

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општине Србобан
ОПШТИНСКА УПРАВА СРБОБРАН
Одељење за урбанизам, стамбено-комуналне послове
и заштиту животне средине
Број: 000633439 2025 08910 004 003 364 016
Дана: 29.јула 2025. године
21480 Србобран,Трг слободе бр. 2
Тел: 012/6130-020, Факс: 021/6131-079

**ПРЕДМЕТ:Одлука о покретању поступка отуђења катастарске парцеле број 5033/2
К.О.Србобран**

На основу иницијативе Живковић Јадранке из Србобрана,улица Рибарска број 31, за куповином непокретности-катастарске парцеле број 5033/2 К.О.Србобран,површине 154м²,градско грађевинско земљиште,земљиште под зградом и другим објектом на којој се налази породично стамбена зграда површине 154м²,све у јавној својини општине Србобран у 1/1 дела,Општинско веће Србобран је дана 14.04.2025.године на 15.седници донело Закључак број 001749580 2025 08910 003 000 060 107 04 014 којим се обавезује Ушћумлић Снежана, дипломирани грађевински инжињер,лиценцирани проценитељ из Бачког Доброг Поља, улица Саве Ковачевића број 36, да достави тржишну вредност наведене непокретности у Србобрану,у улици Карађорђева број 19.

Дана 30.04.2025.године достављен је Извештај о процени вредности непокретности број I.10 од 30.04.2025.године којим проценитељ опредељује тржишну вредност-катастарске парцеле број 5033/2 К.О.Србобран, површине 154м²,градско грађевинско земљиште,земљиште под зградом и другим објектом на којој се налази породично стамбена зграда површине 154м²,све у јавној својини општине Србобран у 1/1 дела у висини од 34.400,00 евра,односно 4.031.418,56 динара.

Наведена тржишна вредности у висини од 34.400,00 евра(у динарској противвредности на дан плаћања) је почетна вредност код поступка отуђења.

Чланом 29 став 1. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016- дрзакон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020) је утврђено да се непокретне ствари прибављају у јавну својину или отуђују из јавне својине полажећи од тржишне вредности непокретности, коју је проценио порески или други надлежни орган или лиценцирани проценитељ, у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда, ако законом није другачије одређено.Овако утврђена тржишна вредност важи две године.

Чланом 19 Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл.гласник РС“ број 16/2018 и 79/2023) утврђено је да надлежни орган објављује оглас о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда за отуђење непокретности из јавне својине, који мора бити објављен у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије, на огласној табли и на званичном сајту општине Србобран, као и шта оглас обавезно садржи.

Рок за подношење пријава за јавно надметање, односно прикупљање понуда ради отуђења непокретности је 15 дана од дана јавног оглашавања.

У складу са чланом 1 Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015) промет непокретности је слободан, ако законом није другачије одређено. Непокретности у смислу овог закона, јесу земљиште (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште), зграде (пословне, стамбене, стамбено-пословне, економске и др.) и други грађевински објекти, као и посебни делови зграда (станови, пословне просторије, гараже и гаражна места) на којима може постојати засебно право својине.

У прилогу достављам предлог Одлуке о покретању поступка за отуђење катастарске парцеле број 5033/2 К.О. Србобран, површине 154м², градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и објектом на којој се налази породично стамбена зграда површине 154м², у Србобрану, у улици Карађорђева број 19, све у јавној својини општине Србобран у 1/1 дела.

ОБРАДИЛА:

Милана Медич

**Milana
Medić**

Digitally signed
by Milana Medić
Date: 2025.07.29
13:53:53 +02'00'

Упознат и сагласан

**председник општине Србобран
Радивој Дебељачки**

На основу члана 26 став 1. тачка 4, члана 27 став 10. и члана 29 став 1. Закона о јавној својини („Сл.гласник Републике Србије“ број 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др.закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020), члана 1. став 1. и 2. Закона о промету непокретности („Сл.гласник Републике Србије“ 93/2014, 121/2014 и 6/2015), члана 19. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл.гласник РС“ број 16/2018 и 79/2023), члана 67 Статута општине Србобран („Сл.лист Општине Србобран“ бр.4/2019, 20/2019 и 6/2022), члана 2 и 38 Одлуке о Општинском већу ("Службени лист општине Србобран", број 10/2008 и 10/2017) и члана 66 став 1. Пословника Општинског већа општине Србобран ("Службени лист општине Србобран", број: 2/2009, 11/2017 и 26/2017), Општинско веће на _____ седници, одржаној дана _____ 2025. године, размотрило је нацрт Одлуке о покретању поступка за отуђење катастарске парцеле број 5033/2 К.О. Србобран и поводом истог донело следећу:

ОДЛУКУ

О ПОКРЕТАЊУ ПОСТУПКА ЗА ОТУЂЕЊЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 5033/2 К.О. СРБОБРАН

1. Општина Србобран приступа покретању поступка за отуђење непокретности-катастарске парцеле број 5033/2 К.О. Србобран, површине 154м², градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом на којој се налази породично стамбена зграда површине 154м², у Србобрану, у улици Карађорђева број 19, све у јавној својини општине Србобран у 1/1 дела:

2. На основу Закључка Општинског већа Србобран број 001749580 2025 08910 003 000 060 107 04 014 од 14.04.2025. године лиценцирани проценитељ Снежана Ушћумлић, дипломирани грађевински инжењер из Бачког Доброг Поља доставила је процену тржишне вредности непокретности наведене у тачки 1. ове Одлуке број I.10 од 30.04.2025. године у висини од 34.400,00 евра, који је почетни износ за давање понуда, у динарској противвредности на дан уплате, по средњем курсу Народне банке Србије.

3. У складу са чланом 19. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл.гласник РС“ број 16/2018 и 79/2023) надлежни орган објављује оглас о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда за отуђење непокретности из јавне својине, који мора бити објављен у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије, на огласној табли и на званичном сајту.

4. Понуда за учешће на огласу подноси се у писменој форми (у затвореној коверти на којој је назначена **непокретност на коју се односи**), препоручено или непосредно на адресу: Општина Србобран, Трг слободе број 4, 21480 Србобран са назнаком „За Комисију за спровођење поступка отуђења, односно давања у закуп непокретности у власништву општине Србобран“-понуду не отварати.

Понуда се доставља у динарском износу који мора бити исти или већи од почетног износа за отуђење непокретности из тачке 1, а наведена је у тачки 2 ове Одлуке.

5. Отварање понуда и израда предлога за избор најповољнијег понуђача обавиће „Комисија за спровођење поступка отуђења, односно давања у закуп непокретности у власништву општине Србобран“ (у даљем тексту: Комисија) у просторијама зграде општине Србобран, Трг слободе број 4, соба број 1 Општинске управе Србобран, Одељења за урбанизам, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, а

учесници присуствују отварању понуда. Одлуку о отуђењу непокретности најповољнијем понуђачу доноси Скупштина општине Србобран, на предлог Комисије.

6. Лице коме се непокретност отуђује дужно је да исплати утврђену цену у року од 8 дана од дана пријема Одлуке о избору најповољнијег понуђача, а најкасније на дан солемнизације Уговора о отуђењу непокретности.

7. Предност добијања непокретности има онај понуђач који понуди највиши износ за предметну непокретност уз прихватање осталих услова који су утврђени овом Одлуком и огласом.

8. Гарантни износ за учешће на огласу износи 20% од почетног износа минималне цене, односно 6.880,00 евра у динарској противвредности на дан уплате, по средњем курсу Народне банке Србије. Гарантни износ се уплаћује на депозитни рачун општине Србобран. Уплаћени гарантни износ биће враћен учесницима који не успеју на огласу у року од 8 дана од дана доношења Одлуке о отуђењу непокретности, а најповољнијем понуђачу ће бити урачунат као део понуђене цене.

Најповољнији понуђач губи право на повраћај гарантног износа у случају одустајања од своје понуде, и у случају да у року од 30 дана од дана доношења Одлуке о отуђењу непокретности не закључи Уговор са председником општине или лицем које он овласти.

9. Рок за подношење понуда је 15 дана од дана објављивања јавног огласа у средствима информисања, дневном листу "Дневник", на огласној табли Општине Србобран и на интернет страници Општине Србобран.

10. Право учешћа на јавном огласу имају физичка, правна лица и предузетници који су регистровани на територији Републике Србије.

Понуда мора да садржи:

1. за физичка лица: име и презиме, адресу, број личне карте, ЈМБГ, број телефона и мора бити потписана;

2. за предузетнике и правна лица: назив, седиште, број телефона и мора бити потписана од овлашћеног лица. Уз пријаву, односно понуду правног лица се прилаже оригинални извод из регистра привредних субјеката са подацима за то правно лице, не старији од 30 дана. Уколико је понуђач предузетник, уз пријаву, односно понуду се прилаже оригинални извод из регистра привредних субјеката или потврда да је предузетник уписан у одговарајући регистар, све не старије од 30 дана.

Поред наведеног Понуда мора да садржи и:

- износ понуђене цене за отуђење непокретности,
- доказ о уплаћеном гарантном износу,
- специјална и оверена пуномоћ (у случају да понуду доставља пуномоћник),
- фотокопија или очитана лична карта за физичка лица,
- решење о упису у Регистар привредних субјеката или други одговарајући регистар,
- изјаву о прихватању свих услова из огласа
- број текућег рачуна за враћање депозита.

Подносиоци неблаговремених и непотпуних пријава,односно понуда,неће моћи да учествују у поступку прикупљања писмених понуда,односно биће одбачени.

11.Заинтересовани понуђачи могу да разгледају непокретност,која је предмет јавне продаје,до дана одређеног у јавном огласу.

12. Уколико се на јавни оглас пријави само један учесник, непокретност у јавној својини се може отуђити под условом да је учесник понудио најмање почетни износ цене за отуђење непокретности и прихватио све друге услове из огласа.

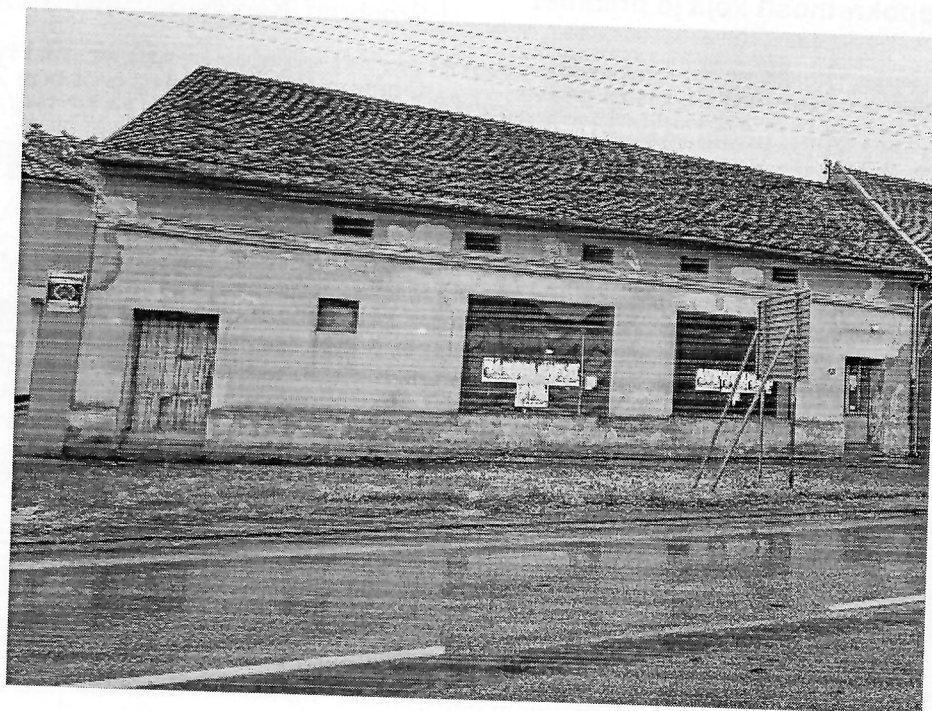
ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНСКОГ ВЕЋА СРБОБРАН

Радивој Дебељачки

SNEŽANA UŠĆUMLIĆ PR CONSING
MB: 67960815, PIB:114928191
Ušćumlić Snežana dipl.građ.inž.
Procenitelj vrednosti nepokretnost
Rešenje broj : 003442115 10520 016 009 420 005
Licenca registarski broj: 153
Tel/063/542-468; 021/724-038
E-mail:snezanauscumlic@yahoo.com

IZVEŠTAJ O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

veza- zaključak broj: 001749580 2025 08910 003 000 060 107 04 014 od 14.04.2024. godine



(zgrada br.1- porodična stambena zgrada – u prirodi poslovna zgrada, sagrađena na parceli br. k.o. 5033/2, k.o. Srbobran, ul. Karađorđeva br.19, Srbobran)

I.10 od 30.04.2025. године

СНЕЖАНА
УШЋУМЛИЋ
014569347 Auth

Digitally signed by СНЕЖАНА
УШЋУМЛИЋ 014569347 Auth
Date: 2025.05.17 06:36:54
+02'00'

5. MIŠLJENJE O VREDNOSTI

Na osnovu činjenica i analiza, koje sadrži ovaj izveštaj, procenitelj se opredelio za tržišnu vrednost dobijenu na osnovu vrednosti dobijene komparativnom metodom 60% i 40% dobijene prinosnom metodom, tako da zaokružena tržišna vrednost nepokretnosti iznosi na dan: 30.04.2025 godine:

$$60\% \times 40.000,00 \text{ €} + 40\% \times 26.000,00 \text{ €} = 34.400,00 \text{ €}$$

- **34.400 €** -

(trideset četiri hiljade četiristo i 00/100)

t.j.

1,00 € po sred.kursu NBS na današnji dan (30.04.2025.godine) je :117,1924 din što ukupno iznosi:

- **4.031.418,56 RSD** -

(četiri miliona trideset jedna hiljada četiristo osamnaest dinara i 00/100)

ALOKACIJA				
	€	rsd	€/m2	rsd/m2
ukupno	34.400,00	4.031.418,56	223,38	26.178,04
Zgrada 1	29.200,00	3.422.018,08	189,61	22.220,90
zemljište	5.200,00	609.400,48	33,77	3.957,15

5.1. KOMENTAR O VREDNOSTI

Za potrebe određivanja vrednosti predmetne nepokretnosti procenitelj se opredelio za primenu komparativne i prinosne metode u odnosu 60;40% metode u odnosu iz razloga što je prihodovna metoda bazirana na više pretpostavki, a procenitelj smatra da su vrednost dobijena odražava realnu sliku na tržištu.

Tržišna vrednosti je procenjena vrednost nepokretnosti i kao takva ne obuhvata dodatne troškove koji mogu biti povezani prodajom ili kupovinom, kao što su: porez na prenos apsolutnih prava, troškovi oglašavanja, agencijska provizija i sl.

6. IZVORI INFORMISANJA I ZAKONSKA REGULATIVA

Izvori informisanja

- Kopija plana parcele (www.geosrbija.rs)
- Registar nepokretnosti (<http://katastar.rgz.gov.rs/registarprometanepokretnosti/>)
- Informacije dobijene usmenim putem od opštinskih i republičkih organa uprave
- podaci Republičkog statističkog zavoda Srbije
- www stranice interneta - berza nekretnina
- podaci i kontakti sa vlasnicima i kupcima nepokretnosti

Zakonska regulativa

- Pravilnik o nacionalnim standardima i kodeksu etike i pravilima profesionalnog, ponašanja licenciranih procenitelja „Sl glasnik RS“ 37/2023 predstavljaju osnov za izradu ovog izveštaja)
- Zakon o planiranju i izgradnji („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)

7. OPŠTE OGRANIČENJA I PREDPOSTAVKE

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