zakonom o licenciranim proceniteljima nepokretnosti.
2. Izjave i činjenice predstavljene u ovom izveštaju su tačne i istinite.
3. Analize, mišljenja i zaključci u ovom izveštaju su ograničeni datim pretpostavkama i navedenim ograničenjima.
4. Ne posedujem niti imam budući interes u imovini koja je predmet procene, niti imam bilo kakav lični interes u vezi sa uključenim stranama.
5. Moje angažovanje na ovom projektu nije bilo uslovljeno dobijanjem ili prikazivanjem prethodno dogovrenih rezultata.
6. Profesionalna naknada za ovu procenu nije na bilo koji način vezana za rezultate procene, koji favorizuju naručioca, iznos mišljenja o vrednosti, dobijanja naznačenih rezultata ili nastanak naknadnog događaja koji je u direktnoj vezi sa planiranim korišćenjem ovog izveštaja.
7. Da sam prilikom sačinjavanja izveštaja o proceni tržišne vrednosti u svemu postupao u skladu sa Nacionalnim standardima procene vrednosti nepokretnosti i etičkim standardima.



---

Dimitrije Lukić dipl. ecc  
licencirani procenitelj

## 5.4 Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi

Osim u slučaju dobijanja drugačijih instrukcija, procena vrednosti je izvršena vodeći se dole navedenim pretpostavkama i ograničavajućim uslovima:

- Izveštaj o proceni sačinjen je za svrhu navedenu u izveštaju i za naručioca procene navedenog u izveštaju. S tim u vezi, on se može koristiti isključivo od strane naručioca procene za koga je sačinjen i isključivo za potrebe koje su naznačene u izveštaju, osim u slučaju kada se za suprotno dobije pisano odobrenje Procenitelja. Procenitelj ne snosi odgovornost ni za kakve posledice koje su rezultat korišćenja izveštaja od strane drugog lica i protivno svrsi koja je napred navedena;
- Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje trećoj strani sadržaja ovog izveštaja podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost Procenitelja;
- Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;
- Naručilac procene zahteva da procene vrednosti budu izražene u EUR i RSD
- Pretpostavka je da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi Procenitelj ne snosi odgovornost za njihovu validnost;
- Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze Procenitelja da istu s pravnog aspekta tumači, te je s tim u vezi odgovornost Procenitelja po tom pitanju isključena. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika, a Procenitelj zadržava pravo da izveštaj izmeni u skladu sa njegovim tumačenjem;
- Ukoliko više lica polaže vlasnička prava na predmetu procene, izveštaj o proceni se sačinjava za predmet procene kao celinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih udela;
- Informacije koje se odnose na komparative često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije verodostojne i tačne. Vizuelna identifikacija komparativa se ne sprovodi;
- Procenitelj neće sprovesti inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje Procenitelj ne snosi odgovornost;
- Nisu sprovedena strukturalna ispitivanja bilo koje nepokretnosti ni testirati usluge. Nije sprovedena inspekcija metalnih/drvenih ili bilo kojih delove konstrukcije koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku drugačijih informacija, procena će biti sprovedena pod pretpostavkom da nepokretnost nema defekte. Međutim, na vrednost će uticati očigledno stanje nepokretnosti koje je zapaženo prilikom inspekcije, ali bez davanja garancije na stanje strukture, temelja, zemlje ili instalacija. Izveštaj se ne sme koristiti ili uzimati u obzir kao garant ili mišljenje na stanje nepokretnosti, niti se takvo mišljenje nagoveštava;
- Neće se ispitivati vlasnički listovi jer se pretpostavlja da su podaci, koji su dostavljeni, 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;
- U slučaju da na terenu nije moguće sa sigurnošću utvrditi podudarnost predmeta procene po zahtevu klijenta i predmeta na terenu zbog nedostatka dokumentacije, identifikaciju na terenu će se izvršiti shodno tvrdnji klijenta da se radi o predmetu čija vizuelna identifikacija se vrši. Za bilo kakve nedoslednosti i primljene netačne informacije, Procenitelj ne snosi odgovornost;

- Procenitelj ne sprovodi nikakva merenja dimenzija, težine i drugih karakteristika već ih dostavlja klijent ukoliko se za tim javi potreba;
- Prilikom utvrđivanja vrednosti uzeto je u obzir stanje predmeta procene prilikom vizuelne inspekcije. Mišljenje Procenitelja o stanju predmeta procene iznetu u izveštaju se ograničava na karakteristike koje se mogu vizuelno opaziti. U tom smislu Procenitelj ne odgovara za ostale nedostatke koje treba da ustanovi relevantno stručno lice pregledom predmeta procene. Preporuka Procenitelja je da u cilju što preciznije procene, najpre ovlašćeno lice izvrši pregled predmeta procene, kako bi se ustanovili eventualni nedostaci koji se ne mogu vizuelno opaziti;
- Ekološka pitanja, uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode ili drugim štetnim i opasnim supstancama po zdravlje i okolinu nisu predmet razmatranja prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti. U nadležnosti Procenitelja nije sprovođenje bilo kakvih ispitivanja u vezi sa tim;
- Izveštaj o proceni validan je na dan koji je u izveštaju naveden kao datum procene;
- Ukoliko se procena radi u svrhu obezbeđenja plasmana a nepokretnost je zauzeta od strane vlasniak, pretpostavlja se da je nepokretnost ispražnjena od prava i stvari i tako se i procenjuje;
- Mišljenje Procenitelja o vrednosti zasnovano je na trenutnim uslovima. S obzirom na to da je tržište kategorija koja je podložna stalnim promenama usled različitih društvenih, političkih i ekonomskih dešavanja, iskazano mišljenje o vrednosti treba uzeti u obzir u kontekstu napred navedenog;
- Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene.
- Ukoliko nije posebno naznačeno izveštaj o proceni vrednosti nepokretnosti ne sadrži bilo kakvu rezervu u mišljenju o vrednosti.

5.5 Licenca/ rešenje:



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА  
Број: 401-00-09053/2022-16  
21. новембар 2022. године  
Кнеза Милоша 20  
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-1/128/2022-08 од 14. новембра 2022. године, решавајући по захтеву Димитрија Лукића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

**РЕШЕЊЕ**

којим се

**ДИМИТРИЈУ ЛУКИЋУ**

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 1205981800006

обнавља

**ЛИЦЕНЦА**

**за вршење процене вредности непокретности  
регистарски број: 196**

**на период од три године и важи до 19. децембра 2025. године.**

*Образложење*

Лиценцирани проценитељ Димитрије Лукић поднео је 15. новембра 2022. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 196 од 19. децембра 2019. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложени и прибављени 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 6.160,00 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 61а Тарифе републичких административних такси.

*Упутство о правном средству:* Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

