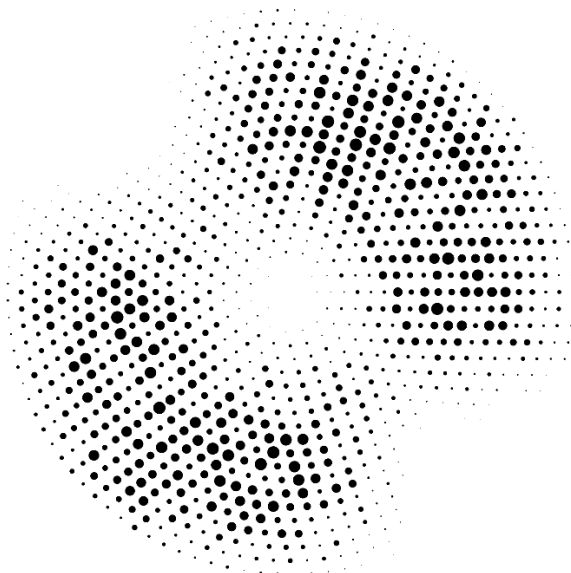


IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Predmet broj: GG-67/2024



Predmet procene: Šumsko zemljište na KP 563 i 564 KO
Lešnica, potes Brdo

Naručilac procene: GLOBAL WOOD DOO Beograd-u stečaju

Datum procene: 09.12.2024.

Mesto procene: Lešnica



GLOBAL WOOD DOO Beograd-u stečaju
Beograd (Zemun)
Srbija

**Predmet: Procena tržišne vrednosti predmeta procene – Šumsko zemljište na KP 563 i 564 KO
Lešnica, potes Brdo**

Poštovani,

U skladu sa Vašim zahtevom, izvršena je procena predmetnih nepokretnosti sa ciljem davanja mišljenja o tržišnoj vrednosti, a u sklopu ovog postupka potvrđujemo da je izvršena fizička inspekcija predmeta procene dana 05.12.2024. godine, te da su prikupljeni svi dostupni relevantni podaci u ovu svrhu.

Ovaj Izveštaj o proceni je pripremljen u skladu sa opštim pretpostavkama i ograničenjima predstavljenim u okviru poslednje tačke ovog Izveštaja. Potvrđujemo u svojstvu angažovanog procenitelja da ne postoji bilo kakav oblik konflikta interesa u preuzimanju predmetnog zadatka.

Izveštaj o proceni vrednosti urađen je u skladu sa Nacionalnim standardima za procenu vrednosti (NSP), dok su Nacionalni standardi i kodeks etike bazirani na međunarodnim standardima, i to – Evropski standardi za procenu vrednosti – EVS 2020 i Međunarodni standardi za procenu vrednosti – IVS 2022.

Na osnovu informacija prikazanih u ovom Izveštaju, smatramo da procena tržišne vrednosti predmeta procene (zaokružena) iznosi:

58.800 €
(PEDESET OSAM HILJADA OSAMSTO EVRA)

S poštovanjem,

U Novom Sadu, 09.12.2024.

za GROS&GROS Inc. Novi Sad

Relja Gros, MScEM
- Licencirani procenitelj
- Licencirani stečajni upravnik

Relja Gros pr
BIRO ZA PROCENE POSLOVNI KONSALTING I STEČAJNI UPRAVNIK
GROS&GROS INC.
Novi Sad, Jevrejska 11
mob. 065 848 90 65 tel. 021 649 77 92
email: office@grosgros.rs

Sadržaj

1. Rezime Izveštaja o proceni	4
2. Uvodni deo	5
2.1 Zakonski i profesionalni okvir za vršenje procene	5
2.2 Delokrug rada i opšte pretpostavke	5
2.3 Specijalne pretpostavke	7
2.4 Poverljivost	7
2.5 Izvori informacija	7
2.6 Izjava o usaglašenosti	8
3. Podaci o predmetu procene	9
3.1 Predmet procene	9
3.2 Opis lokacije	9
3.3 Tehničke karakteristike	12
3.4 Pravni status	14
4. HABU Analiza (Highest and best use Analiza) – najbolja i najisplativija upotreba	16
4.1 Analiza HABU	16
5. Analiza tržišta	17
5.1 Opšti makroekonomski pokazatelji	17
5.2 Pregled tržišta nekretnina	17
5.3 Analiza tržišta vezano za predmetne nepokretnosti	19
6. Procena vrednosti nepokretnosti	21
6.1 pristupi proceni vrednosti	21
6.2 Metodologija procene	21
6.3 Procena vrednosti tržišnim pristupom – komparativnom metodom (direktno poređenje)	22
7. Rekapitulacija i usvojena tržišna vrednost	23
8. Prilozi	24
8.1 Foto-dokumentacija na dan inspekcije	24
8.2 Korišćeni komparativi	25
8.3 Licenca procenitelja	26
9. Odricanje od odgovornosti i ograničavajući uslovi	27

1. Rezime Izveštaja o proceni

A Klijent

- Naručilac procene:	GLOBAL WOOD DOO Beograd-u stečaju
- Mesto i adresa:	Beograd (Zemun), Dragiše Vasića 2

B Predmet procene

- Vrsta i namena:	Šumsko zemljište, zemljište prekriveno visokim rastinjem
- Adresa predmeta procene (mesto, ulica i broj/potes):	Lešnica, potes Brdo
- List nepokretnosti/Posedovni list:	8110
- Katastarska opština:	Lešnica
- Katastarska parcela:	563, 564
- Nosioi prava/vlasnik imovine:	GLOBAL WOOD DOO Beograd-u stečaju, Dragiše Vasića 2, Beograd (Zemun) (JMBG/MB 21600008)

C Svrha procene

Procena se vrši radi obezbeđenja uslova za postupak prodaje u stečaju

D Podaci o proceni

- Procenjivač:	Relja Gros PR Biro za procene poslovni konsalting i stečajni upravnik GROS&GROS Inc. Novi Sad 21000 Novi Sad, Jevrejska 11 PIB 108649053, MB 63599794
- Procenjivački tim:	Relja Gros, dipl.inž.men.-Master - licencirani procenitelj nepokretnosti, br. licence 177 po Rešenju Ministarstva finansija br. 401-00-04915/2022-16 - licencirani stečajni upravnik br. licence 155-2028
- Datum procene vrednosti:	09.12.2024.
- Datum izveštaja:	09.12.2024.
- Datum posete nepokretnosti – fizička inspekcija:	05.12.2024.
- Srednji kurs na datum procene:	116,9622 RSD

E Rezultat procene vrednosti predmetne nepokretnosti na dan 09.12.2024.

- Valuta:	EUR	RSD
- Tržišna vrednost:	58.800 €	6.877.377 RSD
- Građevinska vrednost:	- €	- RSD
- Likvidaciona vrednost:	41.200 €	4.818.843 RSD

F Primenjena metodologija i usvojen rezultat (ponder):

Tržišni pristup ☒	100 %
Troškovni pristup ☐	0 %
Prinosni pristup ☐	0 %

Datum procene 09.12.2024.

Potpis i pečat Procenitelja

Relja Gros pr
BIRO ZA PROCENE POSLOVNI KONSALTING I STEČAJNI UPRAVNIK
GROS&GROS INC.
Novi Sad, Jevrejska 11
mob. 065 848 90 65 tel. 021 649 77 92
email: office@grosgros.rs
Licencirani procenitelj,
Ovlašćeno lice proceniteljske kuće

2. Uvodni deo

2.1 Zakonski i profesionalni okvir za vršenje procene

Procena tržišne vrednosti nepokretnosti u ovom Izveštaju urađena je na osnovu i u skladu sa sledećim:

- Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti („Sl. Glasnik RS“, br. 108/2016, 113/2017 - dr. zakon);
- Pravilnik o Nacionalnim standardima za procenu nepokretnosti, Kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Sl. Glasnik RS“, br. 37/2023), dok su Nacionalni standardi i kodeks etike bazirani na međunarodnim standardima, i to – Evropski standardi za procenu vrednosti - EVS 2020 i Međunarodni standardi za procenu vrednosti – IVS 2022;
- MRS/MSFI;
- Zakon o stečaju („Sl. Glasnik RS“, br. 104/2009, 99/2011 - dr. zakon, 71/2012 – odluka US, 83/2014, 113/2017, 44/2018 i 95/2018);
- Nacionalni standard br. 5 Pravilnika o utvrđivanju nacionalnih standarda za upravljanje stečajnom masom („Sl. Glasnik RS“, br. 62/2018).
-

2.2 Delokrug rada i opšte pretpostavke

Klijent za čije potrebe je urađena procena:	GLOBAL WOOD DOO Beograd-u stečaju, 11080 Beograd (Zemun), Dragiše Vasića 2
Izveštaj o proceni sačinjen od strane:	Relja Gros PR Biro za procene, poslovni konsalting i stečajni upravnik GROS&GROS Inc. Novi Sad, 21000 Novi Sad, Jevrejska 11, PIB 108649053 Mat. broj: 63599794
Predmet procene:	Šumsko zemljište na KP 563 i 564 KO Lešnica, potes Brdo
Svrha procene:	radi obezbeđenja uslova za postupak prodaje u stečaju
Osnov vrednosti:	Tržišna vrednost u skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima za procenu nepokretnosti, Kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja

- **Tržišna vrednost**

Nacionalni standardi procene vrednosti nepokretnosti Tržišnu vrednost definišu 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, dok Tržišnu zakupninu definišu kao „Procenjeni iznos zakupnine za koju bi nepokretnost mogla da se izda u zakup na datum procene vrednosti između voljnog zakupodavca i voljnog zakupca, pod uslovima stvarnog ili pretpostavljenog ugovora o zakupu, između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom;

- **Likvidaciona Vrednost/Vrednost u slučaju prinudne prodaje**

Likvidaciona vrednost, po osnovu Međunarodnih standarda procene (IVS, izdatih od strane IVSC) je očekivana suma koja se može dobiti od prodaje sredstava deo po deo na osnovu redovne ili prinudne likvidacije. Za likvidacionu vrednost je karakteristična jedna od sledećih premisa: 1) Redovna likvidacija (dovoljno dug rok u kome se imovina rasprodaje po tržišnim cenama) i 2) Forsirana likvidacija u kojoj se imovina rasprodaje po cenama nižim od tržišnih).

Vrednost sredstava/imovine u slučaju prinudne prodaje je iznos do koga se može doći prodajom sredstava/imovine kada je prodavac, iz bilo kog razloga, pod pritiskom u kome se od njega traži da istu otuđi pod uslovima koji ne odgovaraju definiciji tržišne vrednosti. Vrednost u slučaju prinudne prodaje ne spada u osnovne koncepte vrednosti, ali predstavlja primer tržišne vrednosti pod posebnom pretpostavkom vezanom za uslove marketinga prodaje. Potrebno je da procenitelj zna i uzme u obzir očekivano vreme prodaje, kao i relevantne prinude kojima je prodavac uslovljen. U ovom slučaju, u pitanju je premissa redovne likvidacije, tj. marketing vreme ekvivalentno je vremenu u redovnim tržišnim uslovima;

Najbolja i najisplativija upotreba

Nacionalni standardi procene vrednosti nepokretnosti opisuju najbolju i najisplativiju upotrebu tako da 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. 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 plati;

- Fizička inspekcija je vršena na licu mesta dana 05.12.2024. godine na predmetnim lokacijama u prisustvu:
 - Relja Gros – Procenitelj
 - Saradnik ProceniteljaProces identifikacije predmetne nepokretnosti je bio prevashodno baziran na izvršenoj inspekciji predmetne imovine, dokumentaciji i podacima dostavljenim od strane naručioca procene, kao i na javno dostupnim podacima i informacijama, te na analizi istih;
- S obzirom da je terenska fizička inspekcija predmeta procene na lokaciji izvršena na dan istaknut prethodno, te da se datum procene vrednosti i datum izveštaja razlikuju od datuma vršenja terenske inspekcije predmeta procene, Procenitelj je izvršio procenu vrednosti pod razumnom pretpostavkom da u naznačenom periodu koji predstavlja vremensku razliku između ovih datuma, nije došlo do promena bilo kakvih karakteristika predmetne imovine zatečenih i evidentiranih prilikom terenske inspekcije.
- Datum procene jeste dan kada je izvršena procena vrednosti predmeta procene. RSD tj. dinar je zvanična moneta u Republici Srbiji;
- Izveštaj o proceni sadrži sažete podatke o lokaciji, opisu nepokretnosti, vlasništvu, zakupima, pravnom opisu, tržištu nepokretnosti, metodologiji procene i planovima investiranja. Izveštaj uključuje i podatke o pretpostavkama na kojem se bazira formirano mišljenje o vrednosti;
- Procenitelju nije dostavljen List nepokretnosti izdat skorijeg datuma kao službene isprave, te je iz tih razloga, u vidu potvrde, a u svrhu izrade ovog Izveštaja, pristupio internet stranici <http://katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic> (nije službena isprava), gde je na taj način izvršio identifikaciju predmetne nepokretnosti i uvid u stvarno, trenutno stanje na dan procene, a pod razumnom pretpostavkom da su navedeni podaci o predmetnoj nepokretnosti validni i verodostojni;

- Procenitelj će u ovom Izveštaju o proceni koristiti podatke i pretpostavke u sklopu postupka procene vrednosti predmetne nepokretnosti koje se odnose na njegovo stanje i starost, po osnovu fizičkog pregleda tokom inspekcije na licu mesta, kao i usmene informaciju dobijene od strane Naručioca procene;
- Ostale napomene i pretpostavke navedene su i naznačene u delovima predmetnog Izveštaja na koji se iste i odnose, uz takođe, i deo ovog Izveštaja koji se odnose na ograničavajuće uslove i odricanje od odgovornosti koji se nalazi na samom kraju ovog Izveštaja o proceni.

2.3 Specijalne pretpostavke

Prilikom izrade ovog Izveštaja o proceni nisu korišćene nikakve specijalne pretpostavke. Likvidaciona vrednost predstavlja vrednost pod posebnom pretpostavkom prinudne prodaje.

2.4 Poverljivost

- Izveštaj o proceni sačinjen je za gore navedene potrebe i navedenog Naručioca, a informacije iz Izveštaja su poverljive. 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 trećih lica i protivno svrsi koja je gore navedena;
- Bilo kakva reprodukcija, obelodanjivanje, ili opisivanje u bilo kom dokumentu ili usmeno prezentovanje sadržaja ovog Izveštaja trećoj strani podrazumeva prethodnu pisanu saglasnost procenitelja.

2.5 Izvori informacija

- Prikupljanje podataka preko internet stranice RGZ-eKatastar nepokretnosti o predmetnoj nepokretnosti:

Vrsta dokumentacije	Broj dokumenta	Datum dokumenta	Dokument izdat od
LN 8110 KO Lešnica za KP 563	8110	08.12.2024.	RGZ – SKN Loznica, dokument preuzet sa internet stranice katastar.rgz.gov.rs/eKatastar
LN 8110 KO Lešnica za KP 564	8110	08.12.2024.	RGZ – SKN Loznica, dokument preuzet sa internet stranice katastar.rgz.gov.rs/eKatastar

- Prikupljanje podataka preko internet stranice NBS;
- Prikupljanje podataka preko internet stranice GeoSrbija;
- Prikupljanje podataka preko internet stranice CEOP;
- Prikupljanje podataka preko internet stranice GIS;
- Prikupljanje podataka o tržišnim cenama sličnih nepokretnosti preko oglasa, lokalnih agencija za nekretnine i sopstvenog istraživanja iz drugih medija i ostalih izvora;
- Usmeno saopšteni podaci, kao i podaci iz dokumentacije date na uvid, od strane Klijenta, i to:

Vrsta dokumentacije	Broj dokumenta	Datum dokumenta	Dokument izdat od
-	-	-	-

- Izlazak na lice mesta 05.12.2024. godine;
- Prikupljanje ostalih potrebnih podataka.

2.6 Izjava o usaglašenosti

Ovaj Izveštaj o proceni vrednosti je pripremljen u skladu sa Zakonom o proceniteljima vrednosti nepokretnosti („Sl. Glasnik RS“ br.108/2016 i 113/2017 – dr. zakon), kao i Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Sl. Glasnik RS“ br.70/2017);

Takođe, ne postoji trenutni interesi, niti se namerava sticanje budućeg interesa u sredstvima, imovini ili poslovnom interesu koji su predmet ovog Izveštaja o proceni od strane procenitelja, a nadoknada procenitelja za izradu ove Procene nije ni na koji način povezana sa iskazanom vrednošću.

3. Podaci o predmetu procene

3.1 Predmet procene

Zahtevom naručioca procene određen je **Relja Gros PR Biro za procene poslovni konsalting i stečajni upravnik GROS&GROS Inc. Novi Sad** da izvrši procenu tržišne vrednosti, kao osnov vrednosti, predmetne nepokretnosti:

- Šumsko zemljište na KP 563 i 564 KO Lešnica, potes Brdo

a radi obezbeđenja uslova za postupak prodaje u stečaju. Takođe, uz procenu tržišne, izvršena je procena i vrednosti u uslovima prinudne prodaje.

3.2 Opis lokacije

▪ Makro i mikro lokacija

Srbija je država u jugoistočnoj Evropi i graniči se sa Mađarskom na severu, Rumunijom i Bugarskom na istoku, Makedonijom i Albanijom na jugu, Crnom Gorom na jugozapadu, Bosnom i Hercegovinom na zapadu te Hrvatskom na severozapadu. Obuhvata Vojvodinu (21 506 km²) te užu Srbiju (55 968 km²). U Srbiji živi oko deset miliona stanovnika (zajedno sa Kosovom) i nalazi se na raskrsnici panevropskih koridora 10 i 7, na putu iz Evrope u Aziju. Putna mreža Srbije ima 40 845 km, od toga su oko 5 500 km putevi prvog reda, a u mreži je 498 km auto-puta. Najznačajnija saobraćajnica je drumsko-železnički evropski koridor 10.

Poljoprivreda je dugo vremena bila baza privrede Srbije, koje se danas zasniva podjednako na poljoprivredi i industriji. Tradicionalno, Vojvodina je najvažnije poljoprivredno područje. Najvažnije industrijske zone jesu oko Beograda, te područje uz Zapadnu Moravu, između Užica na zapadu, preko Čačka i Kraljeva, do Kruševca i Niša na istoku.

Mačva je geografski region u Srbiji. Najveći deo Mačve se nalazi u severozapadnom delu uže Srbije (u Mačvanskom okrugu), dok se manji severni deo administrativno nalazi u Vojvodini (u Sremskom okrugu). Najveći grad Mačve je Šabac. Mačva obuhvata površinu od 800 km² sa 150.000 stanovnika. Značajnija naselja Mačve, koja su deo uže Srbije, sa brojem stanovnika po popisu iz 2002. godine su: Šabac (55.163), Bogatić (7.350), Majur (6.854), Pocerski Pričinović (5.992), Badovinci (5.406), Prnjavor (4.464). Jedino značajnije naselje u delu Mačve koji pripada Vojvodini je Mačvanska Mitrovica (4.116 stanovnika po popisu iz 2011. godine). Mačvanski upravni okrug je jedan od okruga Republike Srbije. Okrug se nalazi u zapadnom delu države, a ima ukupno 297.778 stanovnika (po popisu iz 2011. godine). Sedište okruga je u gradu Šapcu. Mačvanski upravni okrug obuhvata dva grada i šest opština: Grad Šabac (115.884), Grad Loznica (79.327), Opština Bogatić (28.883), Opština Vladimirci (17.462), Opština Koceljeva (13.129), Opština Krupanj (17.295), Opština Ljubovija (14.469) i Opština Mali Zvornik.



Prikaz položaja Mačvanskog okruga u odnosu na RS na mapi (sr.wikipedia.org)



PODACI O MESTU

Lešnica



Region: Mačvanski
Opština: Loznica
Geografska dužina: 19°18'34"
Geografska širina: 44°39'06"
Nadmorska visina [m]: 106 m
Broj stanovnika: 3.818

Lešnica je naseljeno mesto grada Loznice u Mačvanskom okrugu. Lešnica se nalazi na geografskoj širini 44°39'06" severne geografske širine i 19°18'34" istočne geografske dužine. Naselje se nalazi na nadmorskoj visini od 106 m. Nalazi se na desnoj obali reke Drine, u plodnoj Mačvanskoj ravnici. Okružena je brežuljcima i plodnim njivama, a kroz naselje prolazi magistralni put koji povezuje Loznicu sa Šapcem. Blizina reke Drine čini Lešnicu atraktivnom i za poljoprivredne aktivnosti i za turizam, dok njena povezanost s važnim putevima omogućava dobru saobraćajnu dostupnost. Prema popisu iz 2022. godine bilo je 3.818 stanovnika. U naselju Lešnica živi 3.678 punoletna stanovnika, a prosečna starost stanovništva iznosi 37,8 godina (36,5 kod muškaraca i 39,1 kod žena). U naselju ima 1.516 domaćinstava, a prosečan broj članova po domaćinstvu je 3,12. Privredna struktura Lešnice je raznolika, sa preduzećima različitih veličina i delatnosti. Industrija, trgovina i usluge su glavne ekonomske aktivnosti u regionu. Poljoprivreda takođe igra značajnu ulogu u privredi Lešnice. Poljoprivredna površina je različitog tipa, uključujući ratarske, industrijske, povrtarske i krmno bilje. Takođe, stočarstvo i šumarstvo su prisutni u ovom regionu. Zahvaljujući plodnoj zemlji i povoljnoj klimi, ovaj kraj je pogodan za uzgoj kukuruza, pšenice, povrća i voća. Voćarstvo je posebno razvijeno, s naglaskom na proizvodnju šljiva, jabuka i krušaka, koje se koriste i za domaću proizvodnju rakije. Stočarstvo takođe ima značajno mesto, naročito gajenje goveda i svinja. Privreda Lešnice obuhvata i male porodične firme koje se bave preradom poljoprivrednih proizvoda, trgovinom i uslugama. Stanovništvo je većinom uključeno u poljoprivredne aktivnosti, a deo radno sposobnog stanovništva zaposlen je u industrijskim i uslužnim delatnostima u okolnim gradovima. Lešnica ima potencijal za razvoj turizma zahvaljujući prirodnim resursima i kulturno-istorijskim znamenitostima.

Reka Drina privlači ljubitelje ribolova, splavarenja i rekreativnog odmora, dok okolni brežuljci nude mogućnosti za pešačenje i planinarenje. U blizini se nalaze i značajna arheološka nalazišta, koja svedoče o bogatoj istoriji ovog kraja. Manifestacije poput lokalnih vašara i festivala privlače posetioce iz šire regije.

✓ Identifikacija i analiza lokacije

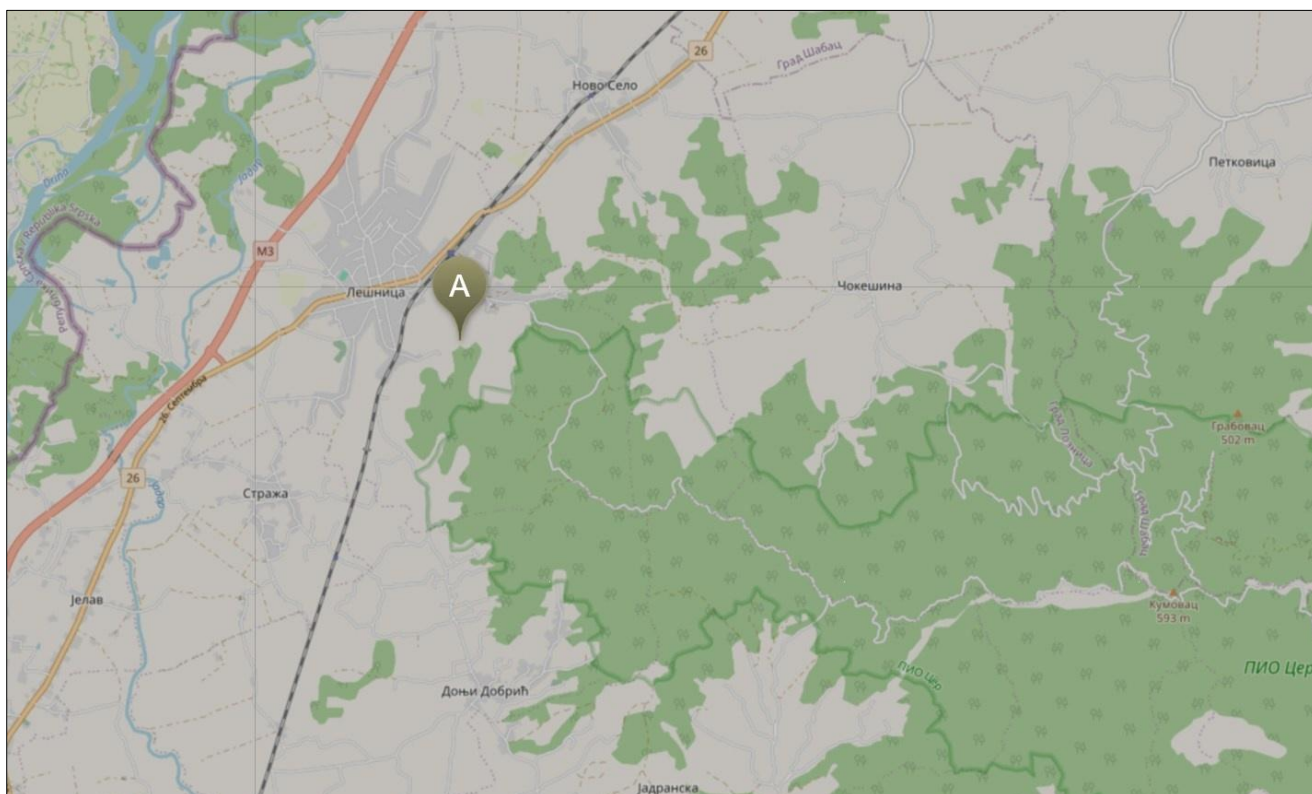
Makro lokacija	Srbija, Mačva, Grad Loznica
Mikro lokacija	Lešnica
Katastarska opština	Lešnica
Katastarska parcela	563, 564
Geografske koordinate	44.64673, 19.32146

Tip okruženja:	☒ Stambeno	☐ Poslovno	☐ Industrijsko	☒ Ruralno
Lokacija:	☐ Odlična	☐ Vrlo dobra	☒ Prosečna	☐ Ispod prosečna
Atraktivnost:	☐ Odlična	☐ Vrlo dobra	☒ Prosečna	☐ Ispod prosečna
Mogućnost pristupa:	☒ Automobil	☐ Javni prevoz	☐ Voz	☒ Ostalo
Broj parking mesta u okruženju:	☒ Dovoljan	☐ Minimalan	☐ Nedovoljan	

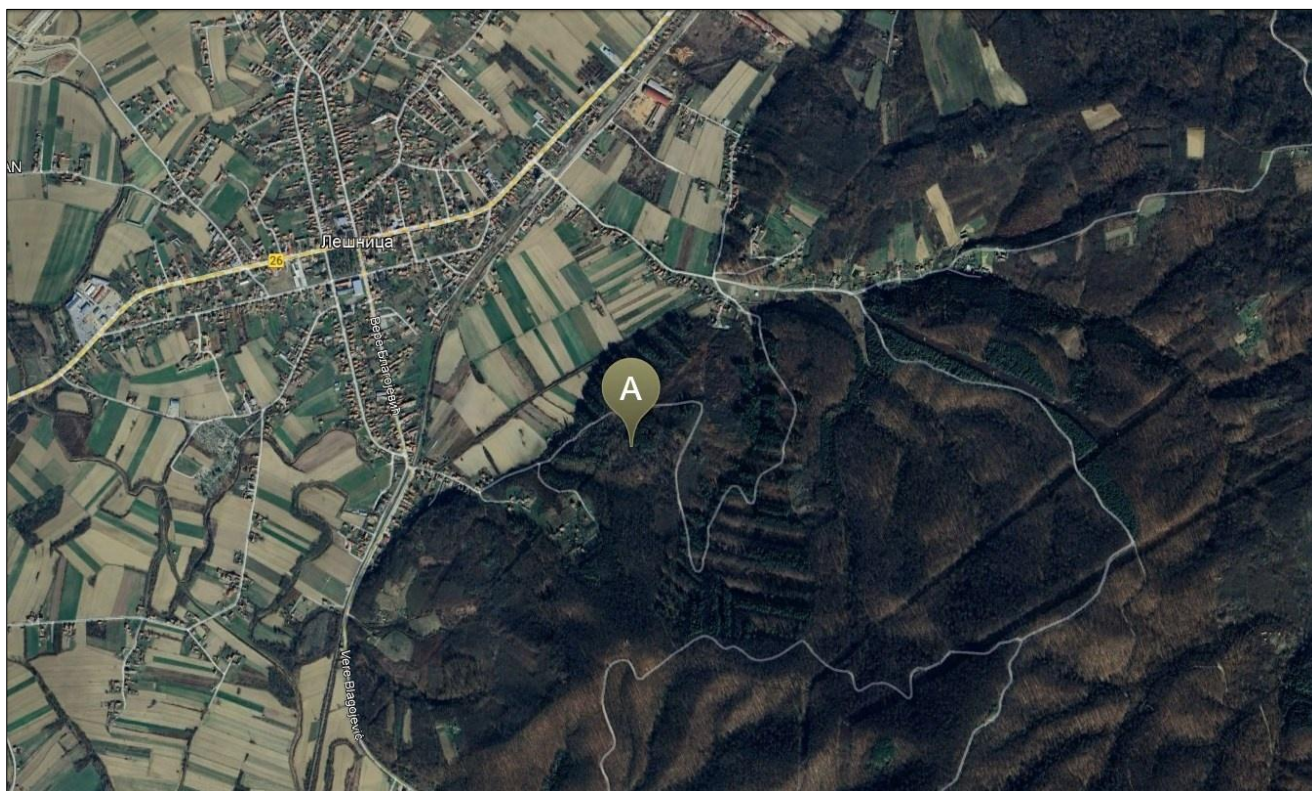
Objekti od javnog značaja u okruženju (okvirne udaljenosti):

Lokacija (kratak opis):	Predmetno zemljište se nalazi u jugoistočnom delu naseljenog mesta Lešnica, na potesu Brdo, u podnožju brda Vidojevice. Pristup nepokretnosti omogućen je direktno preko lokalnog zemljanog prilaznog puta, koji je samo delimično asfaltiran u njegovom početnom delu, a koja u tom delu predstavlja Vidojevačku ulicu, gde se ista uključuje u ulicu Vere Blagojević, preko koje je povezana sa ulicom Kneza Miloša (Ive Lole Ribara), glavnom saobraćajnicom u mestu, a koja čini deonicu magistralnog puta oznake br. 26, državni put IB reda, Beograd-Obrenovac-Šabac-Loznica-državna granica sa Bosnom i Hercegovinom (granični prelaz Mali Zvornik). Nalazi se u delu naselja sa stambenim i šumskim karakteristikama. Predmetna nepokretnost se ne nalazi u plavnom i trusnom području. Od centra mesta Lešnica udaljena je vazdušnom linijom cca 1 km, dok je od Loznice udaljena cca 15 km. Vatrogasna stanica je udaljena cca 14 km.
-------------------------	---

✓ Lokacija predmetnih nepokretnosti



Makrolokacija – Prikaz lokacije predmeta procene (openstreetmap.org)



Mikrolokacija – Prikaz lokacije predmeta procene (Google Earth)

3.3 Tehničke karakteristike

✓ Zemljište



Prikaz predmetnih parcela br. 563 i 564 KO Lešnica (a3.geosrbija.rs/katastar)

Kat. parcela	Površina	Izgrađeno	Oblik	Morfologija	Vrsta zemljišta:	Zona	Namena po planu:
563	95.561 m ²	Ne	Nepravilan	Pod nagibom	Šumsko	III - Treća	Ostalo
564	2.193 m ²	Ne	Nepravilan	Pod nagibom	Poljoprivredno	III - Treća	Ostalo

Opis infrastrukture:

Asfaltiran pristup:	☒ Da	☐ Ne	Tip infrastrukture:
Ograđeno	☐ Da	☒ Ne	Preko lokalnog zemljanog prilaznog puta
Omogućen parking:	☒ Da	☐ Ne	-
El. energija:	☐ Da	☒ Ne	Na neuređenoj površini u neposrednoj blizini predmetne nepokretnosti
Vodovod:	☐ Da	☒ Ne	-
Kanalizacija:	☐ Da	☒ Ne	-
Grejanje:	☐ Da	☒ Ne	-
Telefon:	☐ Da	☒ Ne	-

Komentar: -

Identifikacija rizika:

Rizik od poplava ili klizišta:	☐ Da	☒ Ne	Opis rizika (ukoliko postoji):
Rizik seizmičke aktivnosti:	☐ Da	☒ Ne	-
Rizik od kontaminacije:	☐ Da	☒ Ne	-
Ostali rizici, ako postoje:	☐ Da	☒ Ne	-

Komentar:

- Parcela ili deo parcele, zajedno sa njenom infrastrukturom, se procenjuje kroz vrednost samog predmetnog objekta koji je na njoj izgrađen.
- Po osnovu pretpostavke Procenitelja šuma čini cca 80 % površine predmetnog zemljišta.

✓ **Objekti**

Orijentacioni položaj izgrađenih **objekata na pripadajućem zemljištu (KP 563 i 564 KO Lešnica)** u odnosu na bližu okolinu (a3.geosrbija.rs/katastar)

Prilikom vršenja terenske identifikacije, kao i uvidom u satelitske snimke predmetne lokacije, uočeno je da na predmetnoj parceli br. 563, u njenom krajnjem zapadnom delu, izgrađen nelegalan objekat (ili deo objekta sa susedne parcele br. 4829 KO Lešnica), nepoznate namene, i koji nije evidentiran u LN. Stvarni gabariti i pozicija predmetnog objekta evidentirani su u katastarskom registru novoizgrađenih nelegalnih objekata (za period 2020-2021, a3.geosrbija.rs/katastar).

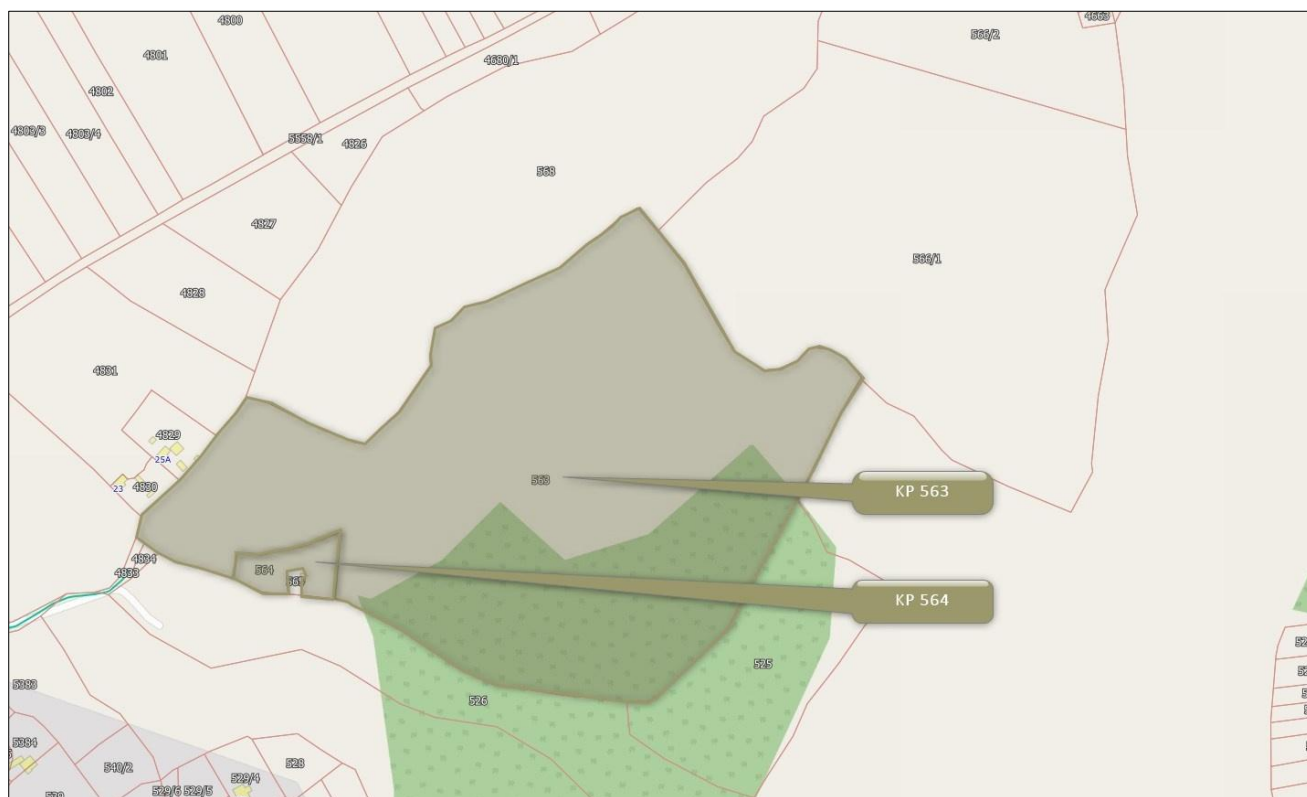
Po osnovu saznanja Procenitelja, isti nije u vlasništvu stečajnog dužnika, niti stečajni dužnik njime raspolaže, pa iz ovih razloga navedeni objekat nije predmet ove procene i neće biti nadalje obrađivan u okviru ovog Izveštaja.

✓ **Zasadi na zemljištu**

Po osnovu podataka i pregleda predmetne nekretnine na lokaciji, utvrđeno je da na predmetnom zemljištu na KP 563 i 564 KO Lešnica ne postoje zasadi jednogodišnjih poljoprivrednih kultura, dok se na istom nalazi neuređena šuma, koju čine stabla određene vrste četinara (po pretpostavci bor), po pretpostavci Procenitelja prosečnih dimenzija – obim cca 50 cm, visina cca 10 m. Stabla su raspoređena u razmacima prosečne razdaljine cca 5 m.

3.4 Právni status

✓ *Vlasništvo i drugi pravno-imovinski podaci*



Prikaz digitalizovanog plana predmetnog zemljišta sa naznačenom parcelom (a3.geosrbija.rs/katastar)

- Podaci o zemljištu

Broj kat. parcele:	563
Broj LN:	8110 KO Lešnica
Potes/ulica:	Brdo
Vrsta zemljišta:	Šumsko zemljište
Evidencija delova kat. parcele:	1 (br. 1)
Način korišćenja zemljišta:	1. Šuma 3. klase
Upisani objekti:	Ne
Objekti na KP upisani u LN (deo KP):	-
Površina kat. parcele:	95.561 m ²
Nosioci prava na KP:	- GLOBAL WOOD DOO, pravo svojine, privatna svojina, obima 1/1
Upisani tereti - hipoteke:	Ne
Upisani tereti - drugo:	Da
<i>Vrsta i opis tereta:</i>	<i>Zatečeni upisi zabeležbi tereta zapravo predstavljaju upisi zabeležbi određenih prava stečenih u okviru sudskih ili drugih postupaka koji su se vodili u vezi predmetnih nepokretnosti..</i>
Upisane zabeležbe:	Ne
<i>Vrsta i opis zabeležbe:</i>	-

Broj kat. parcele:	564
Broj LN:	8110 KO Lešnica
Potes/ulica:	Brdo
Vrsta zemljišta:	Poljoprivredno zemljište
Evidencija delova kat. parcele:	1 (br. 1)
Način korišćenja zemljišta:	1. Njiva 5. klase
Upisani objekti:	Ne
Objekti na KP upisani u LN (deo KP):	-
Površina kat. parcele:	2.193 m ²
Nosioci prava na KP:	- GLOBAL WOOD DOO, pravo svojine, privatna svojina, obima 1/1
Upisani tereti - hipoteke:	Ne
Upisani tereti - drugo:	Da
Vrsta i opis tereta:	<i>Zatečeni upisi zabeležbi tereta zapravo predstavljaju upisi zabeležbi određenih prava stečenih u okviru sudskih ili drugih postupaka koji su se vodili u vezi predmetnih nepokretnosti..</i>
Upisane zabeležbe:	Ne
Vrsta i opis zabeležbe:	-

Komentar:

- Izgrađeno/neizgrađeno građevinskog zemljišta definisano je odredbama člana 90 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, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023).

✓ Zakup

Pretpostavka Procenitelja je da se predmetna nekretnina trenutno ne izdaje u zakup.

✓ Analiza usklađenosti stvarnog i upisanog stanja

Status objekata na KP	
Objekti/delovi objekata na KP koji nisu evidentirani u LN:	Da
Dozvole za objekte/delove objekata koji nisu evidentirani u listu nepokretnosti:	Ne
Objekti koji su evidentirani u listu nepokretnosti, dok su na terenu porušeni:	Ne

Komentar:

- Prilikom terenske identifikacije predmetne nepokretnosti nije izvršeno kontrolno merenje, obzirom da to Klijent nije izričito zahtevao, a nije istovremeno sprovedeno ni geodetsko snimanje predmetne nekretnine i obračun površina od strane ovlašćenog lica za ovu potrebu, pa Procenitelj ne može sa sigurnošću tvrditi postojanje odstupanja izmerene u odnosu na u LN upisanu površinu predmetnog zemljišta.
- Kontrolno merenje gabarita zemljišta, ukoliko nije bilo omogućeno prilikom vršenja terenske inspekcije na lokaciji, izvršeno je korišćenjem dostupnih računarsko-softverskih alata i satelitskih snimaka, te je pretpostavka da je merenje vršeno na ovakav način u dovoljnoj meri tačno, a u cilju izrade ovog Izveštaja o proceni.
- Predmetna parcela br. 564 upisana je u LN kao zemljište vrste poljoprivredno sa kulturom njiva 5. klase, međutim u prirodi isto predstavlja šumsko zemljište, te će u nastavku Izveštaja biti procenjivano uzimajući navedeno u obzir.

4. HABU Analiza (Highest and best use Analiza) – najbolja i najisplativija upotreba

Prilikom ove analize, Procenitelj je razmotrio šta učesnici na tržištu smatraju razumnom upotrebom, zatim da li postoje neka zakonska ograničenja, te da li će se u budućnosti ova ograničenja eventualno pojaviti, i to u pogledu upotrebe nepokretnosti, propisanih planova regulacije (ili izmene istih), uslova pribavljanja ostale tehničke dokumentacije i sl; kao i da li će nekretnina doneti finansijsku korist od korišćenja u druge svrhe.

Da bi se definisao problem u HABU analizi, potrebno je izvesti:

- Preliminarnu selekciju alternativnih upotreba – identifikovati fizički moguće upotrebe;
- Analizu alternativnih upotreba da bi se identifikovala najverovatnija upotreba;
- Analizu pravno dopuštenih upotreba;
- Identifikaciju najverovatnije fizički moguće i pravno dopuštene upotrebe;
- Povezivanje fizičkih i pravnih atributa sa ponudom i tražnjom, absorpcijom;
- Testiranje finansijske fizibilnosti.

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.

Predmetna nepokretnost je:

- ✓ fizički moguća
- ✓ pravno dopuštena
- ✓ finansijski izvodljiva
- ✓ maksimalno produktivna (profitabilna)

4.1 Analiza HABU

- 1) Pravno dopuštena – Predmetna nepokretnost je upisana u LN, pretpostavlja se da ne postoje neusaglašenosti sa stvarnim stanjem, pa je kao takva je legalna.
- 2) Fizički moguća i razumno najverovatnija – Pozicija, veličina i pristupi predmetnoj nepokretnosti su u skladu sa zahtevima za datu namenu.
- 3) Finansijski održiva – Predmetna nekretnina može obezbediti prihod od izdavanja i/ili prodaje.
- 4) Maksimalna produktivnost – Razmotreno je da je predmetna nekretnina na datoj lokaciji izvodljiva i bazirana na navedenim pretpostavkama koje su razumne i maksimizuju produktivnost nepokretnosti.

Zaključak HABU analize:

- U skladu sa iznad navedenim, predmetna nepokretnost je analizirana sa aspekta njene najbolje i najisplativije namene, a što je njeno trenutno korišćenje. Procenitelj smatra da tržišna vrednost nepokretnosti odražava njenu najbolju i najisplativiju upotrebu sa stanovišta pravnih, građevinskih i ekonomskih uslova.

5. Analiza tržišta

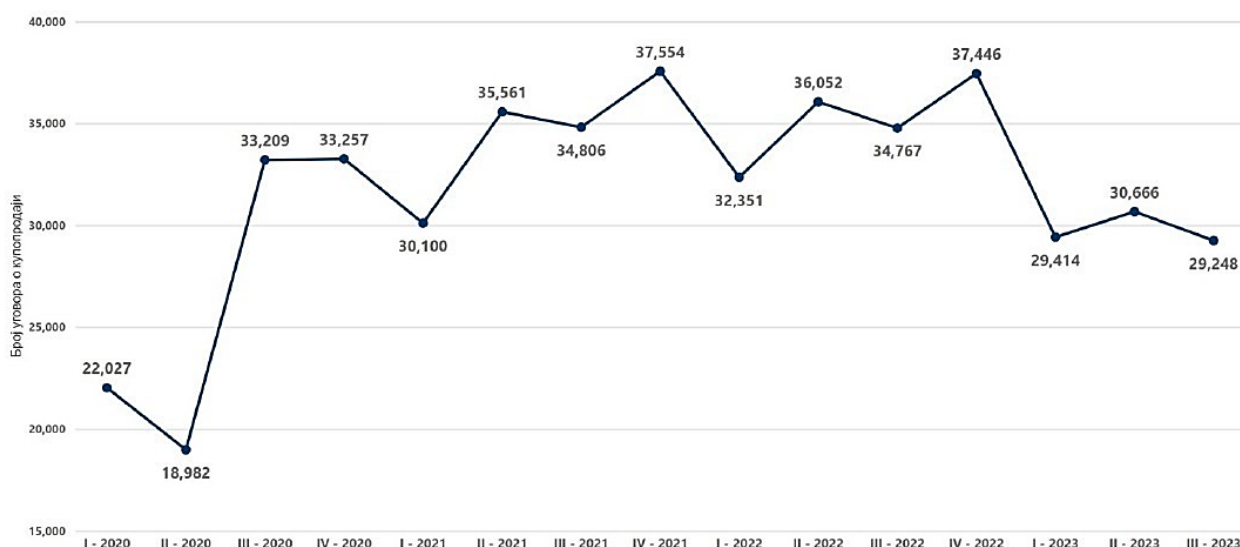
5.1 Opšti makroekonomski pokazatelji

Prema podacima i analizama NBS, COVID-19 i globalno usporavanje je prema dosadašnjim podacima imalo manje posledice na Srbiju u odnosu na većinu evropskih zemalja zbog postignute makroekonomske i finansijske stabilnosti, prethodne dinamike rasta, stvorenog fiskalnog prostora, pravovremenog i sveobuhvatnog paketa mera, kao i strukture ekonomije. Pad BDP-a u 2020. iznosio je svega 0,9%, a povratak na pretkrizni nivo je postignut već u T1 2021, dok je u T2 realni rast BDP-a dostigao 13,7% mg, (1,3% dsz), što je bilo iznad očekivanja NBS i iznad fleš ocene RZS-a od 13,4%. Usled boljih od očekivanih rezultata u P1, NBS je revidirala svoju projekciju rasta BDP-a za 2021. sa 6,0% na 6,5% uz simetrične rizike. Takođe, zbog novog investicionog ciklusa i planiranih infrastrukturnih projekata u narednih deset godina, revidirana je procena rasta BDP-a u srednjem roku sa 4% na raspon od 4% do 5%. Donete mere ekonomske politike (5,8 mlrd evra, oko 13% BDP-a u 2020) minimizovale su pad BDP-a u 2020, dok će dodatni paket od 2,2 mlrd evra, (4,3% BDP-a) u 2021. doprineti daljem rastu BDP-a i vraćanju na putanju održivog rasta u srednjem roku. Prema projekciji NBS, inflacija će se najverovatnije pod uticajem privremenih faktora do kraja T1 2022. kretati iznad gornje granice cilja. Od T2 2022. godine očekuje se njeno vraćanje u granice cilja i kretanje na nivou oko centralne vrednosti cilja u drugoj polovini naredne godine. Zahvaljujući proizvodnoj i geografskoj diversifikaciji i izvozno-orijentisanim investicijama, robni izvoz je u prvih osam meseci 2021. ostvario rast od čak 30,7%. Stopa nezaposlenosti u T2 2021. prema novoj metodologiji Ankete o radnoj snazi iznosila je 11,1%. Tokom ove godine, Moody's je povećao kreditni rejting Srbije (mart 2021), dok su Fitch i S&P zadržali kreditni rejting (septembar i jun 2021.) čime su potvrđeni makroekonomska stabilnost i povoljni izgledi rasta, kao i adekvatnost ekonomske politike pre i tokom krize. Od 30. juna 2021. godine dinarske obveznice Republike Srbije su uključene u renomirani indeks obveznica J.P. Morgan GBI-EM index. Učešće javnog duga centralne države u BDP-u je u avgustu je iznosilo 54,3% BDP-a. U oktobru je referentna kamatna stopa NBS zadržana na nivou od 1,0%. Stabilnost bankarskog sektora je očuvana i dodatno ojačana. Učešće NPL je u avgustu iznosilo 3,5% i ispod je pretkriznog nivoa.

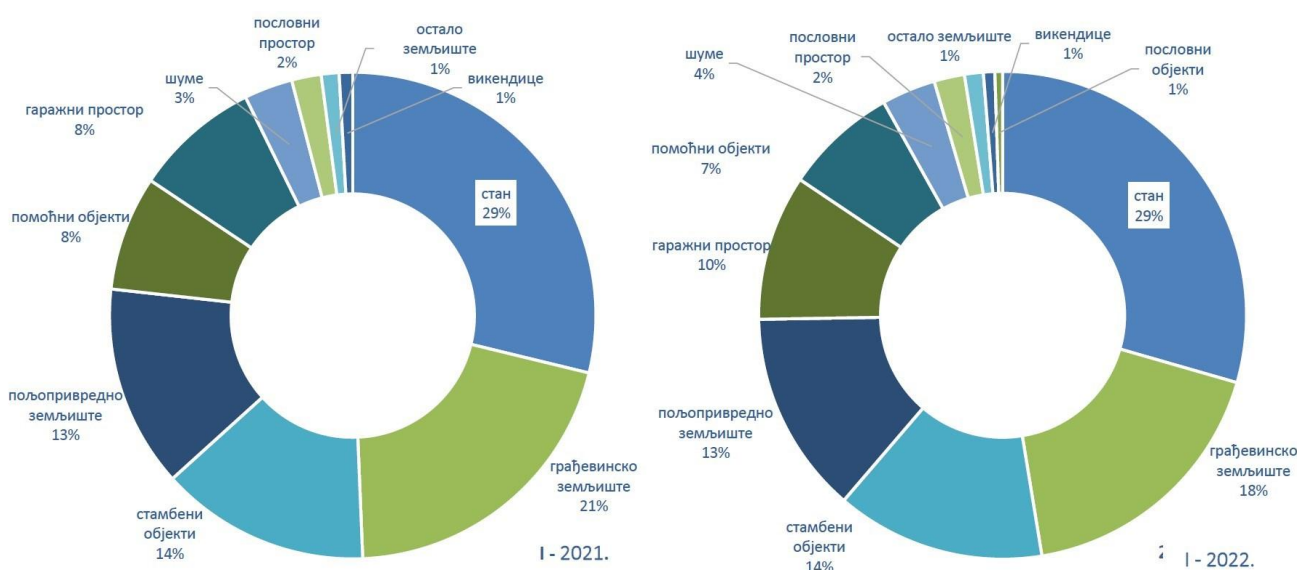
5.2 Pregled tržišta nekretnina

Prema izveštaju RGZ-a za 2022. godinu, tržište nepokretnosti u R. Srbiji nastavlja s rastom već četvrtu godinu zaredom i to mereno brojem ostvarenih transakcija i ukupne vrednosti kupoprodaja. Za razliku od tržišta nepokretnosti u većem broju evropskih zemalja, gde je pod uticajem pre svega kamatnih stopa došlo do znatnog usporavanja rasta ili čak pada – kako cena tako i obima transakcija, nivo cena nepokretnosti u Srbiji u protekloj godini beleži snažan rast. Broj ostvarenih transakcija na nivou cele zemlje je, takođe, i dalje u porastu, ali slabijem nego u prethodnih godinama. Ukupna vrednost tržišta nepokretnosti je u 2022. godini dostigla 7,5 milijardi evra, što je 22% više u poređenju sa 2021. godinom. Vrednost transakcija u pojedinim segmentima tržišta po vrstama nepokretnosti u 2022. godini u odnosu na 2021. povećao se za 26% kada su u pitanju stanovi, 56% garažni prostori, tržište poslovnih prostora poraslo je za 28%, građevinskog zemljišta za 23%, dok je vrednost prometovanih kuća zabeležilo povećanje od 11%. Broj kupoprodaja je u 2022. godini, sa ukupno 140.561 realizovanih transakcija, povećan za svega 1,8% u odnosu na 2021. godinu. Prodaja stanova povećana je za 3%, garažnih prostora za 23%, poslovnih prostora za 2%, dok je broj prodatih kuća ostao na istom nivou kao prethodne godine. Broj transakcija poljoprivrednog zemljišta porastao je za 5%, dok je kod prodaje građevinskog zemljišta zabeležen pad od 6% godišnje. Teritorijalno, najviše prodaja nepokretnosti ostvareno je u Vojvodini (35%), Šumadiji i Zapadnoj Srbiji (25%), Gradu Beogradu (24%), dok su Južna i Istočna Srbija zabeležile najmanji broj transakcija (16%). Najveći međugodišnji rast kupoprodaja zabeležen je u regionu Južne i Istočne Srbije za 4,7 %, zatim u Gradu Beogradu za 4,4 %, Šumadije i Zapadne Srbije za 0,2% dok u regionu Vojvodine nije bilo promene u odnosu na 2021. godinu. Upotreba kreditnih sredstava za finansiranje kupovine nepokretnosti je u 2022. godini zabeležila smanjenje u odnosu na prethodni period. Naime, 11% svih nepokretnosti u Republici Srbiji kupljeno je uz učešće kredita, naspram 13% u 2021. godini tj. za 2 procentna poena manje. Iz kreditnih sredstava najčešće su kupovani stanovi, 26% svih kupoprodaja stanova u 2022. godini (5 procentnih poena manje nego u 2021. godini). Podaci za prvu polovinu 2023. ukazuju na smirivanje i fazu

stabilizacije na tržištu nepokretnosti u Srbiji. Smirivanje aktivnosti se ogleda u broju transakcija i stambenih kredita, kao i u vrednosti tržišta nakon jake ekspanzije u 2021. i 2022. godini. Ipak, i pored smirivanja aktivnosti, tržište nepokretnosti i dalje drži viši nivo u odnosu na predpandemijske vrednosti. U prvom polugodištu 2023. vrednost tržišta nepokretnosti iznosila je 3,3 milijarde evra što je manje za 7% u odnosu na isti period prethodne godine. Međutim, ako poredimo sa predpandemijskim periodom to je za 81% više (u odnosu na prvo polugodište 2019.) kada je vrednost tržišta iznosila 1,8 milijardi evra. Tokom prvog polugodišta 2023. godine u Republici Srbiji je zaključeno 60.014 ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, što je za 12% manje u odnosu na prvo polugodište 2022, dok je poredeći sa istim periodom 2019. broj ugovora veći za 26%. Što se tiče načina plaćanja, najveći broj transakcija realizovan je gotovinskim načinom plaćanja, dok je uz kredit realizovano 7% ugovora o prometu nepokretnosti što je za 5 procentnih poena manje nego prošle godine, a iz kreditnih sredstava najviše su plaćeni stanovi (18%). Najveći udeo u ukupnoj vrednosti tržišta nepokretnosti zauzima tržište stanova (1,8 milijardi evra) sa učešćem od 54% od ukupno prometovane vrednosti. Za kuće je izdvojeno 257,6 miliona evra (8%), za građevinsko zemljište 220 miliona evra (7%), za poslovne prostore 178 miliona evra (5%) i za poljoprivredno zemljište 105,3 miliona evra (3%).



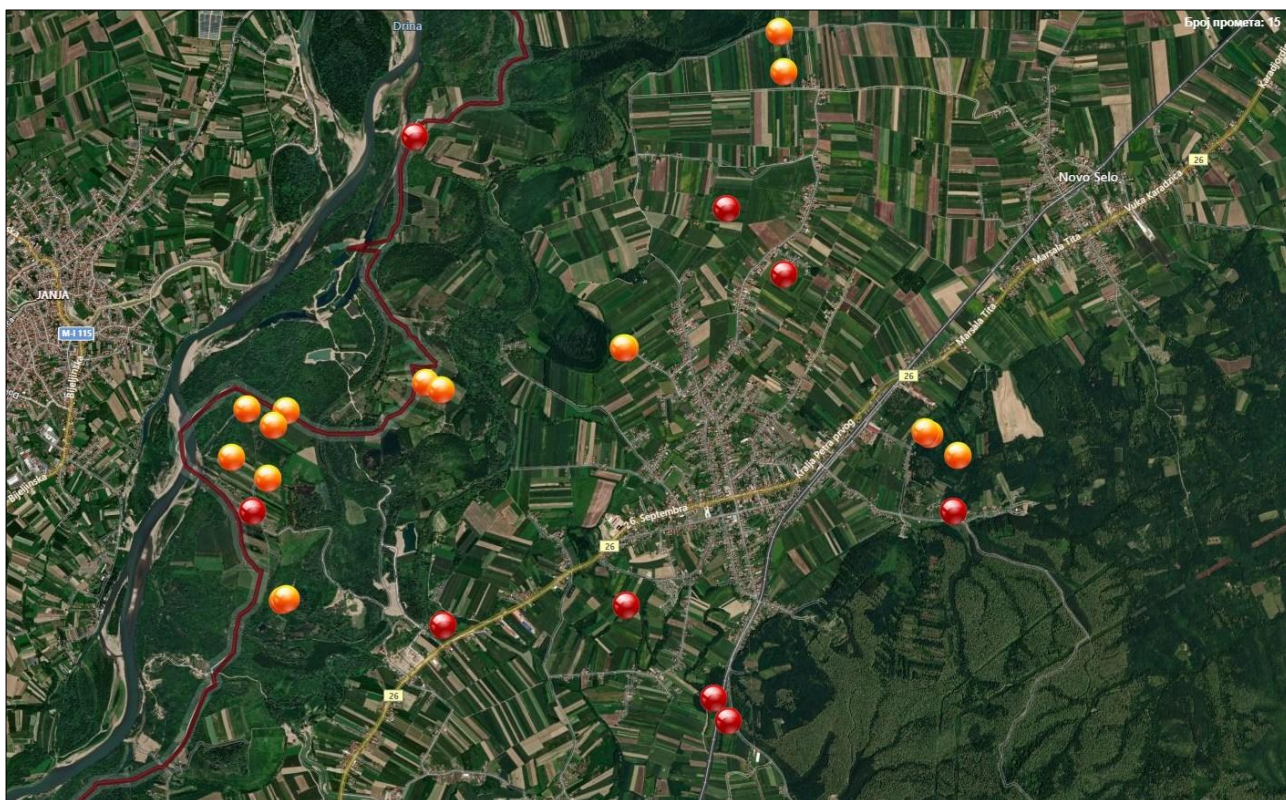
Broj ugovora o kupoprodaji nepokretnosti (po kvartalima) u R. Srbiji od 2020. godine



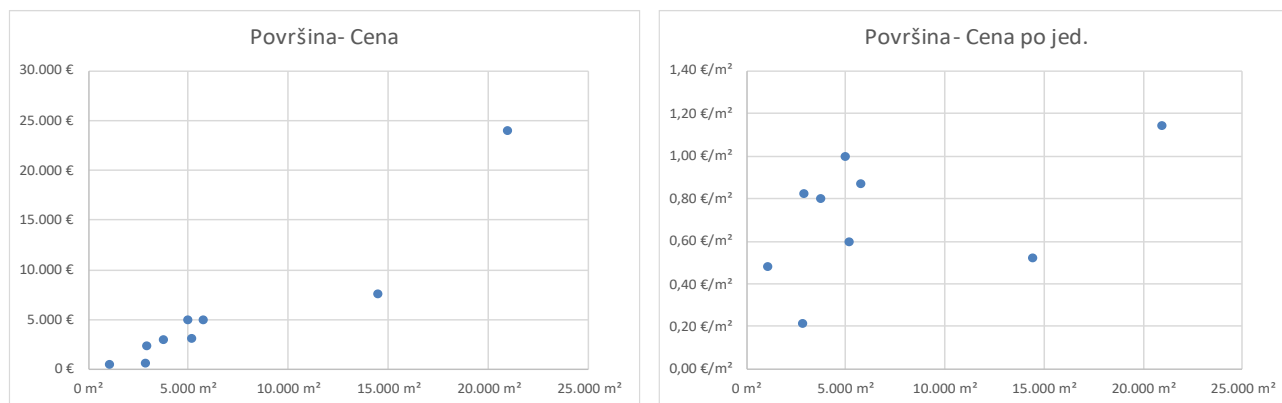
Učešće nepokretnosti u ukupnom prometu u R. Srbiji u I polugodištu 2021. i 2022. godine

5.3 Analiza tržišta vezano za predmetne nepokretnosti

Na području Republike Srbije u 2021. godini zaključeno je preko 50.470 ugovora kojim je prometovano zemljište, pri čemu je u oko 70% ugovora prometovana po jedna parcela, u oko 24% ugovora dve i više parcela iste vrste zemljišta, dok su u oko 6% ugovora prometovane parcele različitih vrsta zemljišta (npr. poljoprivredno i građevinsko, poljoprivredno i šumsko, šumsko i ostalo i dr.). Najveći broj ugovora o kupoprodaji zemljišta sa jednom parcelom u prometu je na području grada Beograda - 74%, dok je u ostalim regionima iznosio od 67% do 70%. Najveći broj ugovora o kupoprodaji dve i više parcela u prometu iste vrste zemljišta realizovan je na teritoriji Vojvodine - 27%. Kupoprodaje sa različitim vrstama zemljišta u prometu su najviše bile zastupljene na teritoriji Šumadije i Zapadne Srbije i Južne i Istočne Srbije i iznosile su oko 9%. Najveće učešće u ugovorima kojim je prometovano zemljište imaju građevinsko i poljoprivredno zemljište. Najveći obim prometa poljoprivrednog zemljišta imaju opštine Zrenjanin – 698, Sombor – 555, Pančevo – 518, i dr. Promet građevinskog zemljišta na nivou države u 2021. godini bio je veći za 40% u odnosu na 2020. godinu, a promet poljoprivrednog zemljišta bio je veći za 12% u odnosu na 2020. godinu. Građevinsko zemljište se prometuje kao neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište. U značajnom procentu od oko 27% prometuje sa nekom drugom vrstom zemljišta npr. poljoprivrednim, ostalim i dr. ili kao mešoviti promet sa nekom drugom vrstom nepokretnosti i ovi prometi ne sadrže cene pojedinačnih nepokretnosti. Prosečna površina u prometu – kultura njiva u 2021. godini za područje Republike Srbije je oko 1,2 ha, gde je u grupi od 10-50 ari - 32% podataka, od 50 ari – 2,5 ha - 59% podataka i preko 2,5 ha - 9% podataka. Prosečna površina u prometu po regionima je 1,7 ha na području Vojvodine, 90 a na području grada Beograda, 77 a na području Šumadije i Zapadne Srbije i 60 a na području Južne i Istočne Srbije. Prosečna cena (medijana) poljoprivrednog zemljišta - kultura njiva na području Republike Srbije u 2021. godini je oko 6.800 EUR/ha. Cene se kreću u rasponu od ispod 350 EUR/ha do preko 41.000 EUR/ha, od čega je 93% podataka u rasponu od 900 do 18.000 EUR/ha. Na većini analitičkih područja, a najviše na području okruga koji pripadaju regionu Južne i Istočne Srbije, prevlađuju cene bliže donjoj granici. Praćenjem kretanja cena poljoprivrednog zemljišta za kulturu njiva na području Republike Srbije beleži se rast cena u 2021. godini od 3% u odnosu na 2020. godinu. Na pojedinim područjima, se beleži značajniji rast cena ali je to odraz posebnih uticaja (Koridori Srbije, investiciona ulaganja, i dr.).



Prikaz broja prometovanog šumskog, poljoprivrednog i ostalog zemljišta (katastar.rgz.gov.rs)



Prikaz komparativa (ostvarene cene) sa elementima poređenja za šumsko, poljoprivredno i ostalo zemljište

Predmetni segment nepokretnosti	Šumsko, poljoprivredno i ostalo zemljište				
Posmatrana teritorija	KO Lešnica, KO Novo Selo, KO Čokešina, naseljena mesta Lešnica, Novo Selo, Čokešina				
Posmatrani period	Prethodnih godinu dana				
Broj ostvarenih prometa	15 – KO Lešnica, 16 – KO Novo Selo, 10 – Čokešina				
Aktivnost tržišta za prodaju	☐ Visoko	☐ Srednje	☒ Nisko	☐ Nepostojeće	
Aktivnost tržišta za izdavanje	☐ Visoko	☐ Srednje	☒ Nisko	☐ Nepostojeće	
Odnos ponuda-tražnja	☒ Stabilno		☐ Nestabilno		
Raspon ostvarenih cena	cca 0,20 – 1,10 €/m ² , cca 500 – 24.000 €				
Prosečna vrednost	0,72 €/m ²	Mediana	0,80 €/m ²	Modus	0,50 €/m ²
Komentar (ostvarene cene)	Manji broj prometovanih nekretnina sličnih karakteristika predmetnoj na približnoj lokaciji				
Raspon traženih cena	-				
Prosečna vrednost	- €/m ²	Mediana	- €/m ²	Modus	- €/m ²
Komentar (tražene cene)	Nepostojeće oglašene nepokretnosti slične predmetnoj				
Vrednost nekretnine	☐ U porastu	☒ Stabilna	☐ U opadanju		
Interesovanje za kupovinu	☐ Visoka	☐ Srednja	☒ Niska	☐ Nepostojeća	
Interesovanje za iznajmljivanje	☐ Visoka	☐ Srednje	☒ Niska	☐ Nepostojeća	
Prosečno vreme za prodaju	☐ 3-6 meseci	☐ 6-12 meseci	☒ Preko 12 meseci		

*** Napomena:**

- Iznad u tabeli prikazani su podaci za komparative koji predstavljaju oglašavane cene tzv. „asking prices“ stoga je realno očekivati umanjenje prilikom pregovora.
- Izvor informacija – sa internet stranice RGZ Javni uvid u registar cena nepokretnosti i oglašene tražene cene.
- Vrednosti prometovanog i oglašenog poljoprivrednog zemljišta najviše zavise od karakteristika nekretnine i lokacije.
- Cene se razlikuju u zavisnosti od njenog mesta, ali i od kvaliteta, veličine parcele, tačne pozicije i pristupa, i drugih karakteristika.
- Po osnovu odluke o utvrđivanju prosečnih cena m² nepokretnosti za utvrđivanje poreza na imovinu u 2024. godini na teritoriji Grada Loznice za zonu Lešnica (8. zona) utvrđena je vrednost od 76,33 RSD/m² za šumsko zemljište, a 94,60 RSD/m² za poljoprivredno zemljište

Zaključak tržišne analize:

- Vršanjem detaljne analize ustanovljeno je da trenutni odnos ponude i potražnje na tržištu za kupoprodaju nepokretnosti slične predmetnoj, i to na sličnoj lokaciji, pokazuje relativno slabiju aktivnost tržišta ovakvih nepokretnosti, tj. šumskog, poljoprivrednog i ostalog zemljišta u KO Lešnica u Opštini Loznica, ali i u okviru susednih katastarskih opština, i to KO Novo Selo i KO Čokešina. Registrovan je određen broj prodatih parcela sličnih predmetnim, dok je ponuda u agencijama za prodaju nekretnina nepostojeća. Što se tiče poljoprivrednog zemljišta, cena direktno zavisi od njenog mesta, tj. lokacije, ali i od još mnogo faktora, kao što je kvalitet, da li je u pitanju veća ili manja parcela, da li ima kanale za odvodnjavanje ili bunar za navodnjavanje, da li je u blizini puta ili duboko u ataru, dok kod šumskog ona zavisi najviše od potencijalne drvne građe. Imajući u vidu sve iznad navedeno, predmetna nekretnina je takva za koju je moguće pretpostaviti sa relativnom izvesnošću da bi na dan procene postigla istu cenu kao i prodane slične nepokretnosti u proteklom periodu, na istoj ili sličnoj lokaciji. Stvarna cena nekretnina ove vrste, uobičajeno je stvar dogovora između vlasnika i kupca. Zapravo vrednost parcela zavisi od mogućnosti obrađivanja ili korišćenja prirodnih resursa i sl. U neposrednoj budućnosti ne treba očekivati značajnija odstupanja od tržišnih cena koje su ostvarene u prethodnom periodu.

6. Procena vrednosti nepokretnosti

6.1 pristupi proceni vrednosti

Postoje tri opšteprihvaćena metoda proračuna tržišne vrednosti zasnovane na ekonomskim principima ravnoteže cena, koje su uopšteno gledano nezavisne jedna od druge i ne znači da će svakako imati iste rezultate:

- **Komparativni pristup (pristup direktnog poređenja)**

Komparativnom metodom indikacija vrednosti se dobija poređenjem predmetnog sredstva sa sličnim sredstvom za koje postoje dostupne informacije. Osnovna pretpostavka je da će predmetna nekretnina imati prodajnu cenu blisku cenama uporedivih nekretnina, korigovanih kroz tabelu – matricu komparativa, formiranu tako da se predmetna nekretnina poredi sa odabranim komparativima po atributima (lokacija, starost nekretnine, spratnost, površina...). Podrazumeva se dobra proceniteljska praksa kod analize trenutno aktuelnih, sličnih nepokretnosti i kod analize istorijskih prodaja.

- **Troškovni pristup**

Vrednost nekretnine dobijena troškovnom metodom predstavlja tržišnu vrednost te nekretnine (direktni troškovi, indirektni troškovi i preduzetnički profit izgradnje reprodukcijskog ili zamenskog objekta) umanjenu za amortizaciju, a uvećanu za cenu zemljišta koje pripada toj nekretnini. Troškovni pristup daje indikaciju vrednosti korišćenjem ekonomskog principa da kupac neće platiti za sredstvo više nego što bi koštalo da izgradi sredstvo jednake korisnosti. Ovaj pristup se zasniva na principu da, ukoliko nisu prisutni faktori neprimerenog vremenskog roka, nepovoljnosti, rizika ili nečeg sličnog, cena koju će kupac na tržištu platiti za sredstvo koje se procenjuje, neće biti veća od troška izgradnje ekvivalentnog sredstva.

- **Prinosni pristup**

Prinosni metod daje indikaciju vrednosti konvertovanjem budućih novčanih tokova u jednu sadašnju kapitalnu vrednost. Najjednostavniji način je direktna kapitalizacija – diskontovanje godišnjeg očekivanog neto prihoda nekretnine u jedinstvenu sumu odnosno kapitalnu vrednost. Diskontovanje se vrši stopom kapitalizacije koja se može ustanoviti građenjem ili iz kupoprodajnih podataka sa tržišta za nekretnine koje se tipično rentiraju. Drugi način je diskontovanje svih budućih neto prihoda od nekretnine u jedinstvenu sumu. Ta tehnika se naziva DNT (diskontovanje novčanih tokova) i zasniva se na premisi da je vrednost nekretnine jednaka zbiru svih budućih priliva novca i povraćaja (reversion) svedenih na sadašnju vrednost. Postupak izračunavanja sadašnje vrednosti budućeg godišnjeg prihoda vrši se primenom diskontne stope za godinu kada je planiran protok novca. S druge strane, povraćaj (reversion) koji predstavlja preprodajnu vrednost nekretnine posle nekog vremena, svodi se na sadašnju vrednost direktnom kapitalizacijom prihoda iz poslednje godine projektovanog novčanog toka.

*Fizička amortizacija je posledica starosti objekta i stanja u kome se nalazi. Funkcionalna amortizacija je posledica neadekvatnosti nepokretnosti modernim zahtevima tržišta, a ekonomska reflektuje utrživost konkretne imovine u trenutnim tržišnim uslovima.

6.2 Metodologija procene

Za predmetne nekretnine, korišćen je:

Odabrani pristup:	Metod:
☒ Tržišni pristup	Komparativni metod
☐ Troškovni pristup	-
☐ Prinosni pristup	-

6.3 Procena vrednosti tržišnim pristupom – komparativnom metodom (direktno poređenje)

Komparativni metod procene vrednosti procenitelj će koristiti za izračunavanje **tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti**, gde je ispod, u okviru tabele, određena i prikazana tržišna vrednost predmetne nepokretnosti dobijena pomenutom metodom, tj. metodom upoređivanja prodajnih cena sličnih nepokretnosti (Sales Comparasion Method). Vizuelna identifikacija komparativa se nije sprovodila.

Prilikom vršenja procene vrednosti nepokretnosti ovom metodom mora se voditi računa da transakcija bude i stvarno uporediva. Nepokretnosti su heterogene, pa se ne može izvršiti direktno međusobno upoređenje. Razlike kao što su lokacija, veličina, opremljenost, starost, datum prodaje i slično imaće pozitivan, odnosno negativan uticaj na vrednost. Lokacija je najčešće jedan od najvažnijih faktora vrednosti.

Podaci o komparativima	Predmetna nekretnina	K1	K2	K3	K4
Izvor informisanja		RGZ	RGZ	RGZ	RGZ
Datum objavljivanja prodaje komparativne nekretnine		Realizovan	Realizovan	Realizovan	Realizovan
Lokacija	KO Lešnica, Brdo	KO Lešnica	KO Lešnica	KO Novo Selo	KO Čokešina
Tip nekretnine	Šumsko zemljište	Ostalo zemljište	Šumsko zemljište	Šumsko zemljište	Šumsko zemljište
Površina (m ²)	97.754,00 m ²	20.929,00 m ²	1.039,00 m ²	5.145,00 m ²	14.435,00 m ²
Funkcionalnost	Prosečno	Prosečno	Prosečno	Prosečno	Prosečno
Kvalitet	Šuma 3. klase, njiva 5. klase	Slično	Slično	Slično	Slično
Ostale karakteristike	Delom asfaltiran pristup a delom zemljani, nedaleko od naselja, 80% šuma	Prilazni put, blizina naselja, manji procenat šume	Prilazni put, blizina naselja, manji procenat šume	Blizina naselja, sličan procenat šume	Prilazni put, blizina naselja, sličan procenat šume
Tražena/ostvarena cena komparativa (€)		24.000 €	500 €	3.074 €	7.515 €
Jedinična cena (€/m ²)		1,15 €/m ²	0,48 €/m ²	0,60 €/m ²	0,52 €/m ²

KOMPARATIVNA MATRICA

Usklađivanje				
Korekcija tražene cene	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Lokacija	0,0 %	0,0 %	2,5 %	2,5 %
Tip nekretnine	-2,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Površina	-5,0 %	-10,0 %	-7,5 %	-5,0 %
Funkcionalnost	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Kvalitet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ostale karakteristike	5,0 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
Ukupno usklađivanje	- 2,50 %	- 7,50 %	- 2,50 %	0,00 %
Indikativna vrednost (€/m²)	1,10 €/m²	0,40 €/m²	0,60 €/m²	0,50 €/m²

Predmetna nekretnina	Površina	Usvojena prosečna vrednost	Procenjena sadašnja tržišna vrednost (Zaokruženo)
Šumsko zemljište na 563 KO Lešnica	95.561 m ²	0,60 €/m ²	57.300 €
Šumsko zemljište na 564 KO Lešnica	2.193 m ²	0,70 €/m ²	1.500 €
Sadašnja Tržišna Vrednost (Zaokruženo)			58.800 €

Komentar u vezi obračuna vrednosti:

- Na osnovu prikazanih transakcija, komparativa i usklađivanja komparativa može se zaključiti da se indikativna vrednost predmetnih parcela kreće u rasponu od oko 0,40 €/m² do čak oko 1,10 €/m². Na osnovu analize tržišta, prikazanih komparativa i usklađivanja komparativa za predmetno šumsko zemljište na KP 563 i 564 KO Lešnica, usvojena je prosečna vrednost kako je prikazano u tabeli iznad.
- Procenitelj je izvršio uvid u bazu registrovanih podataka RGZ, te identifikovao komparative K1, K2, K3 i K4, i ponderisao poznate karakteristike – lokaciju, površinu, ostale karakteristike.

7. Rekapitulacija i usvojena tržišna vrednost

Na predmetnoj mikrolokaciji postoji dovoljan broj uporedivih nepokretnosti koji po svojim karakteristikama u dovoljnoj meri odgovaraju predmetu procene tako da je prilikom formiranja tržišne vrednosti nepokretnosti usvojena **komparativna metoda**. Do iskazane vrednosti predmetne nepokretnosti, Procenitelj je došao na način uzimajući u obzir njeno trenutno stanje, kao i osobine nepokretnosti kao što su, površina, lokacija kao najznačajniji parametar, i sl.

Pristup proceni nepokretnosti	Metod procene nepokretnosti	Izračunata vrednost	Učešće metode u obračunu tržišne vrednosti %	Tržišna vrednost
Tržišni pristup	Komparativni metod	58.800 €	100%	58.800 €
Troškovni pristup	-	- €	0%	0 €
Prinosni pristup	-	- €	0%	0 €
UKUPNO:				58.800 €
				6.877.377 RSD

* Napomena: Srednji kurs €, na dan procene, prema podacima NBS: 1€ = 116,9622 RSD

Predmet procene	Sadašnja Tržišna Vrednost	Građevinska / Osiguravajuća Vrednost u sadašnjem stanju	Likvidaciona Vrednost / Vrednost u slučaju prinudne prodaje
Šumsko zemljište na KP 563 i 564 KO Lešnica, potes Brdo	58.800 €	- €	41.200 €
	6.877.377 RSD	- RSD	4.818.843 RSD

* Napomena: Srednji kurs €, na dan procene, prema podacima NBS: 1€ = 116,9622 RSD

VAŽNA DODATNA NAPOMENA: Pojava novog koronavirusa (COVID-19), u vezi čega je 11. marta 2020. Svetska zdravstvena organizacija proglasila globalnu pandemiju, uticalo je na globalna finansijska tržišta. Mnoge zemlje primenjuju ograničenja putovanja.

Pogođene su mnoge tržišne aktivnosti u mnogim sektorima. Na datum procene, smatramo da prethodnim tržišnim dokazima možemo dodeliti manju težinu u svrhu poređenja i formiranja mišljenja o vrednosti. Zapravo, trenutni odgovor na COVID-19 znači da smo suočeni sa nizom okolnosti bez presedana na osnovu kojih treba prosuđivati.

Iz tog razloga je naše izveštavanje o procenjenoj vrednosti zasnovano na „materijalnoj nesigurnosti procene“ prema VPS 3 i VPGA 10 iz RICS Red Book Global. Shodno tome, našoj proceni treba pripisati manju sigurnost i veći stepen opreza nego što je to obično slučaj. S obzirom na nepoznati budući uticaj koji bi COVID-19 mogao imati na tržište nekretnina, preporučujemo vam da često vršite revizije procene predmetne nekretnine iz ovog Izveštaja.

Prilozi u okviru Izveštaja:

- Fotografije
- Komparativi
- Licence procenitelja

U Novom Sadu, 09.12.2024. godine

Procenitelj

Relja Gros pr
BIRO ZA PROCENE POSLOVNI KONSALTING I STEČAJNI UPRAVNIK

GROS & GROS INC.

Relja Gros, MscEM

Novi Sad, Jevrejska 11 -
mob. 065 848 90 65 tel. 021 649 77 92
email: office@grosgros.rs-

Licencirani procenitelj nepokretnosti
Licencirani stečajni upravnik

8. Prilozi

8.1 Foto-dokumentacija na dan inspekcije

1.



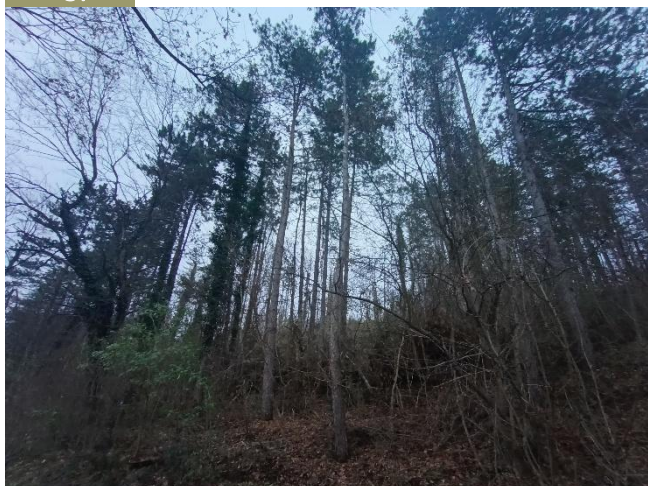
Šumsko zemljište na KP 563 i 564 KO Lešnica

2.



Šumsko zemljište na KP 563 i 564 KO Lešnica

3.



Šumsko zemljište na KP 563 i 564 KO Lešnica

4.



Pristupni put

5.



Pristupni put-suprotna strana

8.2 Korišćeni komparativi

K1<https://katastar.rgz.gov.rs/>

Републички геодетски завод
Јавни увид у регистар цена непокретности

Датум акурности: 05.12.2024
Датум последњег уговора: 04.12.2024

Датум промета
Од: 09.12.2023
До: 09.12.2024

Општина, катастарска општина
ЛОЗНИЦА
ЛЕШЊИЦА

Врсте промета
Земљиште
☐ грађевинско земљиште
☒ пољопривредно земљиште
☒ шумско земљиште
☒ остало земљиште
☐ водно земљиште
Објекти
Посебни делови објекта

Број промета: 15
Цена: 24.000 EUR
Датум: 30.01.2024
Култура:
1. Врста непокретности: остало земљиште
Прометована површина: 20929 m²

K2<https://katastar.rgz.gov.rs/>

Републички геодетски завод
Јавни увид у регистар цена непокретности

Датум акурности: 05.12.2024
Датум последњег уговора: 04.12.2024

Датум промета
Од: 09.12.2023
До: 09.12.2024

Општина, катастарска општина
ЛОЗНИЦА
ЛЕШЊИЦА

Врсте промета
Земљиште
☐ грађевинско земљиште
☒ пољопривредно земљиште
☒ шумско земљиште
☒ остало земљиште
☐ водно земљиште
Објекти
Посебни делови објекта

Број промета: 15
Цена: 300 EUR
Датум: 21.03.2024
Култура:
1. Врста непокретности: шума
Прометована површина: 309 m²
2. Врста непокретности: шума
Прометована површина: 349 m²
3. Врста непокретности: шума
Прометована површина: 381 m²

K3<https://katastar.rgz.gov.rs/>

Републички геодетски завод
Јавни увид у регистар цена непокретности

Датум акурности: 05.12.2024
Датум последњег уговора: 04.12.2024

Датум промета
Од: 09.12.2023
До: 09.12.2024

Општина, катастарска општина
ЛОЗНИЦА
НОВО СЕЛО

Врсте промета
Земљиште
☐ грађевинско земљиште
☒ пољопривредно земљиште
☒ шумско земљиште
☒ остало земљиште
☐ водно земљиште
Објекти
Посебни делови објекта

Број промета: 16
Цена: 360.000 RSD
Датум: 12.12.2023
Култура:
1. Врста непокретности: шума
Прометована површина: 5145 m²

K4<https://katastar.rgz.gov.rs/>

Републички геодетски завод
Јавни увид у регистар цена непокретности

Датум акурности: 05.12.2024
Датум последњег уговора: 04.12.2024

Датум промета
Од: 09.12.2023
До: 09.12.2024

Општина, катастарска општина
ЛОЗНИЦА
ЧОКЕШИНА

Врсте промета
Земљиште
☐ грађевинско земљиште
☒ пољопривредно земљиште
☒ шумско земљиште
☒ остало земљиште
☐ водно земљиште
Објекти
Посебни делови објекта

Број промета: 10
Цена: 880.000 RSD
Датум: 03.04.2024
Култура:
1. Врста непокретности: шума
Прометована површина: 3248 m²
2. Врста непокретности: шума
Прометована површина: 11187 m²

8.3 Licenca procenitelja

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-04195/2022-16
15. јун 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: 021-02-5/3/2021-08 од 13. јануара 2021. године, решавајући по захтеву Реље Гроса за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ
којим се
РЕЉИ ГРОСУ
Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 3007983820005
обнавља

ЛИЦЕНЦА
за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 177
на период од три године и важи до 25. јуна 2025. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Реља Грос поднео је 24. маја 2022. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 177 од 25. јуна 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 приложену 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 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.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР
Саша Стевановић
БЕОГРАД

9. Odricanje od odgovornosti i ograničavajući uslovi

- Izrada ovog Izveštaja o proceni vrednosti nepokretnosti (u daljem tekstu Izveštaj o proceni) isključivo je u svrhu navedenu u samom Izveštaju o proceni, i ne može se koristiti u druge svrhe. Pozivanje na ovaj Izveštaj, te korišćenje istog u celini ili njegovih delova ne može biti sastavni deo nijednog drugog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez, isključivo, pisane saglasnosti procenitelja, i u smislu forme i sadržaja potencijalnog objavljivanja;
- Svi podaci o površinama i vlasništvu nad nepokretnostima, navedeni u Izveštaju o proceni, su uneti iz zvanične dokumentacije vezane za predmetnu nepokretnost koju dostavlja Klijent, te se pretpostavlja da su potpuni i tačni. Ne postoje tereti, druga ograničenja ili olakšice vezanih za predmetnu nepokretnost osim onih navedenih u ovom Izveštaju. Vlasnički listovi se ne ispituju, jer se pretpostavlja da su podaci, koji su nam dostavljeni, tačni i potpuni. U slučaju da ne postoje dokumenti sa opovrgavajućim podacima, pretpostavlja se da ne postoje posebna ograničenja i opterećenja, te da je nepokretnost u dobrom stanju i da je utrživa;
- Procenitelj nije sprovodio nikakva merenja dimenzija, težine i drugih karakteristika, kao ni merenje sistemom slučajnog uzorka, već te podatke dostavlja Klijent ukoliko se za tim javi potreba. Nadalje, nije se vršilo ispitivanje zemljišta, niti detaljno ispitivanje strukture i mehaničkih komponenata nepokretnosti. Usled toga, u tom delu, u nije moguće egzaktno potvrditi da li su zemljište i objekti bez nedostataka;
- Zemljište i objekti su u saglasnosti sa svim važećim regulatornim propisima o planiranju, urbanizmu i izgradnji i ima odgovarajuće urbanističke saglasnosti ili ovlašćenja nadležnih organa za trenutnu upotrebu;
- Svi komunalni priključci i instalacije u objektu (kao što su struja, gas, vodovod, grejanje, drenaža, klima) i instalacije i usluge koje su vezane za zemljište (priključci za dovod struje, otpad, slivnici i komunalije itd.) su u dobrom, radnom stanju bez bilo kakvih kvarova. Svaki objekat, priključci i usluge koje su vezane za zgradu i zemljište su u saglasnosti sa važećom regulativom (uključujući i norme o protivpožarnoj zaštiti kao i o zdravlju i bezbednosti);
- Ovaj Izveštaj je izrađen na osnovu pretpostavke da na predmetnoj nepokretnosti nema upisane hipoteke niti drugih tereta, da postupak restitucije koji se odnosi na predmetnu nepokretnost nije započet ili nedovršen, te na pretpostavci da ne postoji ikakvo sporno pitanje u pravno-formalnom smislu vezano za vlasničku dokumentaciju koja se tiče predmetne nepokretnosti. Dostavljena pravna dokumentacija uzeta je u obzir, ali bez obaveze da istu s pravnog aspekta angažovani procenitelj tumači u ovom Izveštaju, te je s tim u vezi njegova odgovornost 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;
- Procena se radi za nepokretnost kao celinu bez obzira na raspodele vlasničkih prava između više vlasnika (ukoliko je to slučaj). Sadašnja procena je ograničena na objekte (uključujući svu opremu, inventar i opremu koja se koristi za ostvarenje prihoda kroz postojeću upotrebu) i zemljište.
- Tokom postupka izrade Izveštaja o proceni polazi se od određenih subjektivnih pretpostavki, ali informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse. Postoji velika verovatnoća da informacije koje su proistekle iz uporedivih podataka u ovom Izveštaju su zasnovane na usmenim upitima, te da, kao takve, ne mogu u potpunosti garantovati verodostojnost ili biti predmet obaveze o privatnosti. Međutim, takve informacije će biti korišćene samo gde postoji osnov za postojanje moguće verodostojnosti takvih iskaza ili gde su u skladu sa očekivanjima. Inspekcija uporednih nepokretnosti nije vršena;
- Na vrednost nepokretnosti koji će biti istaknut u ovom Izveštaju će uticati očigledno stanje nepokretnosti koje je uočeno prilikom inspekcije, te se neće sprovoditi strukturna ispitivanja ni testirati usluge uz isključenje davanja garancije na stanje strukture, temelja, zemlje ili instalacija. Ovaj Izveštaj o proceni se ne sme koristiti ili uzimati u obzir kao garant ili mišljenje na stanje nepokretnosti, niti se takvo mišljenje nagoveštava. Inspekcija delova predmetne nepokretnosti koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni za nesmetano vršenje inspekcije nepokretnosti se neće sprovoditi. U nedostatku drugačijih informacija, procena će biti sprovedena pod pretpostavkom da nepokretnost nema defekte, dok te pretpostavke ne moraju da budu tačne, te procenitelj neće snositi odgovornost po tom osnovu;

- Procena vrednosti je pripremljena sa dobrom namerom i na osnovu pažljive analize podataka i informacija koje su bile dostupne iz izvora koji dolaze sa više različitih strana, ali, bez obzira, ne može se garantovati za prezentovane vrednosti i za kupoprodajne transakcije na osnovu tih vrednosti;
- Procena vrednosti je projekcija cena i vrednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vreme procene, a ne garancija. Više različitih procenitelja mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrednosti. Takođe, politički i ekonomski rizici, pored svega ostalog, mogu negativno da utiču na vrednost, cenu ili prihod od nepokretnosti pomenutih u ovom Izveštaju. Iz ovih razloga investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu nepokretnost, iako su u proceni korišćene logične i opravdane pretpostavke.
- 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;
- Neće se uzimati u obzir procene troškova prodaje, iznajmljivanja ili obaveza oporezivanja koje su nastale na osnovu prodaje. Sve procenjene vrednosti su iskazane bez PDV-a, bez obzira da li je nepokretnost u sistemu PDV-a.