

Za potrebe
naručioca

IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI

Zgrade trgovine-deo na KP 561/3 i 976/2
K.O. Stara Rakovica, Rakovica



Mentor concept doo, Kragujevac
Novembar 2024.godine



SADRŽAJ

	OPIS	Strana
	Rezime izveštaja o proceni vrednosti	3
1.	OPSEG DELATNOSTI	4
1.1.	Potvrda uputstva	4
1.2.	Identifikacija	4
1.3.	Izvori informacija	4
1.4.	Zakonski i profesionalni okvir za vršenje procene	5
1.5.	Osnov vrednosti	5
1.6.	Najbolja i najisplativija upotreba	5
1.7.	Pretpostavke procene	5
1.8.	Opšte napomene i pojmovi	5
1.9.	Izjava o stručnosti i nezavisnosti procenitelja	6
1.10.	Izjava o profesionalnoj naknadi	6
1.11.	Poverljivost	6
1.12.	Ekološka razmatranja	6
2.	OPIS PREDMETA PROCENE	
2.1.	Identifikacija nepokretnosti koji su predmet procene vrednosti	7
3.	LOKACIJA	7
3.1.	Makrolokacija	7
3.2.	Mikrolokacija, pristup i izloženost	8
3.3.	Komunikacije	10
3.4.	Infrastrukturni priključci	10
3.5.	Korišćenje, opis stvarnog stanja i uočena odstupanja od podataka iz lista nepokretnosti	11
3.6.	Izvršena renoviranja predmeta procene	11
3.7.	Građevinska dokumentacija	11
4.	PRAVNI OPIS	11
5.	ANALIZA TRŽIŠTA	14
5.1.	Kratak pregled ekonomskog stanja - makrekonoski i tržišni podaci Srbije	14
5.2.	Tržište poslovnog prostora	19
6.	KOMENTAR PROCENE	
6.1.	Metodologija procene	20
I.	Zemljište	22
II.	Objekti	24
6.2.	Rekapitulacija procenjenih vrednosti	28
9.	ZAKLJUČAK O PROCENI	29
	PRILOZI	30
	PRILOG I: KALKULACIJA VREDNOSTI	
	PRILOG II: DODATNE FOTOGRAFIJE	
	PRILOG III: KORIŠĆENI KOMPARATIVI ZA PRODAJU	
	PRILOG IV: KURSNA LISTA NBS NA DAN PROCENE	
	PRILOG V: OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI	
	PRILOG VI: LICENCE	

IZVEŠTAJA O PROCENI VREDNOSTI

Ime klijenta podnosioca zahteva za procenu		Stečajna masa preduzeće za trgovinu na veliko i malo "Andrax nk" doo Beograd (Čukarica), Prote Milorada Pavlovića 16 , MB: 27016022	
Vlasnik nepokretnosti		Dragan (Todor) Gavrić , Beograd, Palih boraca 70	
Adresa nepokretnosti koja je predmet procene, Mesto, ulica i broj		Vareška 3B, Beograd	
Dokumentacija o vlasništvu i nepokretnosti:		LN	
Broj lista nepokretnosti			
Katastarska opština		Stara Rakovica	
Katastarska(e) parcela(e)		KP br. 561/3 i 976/2	
Naziv nepokretnosti (vrsta i namena objekta)		Zgrada trgovine - deo	
Vrsta vlasništva		Privatna svojina	
Datum posete nepokretnosti		21.11.2024.	
Datum pisanja izveštaja		25.11.2024.	
Svrha procene		Stečajni postupak	
Osnov vrednosti i primenjena metodologija procene		Tržišna vrednost. Primenjen metod procene: Troškovni i komparativni pristup	
Korišćena dokumentacija		LN	
Ukupna površina zemljišta	(m ²)	6.573 m ²	
Površina zgrade	(m ²)	Površina 723 m ² .	
Tržišna vrednost : - Objekat 4 - zgrada trgovine –deo, na KP 561/3 i 976/2, LN , K.O. Stara Rakovica, Rakovica		302.450,00 Eur	33.695.400,00 rsd
Komentar	1 € =116,9865 RSD na dan 25.11.2024. godine		

Izveštaj pripremio:

Milojević Nebojša, REV, REV-BV, licencirani procenitelj
Licenca za vršenje procene vrednosti nepokretnosti reg. br. 331
Rešenje Ministarstva finansija br.
301757 2023 10520 016 000 420 001

1. OPSEG DELATNOSTI

1.1. Potvrda uputstava

U skladu sa Vašim zahtevima, definisano je sledeće:

Klijent za čije potrebe je pripremljena Procena je:

Stečajna masa preduzeće za trgovinu na veliko i malo "Andrax nk" doo Beograd (Čukarica) , MB: 27016022.

Izveštaj procene je pripremljen od strane:

Milojević Nebojše, 27 marta br.2/12 Kragujevac, Srbija, tel: 064/116 49 79. Broj licence: 331,
e-mail: milonebo99@gmail.com

Predmeti procene je: Objekat 4 - zgrada trgovine –deo, na KP 561/3 i 976/2, LN , K.O. Stara Rakovica, Rakovica

Svrha procene je: Utvrđivanje tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti a za potrebe naručioca.

Efektivni datum procene je: 25.11.2024. god.

1.2. Identifikacija

Fizička inspekcija predmeta procene izvršena je 21.11.2024. god .

1.3. Izvori informacija

Procenu vrednosti smo bazirali na fizičkoj inspekciji, informacijama dostavljenim od strane Klijenta, kao i na rezultatima sopstvenih istraživanja i drugim dostupnim informacijama iz lokalnih medija i drugih izvora.

Procenitelji su koristili sledeće izvore informacija:

- List nepokretnosti, K.O. Stara Rakovica , Republički geodetski zavod, Geodetsko- katastarski informacioni sistem od 25.11.2024. god.

Za potrebe procene, u vreme vršenja procene izvršili smo uvid i u:

- Javno dostupne podatke katastra nepokretnosti na web sajtu Republičkog geodetskog zavoda (www.rgz.gov.rs)
- Kartografske preglede raspoložive na web portalu GeoSrbija (www.geosrbija.rs) u vreme vršenja procene
- www.halooglasi.rs, www.halonekretnine.com, www.nadjidom.com, www.4zida.rs
- Odluku o utvrđivanju prosečnih cena kvadratnog metra nepokretnosti za utvrđivanje poreza na imovinu za 2024. godinu na teritoriji opštine Beograd , privremenog organa Opštine Beograd br. 020-782/2023-05-I od 06.11.2023.g.
- Odluka o određivanju zona i najopremljenije zone na teritoriji opštine Beograd , skupština opštine Beograd broj: 020-349/2013-05-i od 14.11.2013. godine

1.4. Zakonski i profesionalni okvir za vršenje procene

Predstavljanje, analize, mišljenje i zaključci su odraz isključivo datih pretpostavki i metodologije, analize tržišta, kako je navedeno u izveštaju i predstavljanju moje objektivno i nepristrasno mišljenje i zaključci o trenutnim uslovima na predmetnom tržištu nekretnina.

Procena se vrši u skladu sa Zakonom o računovodstvu, Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja, Zakonom o proceniteljima vrednosti nepokretnosti i Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Službeni glasnik RS“, broj 37 od 05. maja 2023.) u načelnom skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima procenjivanja (TEGoVA, IVS)

1.5. Osnov vrednosti

Procena je pripremljena u skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima za upravljanje stečajnom masom i Zakonom o stečaju.

Nacionalni standardi procene vrednosti nepokretnosti Tržišnu vrednost 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.“

1.6. Najbolja i najisplativija upotreba (HABU)

Nacionalni standardi procene vrednosti nepokretnosti definišu najbolju i najisplativiju upotrebu kao:

“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.”

Predmeti procene nije u svojoj najboljoj i najisplativijoj upotrebi.

1.7. Pretpostavke procene

Za potrebe uspešnog obavljanja procene vrednosti, može biti potrebno da procenitelj napravi i određene pretpostavke, najčešće zbog nedostatka određenih informacija. Procenitelj pravi pretpostavku kada pretpostavi (ili mu bude naloženo da pretpostavi) određenu činjenicu koju ne zna ili ne može znati ili u šta ne može razumno biti siguran.

Za razliku od pretpostavki koje procenitelj pravi da bi obavio svoj zadatak, posebne ili specijalne pretpostavke primenjuju se, najčešće po nalogu naručioca procene, u pogledu činjenica ili okolnosti koje se razlikuju od onih koje se mogu nepobitno utvrditi na dan procene.

Prilikom izrade ovog izveštaja procene, tamo gde je to bilo potrebno, korišćene su pretpostavke iznete u samom izveštaju .

1.8. Opšte napomene i pojmovi

Procena vrednosti je projekcija cena i vrednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vreme procene, a ne garancija. Različiti procenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrednosti. Uslovi na tržištu su uslovi neizvesnosti i promena, i rezultati procena moraju biti interpretirani u svetlu te neizvesnosti. Definicija likvidacione vrednosti zahteva od procenitelja da dođe do maksimalne likvidacione vrednosti, dok se u praksi smatra prihvatljivim da procenitelji mogu svoje mišljenje izraziti i u okviru nekog ranga mogućih vrednosti.

U postupku procene sam polazio i od određenih subjektivnih pretpostavki. Iako ove pretpostavke smatram logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika imovine i investitora.

Investitori moraju imati na umu da prihodi od nepokretnosti mogu varirati, i da cene mogu značajno fluktuirati. Posledično, investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu nepokretnost. Takođe, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse.

Politički i ekonomski rizici mogu negativno da utiču na vrednost, cenu ili prihod od nepokretnosti pomenutih u ovom izveštaju.

1.9. Izjava o stručnosti i nezavisnosti procenitelja

Procenitelj se smatra stručnim i kvalifikovanim u skladu sa važećim zakonskim propisima Republike Srbije da izvrši procenu vrednosti nepokretnosti u skladu sa dodeljenim radnim zadatkom.

Procenitelj je angažovan kao nezavistan eksterni (spoljni) procenitelj i ne postoji nikakav stvarni, potencijalni ili mogući sukob interesa prilikom izvršenja zadatka.

1.10. Izjava o profesionalnoj naknadi

Profesionalna naknada procenitelja za izvršenu uslugu procene je bazirana na složenosti dodeljenog radnog zadatka i nije ni u kakvoj vezi sa procenjenom vrednošću.

1.11. Poverljivost

Ovaj izveštaj je urađen sa svrhom naznačenom na početku i samo za upotrebu od strane gore navedenog klijenta. Informacije iz izveštaja su poverljive i u službi su isključivo klijenta i njegovih profesionalnih savetnika.

Procenitelj prihvata odgovornost prema Klijentu da izveštaj uradi profesionalno, sa pažnjom i marljivošću koja se očekuje od kompetentnog procenitelja, ali ne prihvata odgovornost prema trećim licima. Niti ceo niti bilo koji deo izveštaja ili bilo kakvo pozivanje na izveštaj ne može biti sastavni deo bilo kog objavljenog dokumenta, cirkularnih dopisa ili izjava, bez pisane saglasnosti procenitelja, u vezi sa formom i sadržajem potencijalnog objavljivanja.

Procenitelj je u obavezi da kao poslovnu tajnu čuva svu dokumentaciju i informacije dobijene od Klijenta u vezi sa izvršenjem dodeljenog zadatka, osim podataka koji su javno dostupni.

1.12. Ekološka razmatranja

Procena je izvršena pod pretpostavkom da u izgradnji predmetne nepokretnosti nisu korišćeni štetni materijali i opasne materije, niti da će biti korišćeni ubuduće, da tlo i objekti nisu kontaminirani i da su lišeni materija opasnih po životnu sredinu i da na predmetnoj lokaciji i samoj predmetnoj nepokretnosti ne postoje nepovoljni ekološki faktori koji imaju ili bi mogli imati negativan uticaj na procenjenu vrednost.

Nismo sprovodili nikakva istraživanja niti testiranja, niti su nam od strane Klijenta ili bilo kog relevantnog stručnjaka prezentovane bilo kakve informacije koje bi se odnosile na postojanje zagađenosti ili štetnih supstanci. Predmet našeg angažovanja nije razmatranje pitanja o zaštiti životne sredine i naša je preporuka da se za sva pitanja o zaštiti životne sredine angažuju relevantni stručnjaci.

2. OPIS PREDMETA PROCENE

2.1. Identifikacija nepokretnosti koja je predmet procene vrednosti

Zgrada trgovine – objekat 4 na KP 561/3 i 976/2 KO Stara Rakovica, opština Rakovica, površine 723 m². Zgrada se delom nalazi na KP 561/3 površinom od 503 m² a preostali deo od 220 m² se nalazi na KP 976/2 .

3. LOKACIJA

- **Opis lokacije**

- Makro lokacija nepokretnosti: Grad Beograd, Srbija
- Mikro lokacija nepokretnosti: Rakovica, Stara Rakovica
- Opština, deo grada, naselje: Stara Rakovica, Rakovica, Vareška ulica
- Blizina znamenitosti: Beograd sa svojim znamenitostima
- Uža/šira gradska zona: Šira gradska zona
- Građevinska zona: Poslovno stambena
- Koordinate: N: 4955479 E: 456367

3.1. Makrolokacija

Beograd je glavni i najveći grad Srbije od 1405. godine i bio je prestonica raznih južnoslovenskih država od 1918. pa do 2003, kao i Srbije i Crne Gore od 2003. do 2006.

Grad leži na ušću Save u Dunav u centralnom delu Srbije, gde se Panonska nizija spaja sa Balkanskim poluostrvom. Ima oko 1.681.405 stanovnika (po popisu stanovništva iz 2022. god). Ima prvorazredni saobraćajni značaj, kao značajno drumsko i železničko čvorište, a takođe i međunarodno rečno i vazdušno pristanište i telekomunikacijski centar. Prostire se na 3,6 % teritorije Srbije, u njemu živi 21,0% stanovništva Srbije i radi 31,2% svih zaposlenih u Srbiji. Najveći je grad na teritoriji bivše Jugoslavije i po broju stanovnika četvrti u jugoistočnoj Evropi posle Istanbula, Atine i Bukurešta.

Grad Beograd ima status posebne teritorijalne jedinice u Srbiji sa svojom lokalnom samoupravom. Njegova teritorija je podeljena na 17 gradskih opština, od kojih svaka ima svoje lokalne organe vlasti. Beograd je takođe ekonomski centar Srbije i središte srpske kulture, obrazovanja i nauke.

Opština Rakovica se prostire na površini od 4.647 hektara, s tim da urbanizovano područje obuhvata površinu od 3.000 hektara. Rakovica se nalazi na južnom delu Beograda u donjem toku Topčiderske reke i od centra je udaljena 10 kilometara.

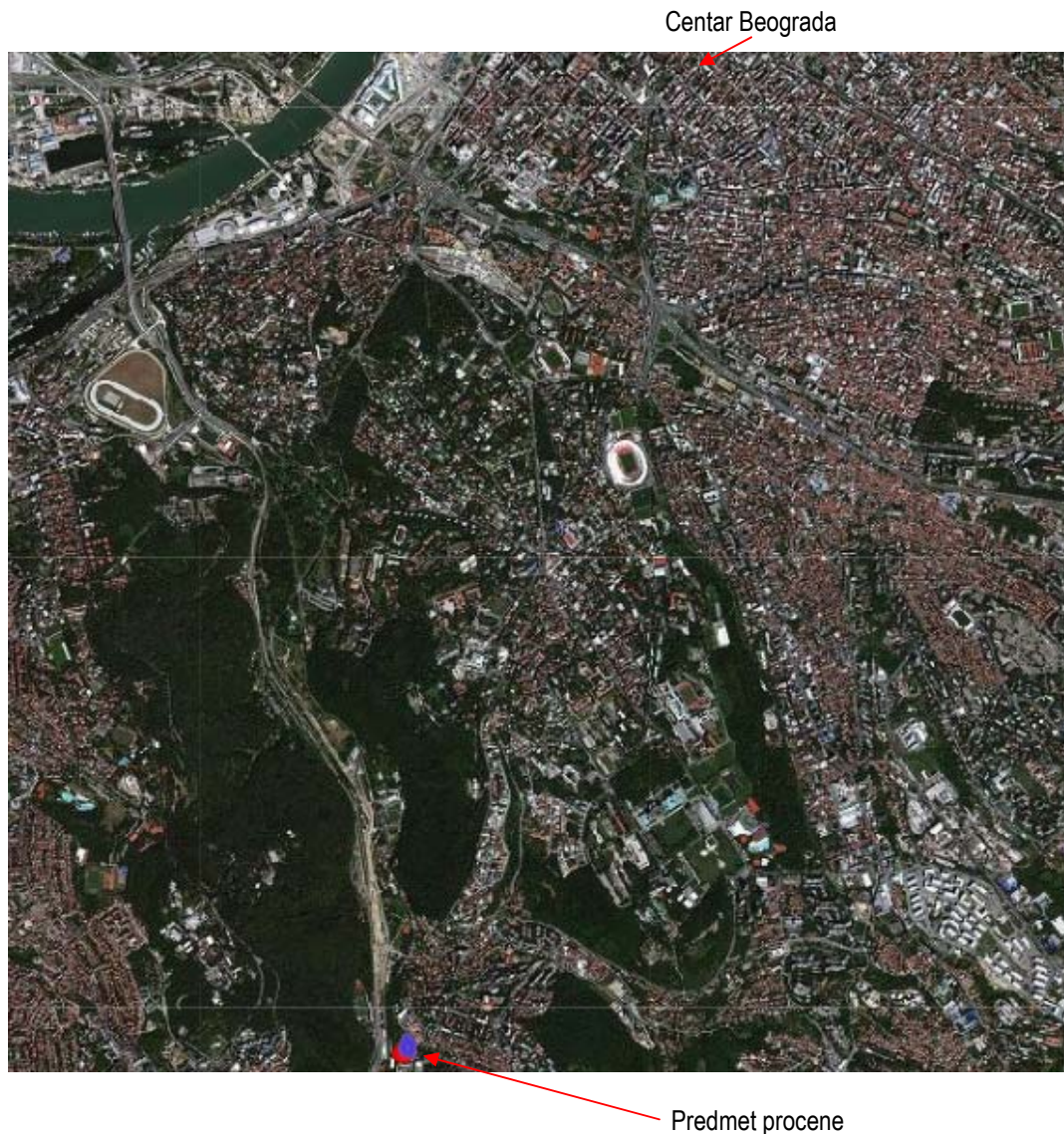
Znatan deo opštine Rakovica čine šume i parkovi a pre svega Miljakovačka i Košutnjačka šuma. Rakovica je sa 244 hektara pod šumom i 180 hektara pod javnim zelenim površinama jedna je od gradskih opština koja ima najviše zelenila

Nekadašnje livade kraj Topčiderske reke pretvorene su u industrijsku zonu koju okružuju stambena naselja formirana u 18 mesnih zajednica i to: „Košutnjak“, „Kanarevo Brdo“, „Duško Radović“, „Miljakovac 1“, „Miljakovački izvori“, „Sunčani breg“, „Braća Veličković“, „Mitar Bakić“, „Skojevska“, „Vidikovac“, „Vidikovac 2“, „Kneževac“, „Labudovo brdo“, „Petlovo brdo“, „Kijevo“, „Avala grad“, „Resnik“ i „Železnička stanica“.

3.2. Mikro lokacija, pristup i izloženost

Zgrada trgovine-deo koja je predmet procene nalazi senu Vareškoj ulici koja spaja ul Patrijarha Dimitrija i Borsku. Ul. Patrijarha Dimitrija je u neposrednoj blizini ista preko Bulevara patrijarha Pavla pa preko Bulevara Vojvode Mišića u centar Beograda a preko Bulevara Vojvode Putnika i mosta na Adi ka Novom Beogradu

Predmetna nepokretnost se nalaze na 10 km udaljenosti od centra Beogradae. Pristup i izloženost je dobra.



Ortofoto snimak lokacije (Izvor www.Geosrbija.rs)



Objekat koji je predmet procene



Ortofoto snimak lokacije (Izvor www.Geosrbija.rs)

3.3. Komunikacije

Drumski saobraćaj:

Drumski saobraćaj je razvijen i Beograd je povezan sa svim magistralnim i regionalnim putevima kome gravitira. Magistralni i autoputevi su povezani sa Novim Sadom i Suboticom na severu, Nišom na jugu, i Zagrebom, glavnim gradom Hrvatske na zapadu, i omogućuju lak prilaz automobilom većim gradovima u regionu.

Rečni saobraćaj:

Luka Beograd se nalazi na Dunavu i namenjena je prvenstveno prometu roba, dok je pristanište na Savi namenjeno turističkim brodovima. To je luka u koju mogu pristajati rečno-morski brodovi, bruto nosivosti do 5000 tona, pri svakom vodostaju.

Dunavska transversala (Koridor 7), Lučki transport (Luka Dunav), Severno more – Rajna – Majna – Dunav – Crno more i dalje ka istoku

Železnički saobraćaj:

Gradska glavna železnička stranica povezuje Beograd sa ostalim evropskim prestonicama, kao i sa mnogo drugih gradova u Srbiji, a u izgradnji je stanica Prokop koja će u budućnosti preuzeti ulogu glavnog čvorišta.

Beograd-Pančevo-Vršac-Rumunija (na istoku). Pančevo-Zrenjanin-Kikinda (na severu).

Veza Beograd za Bar

Vazdušni saobraćaj:

Beogradski aerodrom „Nikola Tesla“, međunarodnog karaktera, nalazi se u blizini Surčina na 18 kilometara od Beograda. Na aerodromu se nalazi 18 kancelarija stranih aviokompanija i nekoliko rentakar kompanija.

Sportski aerodrom „13. maj“ nalazi se na levoj strani autoputa Beograd - Novi Sad, gledano iz pravca Beograda, paralelno sa prugom, 500 metara pre skretanja za Batajnicu.

Javni prevoz:

Beogradski javni prevoz je zasnovan na autobuskom (135 gradskih i 293 prigradske linije), tramvajskom (12 linija) i trolejbuskom (8 linija) i minibus (9 linija) saobraćaju.

Gradski autobusi, tramvajski i trolejbuski saobraćaj obavlja Gradsko saobraćajno preduzeće i "Lasta". Na pojedinim linijama saobraćaju i privatni prevoznici. Beogradska prigradska naselja povezana su auto prevoznikom „Lasta“ i privatnim autoprevoznicima "Banbus" i "Transprodukt". Beograd takođe ima i liniju gradske železnice Bgvoz kojom upravljaju JP Železnice Srbije.

3.4. Infrastrukturni priključci

Objekat je priključen na gradski vodovod i kanalizaciju i elektro distributivnu mrežu.

3.5. Korišćenje, opis stvarnog stanja i uočena odstupanja od podataka iz lista nepokretnosti

Predmet procene vrednosti je Zgrada trgovine broj 4, Ul. Vareška 3B, Rakovca, Beograd, spratnosti Pr i koristi se za poslovne potrebe kao poslovni prostor. U prosečnom je stanju. Procenitelj nije merio predmet procene već je uzeo površine iz Lista nepokretnosti. Površina objekta je 723 m². Predmet procene se vodi pod jednim brojem ali ima tri celine.

3.6. Izvršena renoviranja predmeta procene

Nemamo podatak o renoviranju objekta.

3.7. Građevinska dokumentacija

Nije izvršena posebna inspekcija građevinske dokumentacije i pretpostavka je da postoje sve neophodne dozvole. Objekat ima odobrenje za upotrebu.

4. PRAVNI OPIS

A list, podaci o zemljištu					
Broj parcele	Br. dela	Potes ili ulica	Način korišćenja i katastarska klasa	Površina u m ²	Vrsta zemljišta
561/3	4	Vareška	Zemljište pod pretežnim delom objekta	503	Gradsko građevinsko zemljište

B list, podaci o nosiocu prava na zemljištu			
Prezime, ime, ime jednog od roditelja, prebivalište i adresa odnosno naziv, sedište i adresa	Vrsta prava	Oblik svojine	Obim udela
Vlasnici posebnih delova zgrade upisani u B list 2. deo	Pravo korišćenja	/	Z:S
Dragan (Todor) Gavrić, Beograd	Pravo korišćenja	/	Z:S
Grad Beograd,	Svojina	Javna svojina	Z:S
Radivojka (Miloš) Đorđević	Pravo zakupa građevinskog zemljišta	Privatna	Z:S
Republika Srbija	Svojina	Državna svojina	Z:S
TP za promet mešovitom robom "Banovo brdo", Beograd	Pravo korišćenja	/	Z:S

Tereti na parceli – G list

Vrsta tereta: DELOVI ZGRADE SE NALAZE I NA KATASTARSKIM PARCELAMA _____

Datum upisa: 10.5.2007

Vrsta tereta: ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA --- GODINE

Datum upisa: 3.4.2008

Vrsta tereta: ZABELEŽBA DA JE UPIS IZVRŠEN NA OSNOVU UGOVORA OVERENOG KOD SUDA PRE 1. SEPTEMBRA 2014. GODINE

Datum upisa: 28.5.2020.

Vrsta tereta: ZABELEŽBA DA JE UPIS IZVRŠEN NA OSNOVU UGOVORA OVERENOG KOD SUDA PRE 1. SEPTEMBRA 2014. GODINE

Datum upisa: 28.5.2020.

Napomena:

Datum upisa: 18.03.2020

Opis napomene: Zabeležba prijema zahteva

(Detaljni opis tereta u LN u Prilogu procene)

A list, podaci o zemljištu					
Broj parcele	Br. dela	Potes ili ulica	Način korišćenja i katastarska klasa	Površina u m2	Vrsta zemljišta
976/2	1	Vareška	Zemljište pod ostalim delom objekta	220	Gradsko građevinsko zemljište
976/2	2	Vareška	Gradjevinska parcela	873	Gradsko građevinsko zemljište

B list, podaci o nosiocu prava na zemljištu			
Prezime, ime, ime jednog od roditelja, prebivalište i adresa odnosno naziv, sedište i adresa	Vrsta prava	Oblik svojine	Obim udela
Grad Beograd,	Svojina	Javna svojina	Z:S
Preduzeće za trgovinu na veliko i malo "Andraks nk" doo u stečaju, Beograd	Pravo korišćenja	/	Z:S
Republika Srbija	Svojina	Državna svojina	Z:S
TP za promet mešovitim robom "Banovo brdo", Beograd	Pravo korišćenja	/	Z:S

Tereti na parceli – G list

Vrsta tereta: ZABELEŽBA DA JE UPIS IZVRŠEN NA OSNOVU UGOVORA OVERENOG KOD SUDA PRE 1. SEPTEMBRA 2014. GODINE

Datum upisa: 28.5.2020.

Vrsta tereta: ZABELEŽBA DA JE UPIS IZVRŠEN NA OSNOVU UGOVORA OVERENOG KOD SUDA PRE 1. SEPTEMBRA 2014. GODINE

Datum upisa: 28.5.2020.

Vrsta tereta: ZABELEŽBA DA JE UPIS IZVRŠEN NA OSNOVU UGOVORA OVERENOG KOD SUDA PRE 1. SEPTEMBRA 2014. GODINE

Datum upisa: 28.5.2020.

Vrsta tereta: DELOVI ZGRADE SE NALAZE I NA KATASTARSKIM PARCELAMA _____

Datum upisa: 25.7.2022.

(Detaljni opis tereta u LN u Prilogu procene)

V list - 1.deo , podaci o zgradama i drugim građevinskim objektima i nosiocima prava na njima								
Broj parcele	Br.objekta	Način korišćenja i naziv objekta	Korisna površina	Pravni status	Adresa objekta	Nosioci prava na objektu	Oblik svojine	Obim udela
561/3	4	Zgrada trgovine - deo	723	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Vareška 3B	Dragan (Todor) Gavrić, Beograd	Privatna	1/1

Tereti na objektu i – G list

Vrsta tereta: ZABELEŽBA DA JE UPIS IZVRŠEN NA OSNOVU UGOVORA OVERENOG KOD SUDA PRE 1. SEPTEMBRA 2014. GODINE

Datum upisa: 28.5.2020.

Vrsta tereta: ZABELEŽBA DA JE UPIS IZVRŠEN NA OSNOVU UGOVORA OVERENOG KOD SUDA PRE 1. SEPTEMBRA 2014. GODINE

Datum upisa: 28.5.2020.

Vrsta tereta: ZABELEŽBA DA JE UPIS IZVRŠEN NA OSNOVU UGOVORA OVERENOG KOD SUDA PRE 1. SEPTEMBRA 2014. GODINE

Datum upisa: 28.5.2020.

Vrsta tereta: DELOVI ZGRADE SE NALAZE I NA KATASTARSKIM PARCELAMA _____

Datum upisa: 25.7.2022.

Vrsta tereta: HIPOTEKA

Datum upisa: 21.2.2023.

Vrsta tereta: HIPOTEKA

Datum upisa: 21.2.2023.

(Detaljni opis tereta u LN u Prilogu procene)

5. ANALIZA TRŽIŠTA

5.1. Kratak pregled ekonomskog stanja - makroekonomski i tržišni podaci Srbije

U prvom kvartalu 2024. u Republici Srbiji nastavljen je trend stabilizacije i smirivanja tržišta nepokretnosti koji je obeležio celu prošlu godinu, a nakon izrazito dinamičnog rasta u 2021. i 2022. godini. U istom periodu udeo delimično regulisanog tržišta (promet nepokretnosti koje nisu upisane u katastar nepokretnosti) iznosi 30% od ukupnog prometa nepokretnosti u prvom kvartalu. Pored smirivanja aktivnosti na tržištu nepokretnosti, u prvom kvartalu je došlo do još umerenijeg rasta cena stanova na nivou Republike Srbije.

Ukupna količina novca korišćena za kupovinu nepokretnosti iznosila je 1,5 milijardi evra, što je za 2,6% manje u odnosu na prvi kvartal 2023. Od 1,5 milijardi evra, čak 456 miliona evra dolazi sa delimično regulisanog tržišta. Ukupan broj kupoprodaja na tržištu nepokretnosti u prvom kvartalu 2024. godine u Republici Srbiji bio je 29.108 što je za 1% manje u odnosu na prvi kvartal 2023. godine.

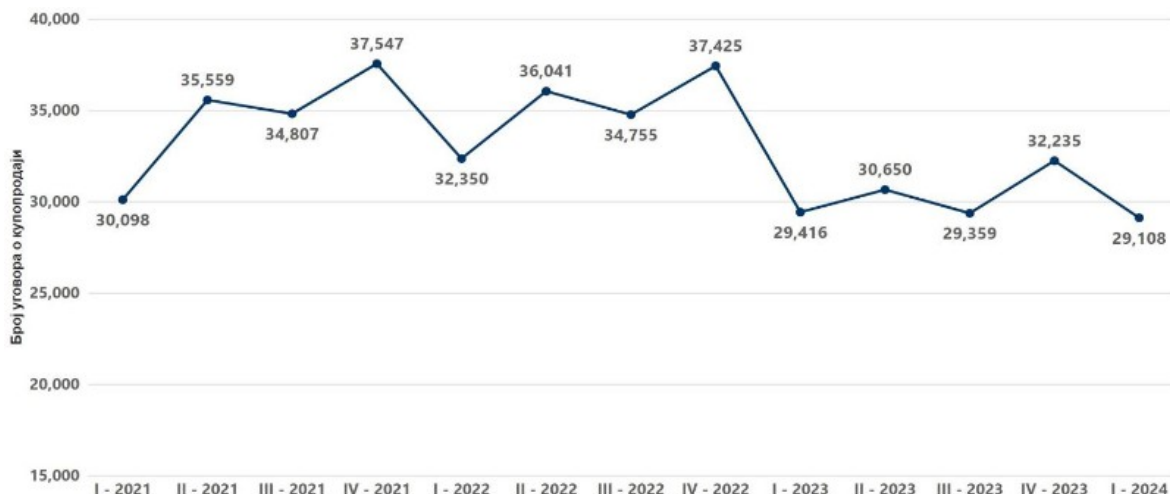
Najveći udeo u ukupnom prometu nepokretnosti zauzima prodaja stanova (834 miliona evra), sa učešćem od 56% od ukupno prometovane vrednosti. Za kuće je izdvojeno 122,5 miliona evra (8% od ukupne vrednosti), za građevinsko zemljište 114,6 miliona evra (8% od ukupne vrednosti), za poslovne prostore 72,6 miliona evra (5% od ukupne vrednosti), za poljoprivredno zemljište 64,6 miliona evra (4% od ukupne vrednosti). Kada je reč o načinu plaćanja, 7% svih prometovanih nepokretnosti plaćeno je iz kredita, što je 1 procentni poen manje nego lane, a iz kreditnih sredstava najviše su plaćeni stanovi (ukupno 18%).

U prvom kvartalu 2024. u Nišu i Kragujevcu zabeležen je međugodišnji rast kupoprodaja nepokretnosti, od 12,9% i 13,0%. Novi Sad takođe pokazuje blagi porast broja kupoprodaja za 0,8%, dok u istom periodu u Gradu Beogradu beleži se pad broja transakcija za 3,1% u odnosu na isti period prošle godine. Za stanove je u Beogradu u prvom kvartalu 2024. godine izdvojeno ukupno 479,6 miliona evra.

Najveće cene za stanove su postignute u Beogradu, gde je najskuplji kvadrat prodat po ceni od 10.350 evra na lokaciji Beograd na vodi, dok je najveća suma izdvojena za stan, ukupne površine 188 m², 1.226.888 evra na Savskom vencu. Najskuplja kuća prodana je u gradskoj opštini Savski venac (Grad Beograd) za 3.182.000 evra. Najskuplje plaćeno parking mesto u prvom kvartalu plaćeno je 73.000 evra.

BROJ UGOVORA O PROMETU NEPOKRETNOSTI

Ukupan broj ugovora o kupoprodaji na tržištu nepokretnosti u prvom kvartalu 2024. godine u Republici Srbiji bio je 29.108, što je za 1% manje nego u prvom kvartalu 2023. godine (Grafik 1).



Grafik 1: Broj ugovora o kupoprodaji nepokretnosti (po kvartalima) u Republici Srbiji od 2021. Godine.

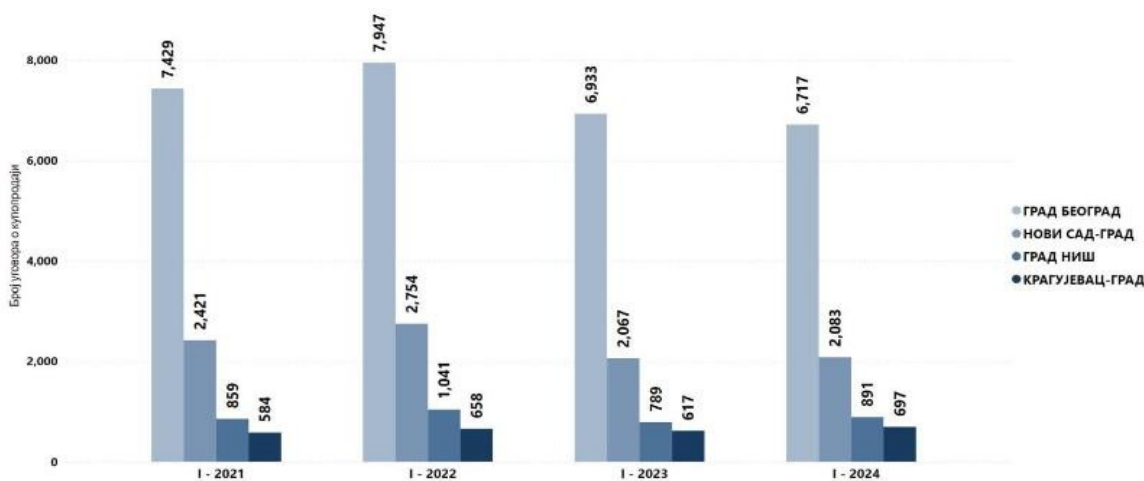


График 2: Број уговора о купопродаји непокретности за први квартал од 2021. до 2024. године у већим градовима

Grafik 2: Broj ugovora o kupoprodaji nepokretnosti za prvi kvartal od 2021. do 2024. godine u većim gradovima

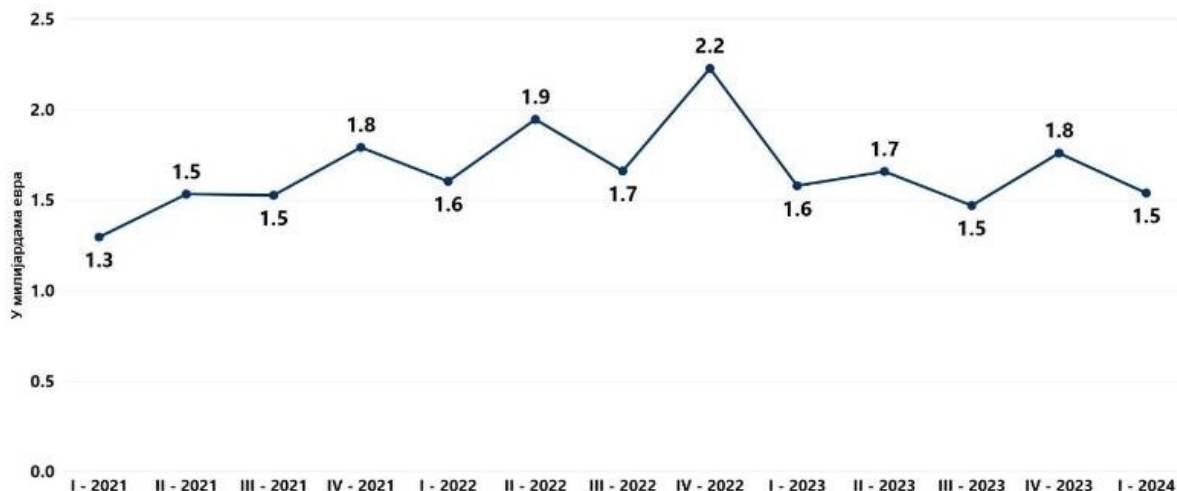
U prvom kvartalu 2024. godine u odnosu na prvi kvartal 2023. godine zabeležen je porast broja kupoprodajnih ugovora u Gradu Nišu za 102 ugovora (12,9%), u Gradu Kragujevcu za 80 ugovora (13%), u Gradu Novom Sadu za 16 ugovora (0,8%) dok je u Gradu Beogradu zabeležen pad broja kupoprodaja za 216 ugovora (3,1%) (Grafik 2).

Разлика у броју купопродаја у I кварталу 2024 . у односу на I квартал 2023. изражено у процентима

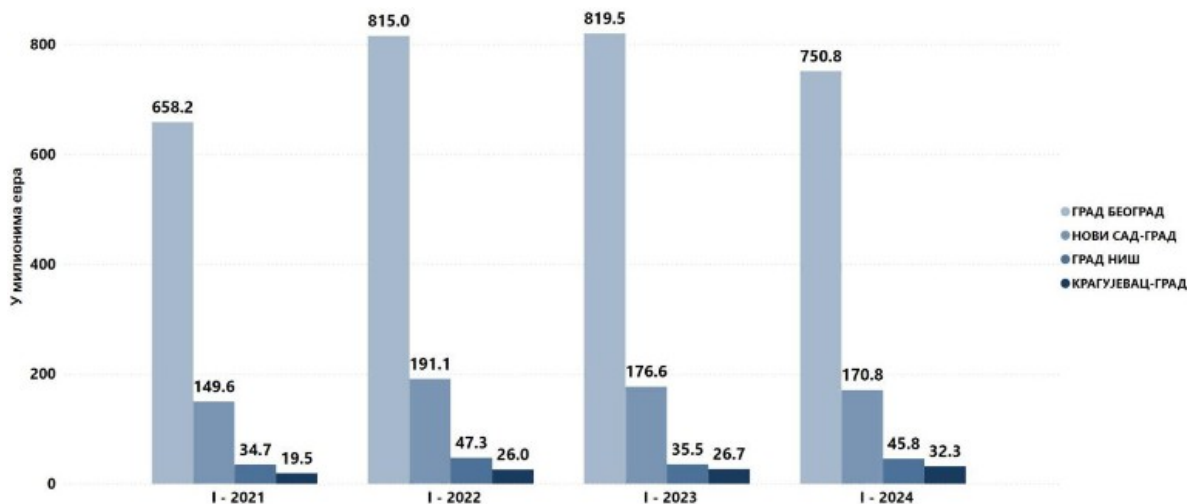
ГРАД БЕОГРАД	↓	-3.1%
НОВИ САД	↑	0.8%
ГРАД НИШ	↑	12.9%
КРАГУЈЕВАЦ	↑	13.0%

VREDNOST TRŽIŠTA NEPOKRETNOSTI

Vrednost tržišta nepokretnosti u Republici Srbiji u prvom kvartalu 2024. godine iznosila je 1,5 milijardi evra, što predstavlja smanjenje od 2,6% u odnosu na isti kvartal 2023. godine (Grafik 3 i PRILOG-Obim novčanih sredstava na tržištu nepokretnosti).

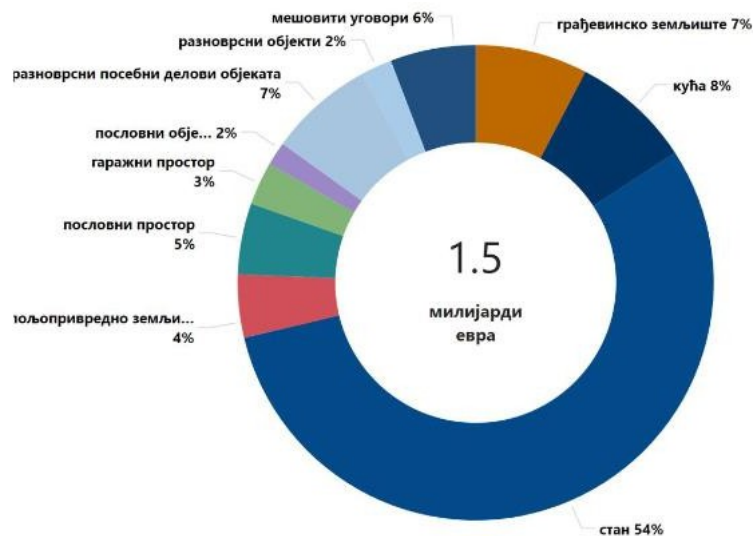


Grafik 3: Vrednost tržišta nepokretnosti (po kvartalima) u Republici Srbiji od 2021. godine (u milijardama evra)

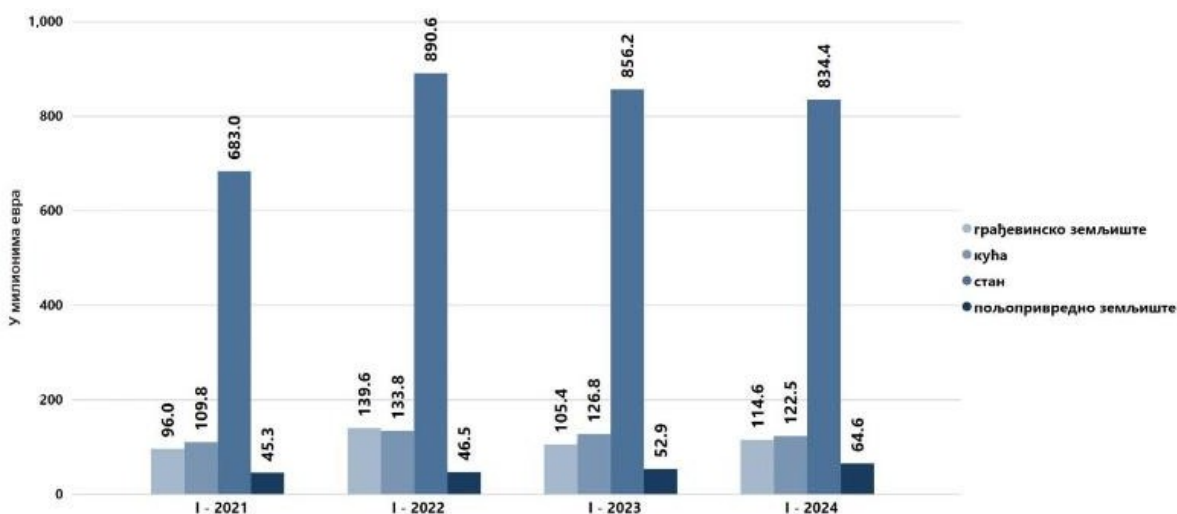


Grafik 4: Vrednost tržišta nepokretnosti za prvi kvartal u većim gradovima od 2021. do 2024.godine (u milionima evra)

U prvom kvartalu 2024. najveći udeo u ukupnim novčanim sredstvima u prometu nepokretnosti u Republici Srbiji imao je promet stanova u iznosu od 834,41 miliona evra, od čega je u Gradu Beogradu za stanove izdvojeno 479,6 miliona evra. Učešće stanova u ukupnoj vrednosti tržišta u prvom kvartalu 2024. godine bilo je 56%, što je za 1 procentni poen više nego u prvom kvartalu 2023. godine (Grafik 5 i Grafik 6). Za kuće je izdvojeno 122,5 miliona evra (8%), za građevinsko zemljište 114,6 miliona evra (8%), za poslovne prostore 72,6 miliona evra (5%), za poljoprivredno zemljište 64,6 miliona evra (4%) i dr.



Grafik 5: Udeo vrednosti tržišta nepokretnosti prema vrstama/podvrstama nepokretnosti za prvi kvartal 2024. Godine



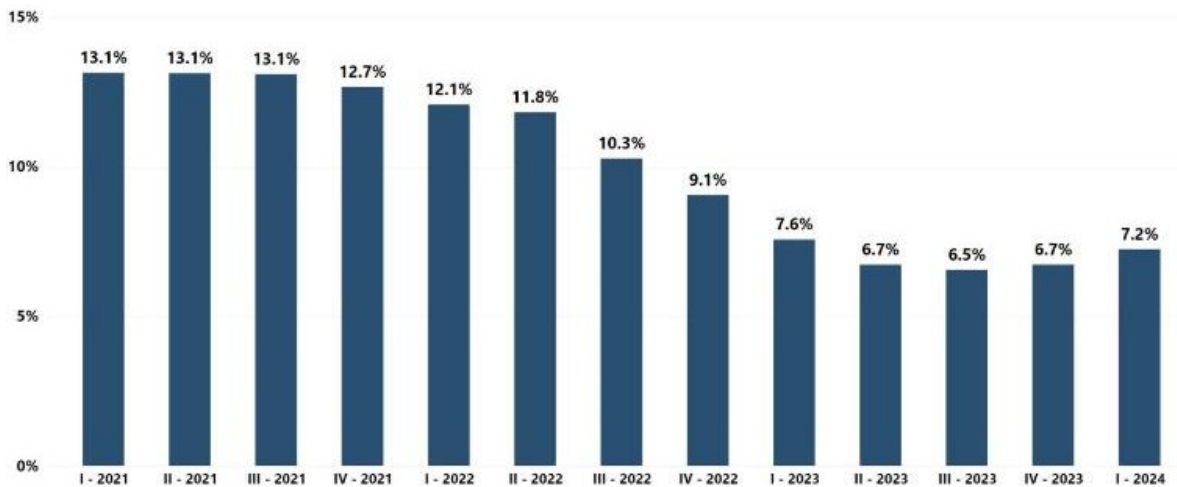
Grafik 6: Vrednost tržišta nepokretnosti u Republici Srbiji po najzastupljenijim vrstama nepokretnosti za prvi kvartal od 2021. do 2024.godine (u milionima evra)

НАЧИН ПЛАЋАЊА - KREDITNA SREDSTVA

Na osnovu prikupljenih podataka iz kupoprodajnih ugovora, u prvom kvartalu 2024. Godine 7% nepokretnosti je plaćeno iz kreditnih sredstava, što je za 1 procentni poen manje u poređenju sa prvim kvartalom 2023. Godine.

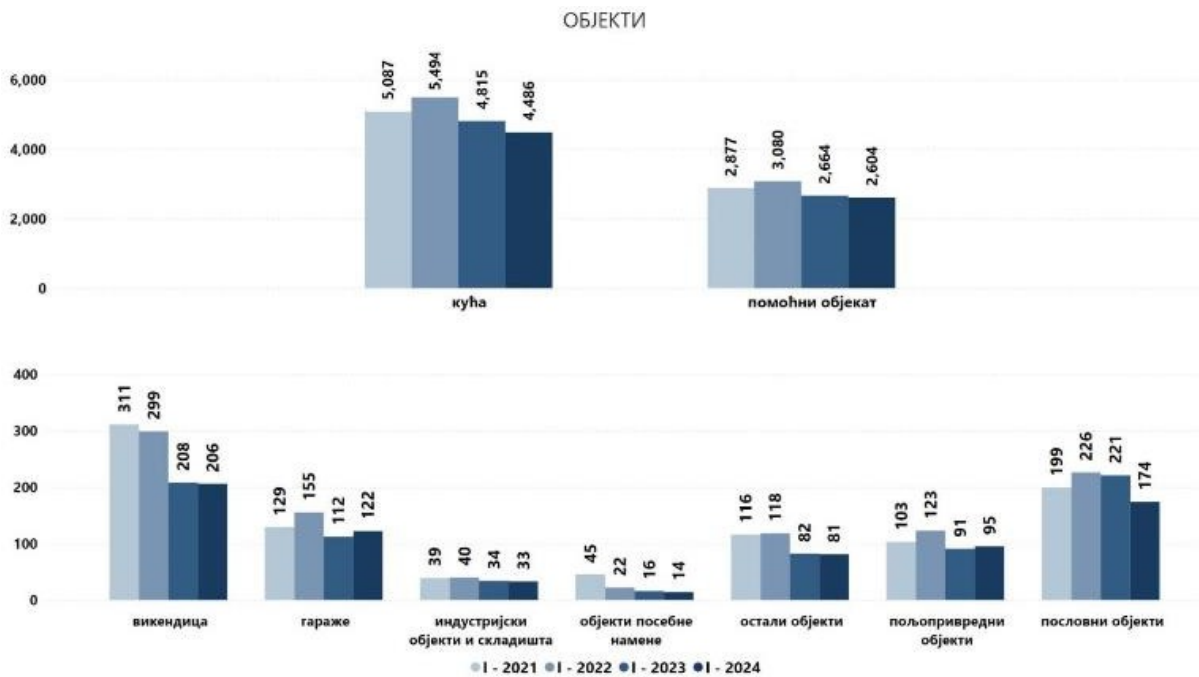
Квартал	Укупно све непокретности
I - 2021	13%
I - 2022	12%
I - 2023	8%
I - 2024	7%

Naredni grafik daje prikaz udela plaćanja svih nepokretnosti iz kredita u Republici Srbiji po kvartalima od 2021. do 2024. godine, na osnovu podataka koji su navedeni u dostavljenim ugovorima.



Grafik 7: Udeo plaćanja svih nepokretnosti kreditnim sredstvima u Republici Srbiji od 2021.godine po kvartalima.

Iz kredita se najčešće plaćaju stanovi. U prvom kvartalu 2024. godine 18% stanova u Republici Srbiji je plaćeno kreditnim sredstvima, što je na približno istom nivou kao u prvom kvartalu 2023. godine.



Grafik 8: Broj ugovora u kojima su učestvovali objekti u prvom kvartalu od 2021. do 2024.godine

5.2. Tržište poslovnog prostora

Ogromna potražnja za nekretninama u Beogradu, prelila se i na tržište poslovnog prostora. U Beogradu je danas teško naći slobodnu kancelariju, čak i po astronomskim cenama. Dolazak stranaca, pre svega Rusa i Ukrajinaca, među kojima ima i onih čije kompanije sele biznise u Srbiju, doprineo je da u Beogradu firme sve teže pronalaze kvadrat za zakup. i, u Beogradu ima oko milion i sto hiljada kvadrata poslovnog prostora, dok se očekuje uvećanje površina za ko 20 odsto, jer je u različitim fazama izgradnje još oko 200.000 kvadrata.

Na strani tražnje imamo izuzetan porast aktivnosti. Godinama unazad je prosečno bilo potražnje za oko 100.000 kvadrata godišnje, dok je u 2023. godini samo za prva tri kvartala tražnja 170.000 kvadrata, tako da je za očekivati da na kraju ove godine ona bude i 200.000 kvadrata, dakle duplo u odnosu na prethodne godine. To se odrazilo i na stopu slobodnog poslovnog prostora, pa je svega 3 odsto od ukupno izgrađenih kvadrata trenutno neizdato i prazno. Tražnja je najviše genetisana IT sektorom i sektorom pružanja poslovnih usluga kompanijama i klijentima širom sveta gde se Beograd isprofilisao kao jedan od značajnih centara.

Najmanje je razvijen segment industrijskih nekretnina, logističkih centara i fabrika, ali polako dolaze svetski igrači, pa se očekuje da Beograd u budućnosti i tu zauzme dobre pozicije u regionu.

U Klasteru nekretnina kažu da se prostor po kvadratu iznajmljuje za od 10 do 70 evra, dok kvadrat za kupovinu košta od 2.000 do 7.000 evra. Napominju da dolazak Rusa i Ukrajinaca podiže cenu zakupa, koja je i inače bila visoka i pre rata u Ukrajini. "Utiče dolazak velikog broja Rusa i Ukrajinaca, jer je praktično svaka druga firma koja se registruje u Agenciji za privredne registre iz inostranstva.

U Klasteru nekretnina ističu i da se gradi mnogo novog poslovnog prostora, ali da i to što se gradi ne može da nadomesti potražnju, pa mnogi svoje firme i dalje registruju po stanovima i kućama. Prema podacima iz izveštaja Republičkog geodetskog zavoda (RGZ), u prva tri kvartala 2022. godine prodato je 2.545 poslovnih prostora što je oko 170 više u odnosu na isti period prošle godine, ali i čak 850 više u odnosu na 2018. godinu. U oglasima u Beogradu trenutna ponuda nije naročito bogata, a poslovni prostor od oko 200 kvadrata izdaje se za 4.000 do 5.000 evra.

Prometovali su se lokali, kancelarije, poslovni prostori za koje nije utvrđena delatnost, poslovni apartmani i skladišni i magacinski prostori. Najviše prometa poslovnih prostora realizovano je na teritoriji sledećih opština: Novi Sad – 241, Raška – 146, Novi Beograd – 142, Čajetina – 90, Medijana (Niš) – 64, Vračar – 52, Zvezdara – 52, Kneževac (Beograd) – 49, Palilula (Beograd) – 45, Subotica – 41", navodi se u izveštaju RGZ-a.

U prvom polugodištu 2022. godine, kako pokazuje izveštaj RGZ-a, najviše su se tražili poslovni prostori do 30 metara kvadratnih (33 odsto), zatim od 30 do 60 kvadrata (30 odsto), od 60 do 150 kvadrata (22 odsto) i preko 150 kvadrata svega 15 odsto.

Poslovni prostor se pri iznajmljivanju takođe gleda po kvadratu. U zavisnosti od lokacije može se naći za sedam-osam evra po kvadratnom metru, pa do 15 evra. Ako pričamo o poslovnim prostorima A kategorije, iznajmljivanje košta od 20-25 evra, pa do 40 evra po kvadratnom metru. Što se tiče kupovine, cene su različite, zavise od samog prostora i lokacije, pa idu od nekih 2.000-2.500 evra do 10.000-15.000 evra po kvadratu. Primera radi, poslovni prostori u okviru Beograda na vodi i u popularnoj kuli kreću se između 3.500 i 4.500 evra po kvadratu, a slična situacija je i u Westu",

Izvor: Magazin Real estate

Za potrebe ovog izveštaja koristili smo istraživanje na terenu opštine, lične baze podataka, javne baze prometa nepokretnosti i sve dostupne informacije o nekretninama, oglase, informacije lokalnih agenata za prodaju i izdavanje nepokretnosti.

Cena lokala i manjih uslužnih prostora se u opštini Rakovica kreću od 1.000 do .2.700 eura po m². Na sajtu je nadjeno samo jedan adekvatan komparativ u površini od 2.240 m² po ceni od 650 eura po m².

Period izloženosti

Period izloženosti predstavlja procenjen period vremena za hipotetičku prodaju predmetne nepokretnosti na dan procene u iznosu koji je procenjen kao tržišna vrednost.

Realna procena vremena izloženosti predstavlja standardnu pretpostavku u procesu procene vrednosti nekretnina, ali ne predstavlja određivanje tačnog datuma prodaje nekretnine.

Na osnovu trenutnih pokazatelja na tržištu nekretnina, ekonomije i političke scene, a imajući u vidu sve specifičnosti predmetne nepokretnosti, lokacije na kojoj se nalazi, legalan status i stanje u kome se nalazi, možemo zaključiti da predmetni kompleks predstavlja lako utrživu nepokretnost i da bi period izloženosti na tržištu za predmetne nepokretnosti bio između 6-12 meseci.

• **Tržište**

Vrednost nekretnine		☒ U porastu	☐ Stabilna	☐ U opadanju
Interesovanje za kupovinu	☐ Visoka	☒ Srednja	☐ Niska	☐ Nepostojeća
Interesovanje za iznajmljivanje	☐ Visoka	☐ Srednja	☒ Niska	☐ Nepostojeća
Prosečno vreme za prodaju sličnih nekretnina		☐ 3-6 meseci	☒ 6-12 meseci	☐ preko 12 meseci
Komentar				

6. KOMENTAR PROCENE

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI

6.1. Metodologija procene vrednosti nepokretne imovine Andrax doo u stečaju, Beograd

Svrha (namena) ugovorene procene određuje tržišno – troškovni metodološki pristup proceni nepokretne imovine po zahtevu Stečajna masa „Andrax doo u stečaju, Beograd, matični broj 27016022.

Procedura za primenu izabrane metodologije procene

Primenjena procedura procene je obuhvatila sledeće korake:

- pregled raspoložive dokumentacije,
- uvid u stanje predmetnih nepokretnosti na licu mesta,
- razmatranje lokacijskih i mikrolokacijskih aspekata,
- prikupljanje i analiza informacija o visini tržišnih vrednosti sličnih nepokretnosti i
- određivanje vrednosti nepokretnosti koje su predmet procene.

Pregled tehničke dokumentacije

Postoji raspoloživa tehnička dokumentacija iz koje su procenjivači prikupljali podatke koji su poslužili kao osnova za vršenje procene kao i iz javno dostupnih izvora (E-katastar) ili su utvrđivali vizuelnim pregledom predmeta procene na licu mesta.

Podaci o površinama koji su korišćeni u proceni su uzimani iz projektne dokumentacije.

Procenjivači nisu proveravali navedenu pravnu dokumentaciju. Prilikom procene vrednosti, procenjivači su pošli od pretpostavke da je pravni status regulisan i nesporan, odnosno da je predmet procene nesporno u vlasništvu lica koji je označen u izvodima u listovima nepokretnosti .

Uvid u stanje predmeta procene

Za potrebe procene, uvidom na licu mesta, provereni su i dopunjeni podaci o konstrukciji objekta, zanatskim i završnim radovima i postojećim instalacijama. Takođe, sagledano je sadašnje stanje predmeta procene, lokacijski i mikrolokacijski aspekti, odnosno sledeće:

- dotrajalost konstrukcije i upotrebljenih materijala (realna amortizacija);
- način i kvalitet investicionog i tekućeg održavanja;
- funkcionalnost;
- stepen i kvalitet opremljenosti lokacije, odn. mikrolokacije;
- pristup objektu, saobraćajnice, infrastruktura.

Istraživanje tržišnih vrednosti

U toku izrade ove studije vršeno je istraživanje tržišnih cena objekata na lokacijama na kojima se nalaze građevinski objekti koji su predmet procene. Informacije su prikupljane od agencija za promet nekretnina, analizom oglasa za kupoprodaju nepokretnosti u sredstvima javnog informisanja, anketiranjem lokalnog stanovništva o tržišnim cenama nepokretnosti u tom mestu, podacima o prosečnim cenama sličnih objekata po pojedinim mestima na teritoriji Srbije koje je objavio u svojim publikacijama Republički zavod za statistiku, informacijama o osnovicama za određivanje osnovica za obračun poreza na imovinu kao i svi drugi izvori i saznanja do kojih su procenjivači došli u toku izrade ove studije.

Procena tržišne vrednosti

Tržišna vrednost definisana je na osnovu analize koja obuhvata karakteristike i kvalitet opremljenosti i lokacija, sadašnje stanje predmeta procene (realna amortizovanost), njegova funkcionalnost i moguće namene, atraktivnost lokacije, stanje ponuda i potražnje sličnih nepokretnosti na tržištu, a sve to imajući u vidu tržišne cene sličnih nepokretnosti na sličnoj lokaciji.

Metode procene vrednosti

U pravilniku o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 70 od 20. jula 2017. godine), baziran na međunarodnim standardima procene vrednosti izdatih od strane Evropskog saveza udruženja procenitelja (The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA), Kraljevske organizacije stručnjaka (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) i Međunarodnog komiteta za standarde procene vrednosti (The International Valuation Standards Council – IVSC), navodi da postoje tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti: komparativni pristup, prinosni (prihodovni) pristup i troškovni pristup.

Metodologija procene za predmetne nepokretnosti

Za predmetne nekretnine, korišćen je troškovni i komparativni pristup.

Troškovni metod se bazira na utvrđivanju cene nove gradnje, tj. troškova zamene odgovarajuće nepokretnosti, uključujući sve troškove (troškove gradnje, investiciono-tehnicke dokumentacije, naknade za uređenje građevinskog zemljišta, naknade za priključke na mrežu i pripadajuće instalacije). Ovako dobijena vrednost nove gradnje se umanjuje za realni otpis objekta (fizički, funkcionalni i ekonomski)*, da bi se dobila sadašnja procenjena vrednost. Na ovu vrednost se dodaje još i vrednost pripadajućeg zemljišta, prema dostupnim uporednim podacima sa tržišta.

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

U narednim poglavljima su dati:

- tehnički opis i
- procena vrednosti.

Procena nepokretnosti stečajnog dužnika na lokaciji Stara Rakovica obuhvata sledeće grupe nepokretnosti:

- I. Zemljište
- II. Građevinski objekti

I. Zemljište

Pristup vrednovanju zemljišta

Za delove nepokretne imovine - zemljišta za koja je u javnim knjigama evidentirano pravo svojine (nosilac prava Privredno društvo), prihvaćen je princip zasebnog vrednovanja.

Ključni parametri za određivanje vrednosti zemljišta su:

- konfiguracija terena (ravnost, pristupačnost).
- ponuda i tražnja na lokalom tržištu;
- udaljenost potrošačkog centra i naseljenost (blizina, lokalne prilike), i
- opremljenost elementima infrastrukture
- mogućnost promene namene (izgradnja);

Osim troškova sticanja zemljišta, organi lokalne samouprave utvrđuju i visinu naknade za uređenje. Naknada se određuje po jedinici površine objekta koji se gradi, odnosno prostora koji se uređuje. Troškovi uređenja građevinskog zemljišta obuhvataju troškove pripremanja i komunalnog opremanja, kao i troškove za ranije izvedene radove na uređivanju zemljišta od građevinske parcele in a građevinskoj parceli (troškove izgradnje primarnih i sekundarnih objekata i mreže infrastrukture i osnovne planske dokumentacije), i utvrđuje se polazeći od:

- pogodnost koju pruža lokacija,
- namene prostora odnosno urbanističkih uslova.
- troškova uređivanja zemljišta,

Troškovi uređivanja zemljišta obuhvataju troškove pripremanja (prepremne radove, asanacione radove i raščišćavanje zemljišta) i troškove opremanja (izgradnja objekta vodosnabdevanja, objekta kanalizacije, saobraćajnih površina i uređivanja slobodnih površina). Pogodnost lokacije utvrđuje se na osnovu skupa kriterijuma (prirodni uslovi, saobraćajna dostupnost, nivo i kvalitet komunalne opremljenosti) i specifičnih potreba korisnika zemljišta. U suštini, osnov za utvrđivanje granica je ekonomski, odnosno tržišni kriterijum vrednosti, a vrednost lokacije je upravo proporcionalna njenoj atraktivnosti i izuzetnosti, saobraćajnoj opslužnosti i pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude u okviru zone, broju korisnika koji posećuju, posebnim pogodnosti za određenu namenu i slično.

Odabrana metoda za procenu zemljišta

Za predmetno zemljište korišćen je komparativni pristup.

Komparativni pristup baziran je na pretpostavci da se do procenjene vrednosti dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama. Kod komparativnog pristupa prvenstveno se razmatraju realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu, pri čemu se one usklađuju sa informacijama i saznanjima o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje. Metoda poređenja prodajnih cena zasnovana je na principu supstitucije, na premisi odnosno pretpostavci da obavešten, racionalan i razborit kupac za konkretnu imovinu neće platiti više nego što bi platio drugu imovinu slične namene i kvaliteta. Ovaj metod se koristi kod procene nepokretnosti koje su često u prometu, pa je moguće na tržištu izvršiti direktno upoređivanje procenjivane nepokretnosti sa sličnim ili istim nepokretnostima koje su prodate u skorije vreme, uz uvažavanje i vrednovanje svih specifičnosti koje predmetna nepokretnost poseduje na dan procene, pri čemu je potrebno da uporedive transakcije budu između nepovezanih lica i pod normalnim tržišnim okolnostima. Komparativni pristup proceni ili metoda direktnog poređenja se koristi kod procene onih nepokretnosti koje su često u prometu, kao što su: stanovi, kuće, vikendice, garaže, garažna mesta, kancelarije, zemljišta za izgradnju objekata, poljoprivredna, šumska i ostala zemljišta. Usklađivanjem prodajnih i ostvarenih cena stvara se osnova za procenu vrednosti nekretnine.

Zemljište na KP 561/3 i 976/2 je gradsko građevinsko. Na KP 561/3 Dragan Gavrić vlasnik objekta br.4. ima pravo korišćenja na ovoj parceli. Na KP 976/2 ima pravo korišćenja na zemljište ispod objekta.

U pogledu prava korišćenja i svojine na zemljištu, status istog je predefinisani Izmenjenim i dopunjenim Zakonom 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) u članu 102. kojim je propisano da se pravo korišćenja na građevinskom zemljištu pretvara u pravo svojine bez naknade.

U vezi sa ovim Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je dostavila dopis Agenciji za licenciranje stečajnih upravnika broj : 011-00-00545/2023-01 od 05.09.2023.g.(U Prilogu ovog Izveštaja)

Takodje, ovo Ministarstvo je dana 30.08.2023.g. donelo Uputstvo o primeni člana 102. navedenog Zakona (U Prilogu ovog Izveštaja).

Izmenjenim i dopunjenim Zakonom o planiranju i izgradnji predvideo je način dobijanja udela na zemljištu po osnovu suvlasništva na katastarskoj parceli kada se na katastarskoj parceli nalazi objekat, odnosno objekti u suvlasništvu ili zajedničkoj svojini različitih lica ili je objekat sastavljen od posebnih delova koji su u vlasništvu različitih lica.

To je definisano sledećim članom:

Član 104

Ako se na katastarskoj parceli nalazi objekat, odnosno objekti u suvlasništvu ili zajedničkoj svojini različitih lica ili je objekat sastavljen od posebnih delova koji su u vlasništvu različitih lica, čiji su udeli na zemljištu neopredeljeni ili čiji udeli nisu upisani na građevinskom zemljištu, po zahtevu lica koje stiče pravo svojine na građevinskom zemljištu u skladu sa članom 102. ovog zakona, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisuje da je katastarska parcela u suvlasništvu, odnosno zajedničkoj svojini tih lica, a da je udeo tih lica u srazmeri sa površinom koju poseduju u odnosu na ukupnu površinu objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli, osim u slučaju kada je upis prava svojine sa opredeljenim udelima već ranije po bilo kom pravnom osnovu sproveden.

Ako u evidenciji nepokretnosti i pravima na njima na katastarskoj parceli nije upisan postojeći objekat, zahtev za upis prava svojine na građevinskom zemljištu - katastarskoj parceli na kojoj je objekat sagrađen može se podneti tek nakon upisa tog objekta u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima ili na osnovu pravnoснаžne sudske odluke kojom se takav upis nalaže.

Obračun pripadajućeg zemljišta vlasnicima na KP 561/3

Površina zemljišta pod objektom	% učešća po čl 104	Površina koja pripada vlasnicima objekta
85	6.9558101	381.18
82	6.710311	367.73
22	1.8003273	98.66
503	41.162029	2,255.68
104	8.5106383	466.38
41	3.3551555	183.86
22	1.8003273	98.66
14	1.1456628	62.78
12	0.9819967	53.81
115	9.410802	515.71
8	0.6546645	35.88
69	5.6464812	309.43
96	7.8559738	430.51
27	2.2094926	121.08
22	1.8003273	98.66
1222	100	5,480.00

Na osnovu navedenog vlasniku objekta br. 4 na KP 561/3 Draganu Gavrić pripada površina od 2.226 m² + deo od 220 m² koji se nalazi ispod objekta na KP 976/2. Ukupno 2.476 m² zemljišta koje ima potencijalnu vrednost u skladu sa navedenim zakonskim odredbama.

Po Odluci o utvrdjivanju prosečnih cena kvadratnog metra nepokretnosti za utvrdjivanje poreza na imovinu za 2024. godinu na teritoriji opštine Beograd , privremenog organa Opštine Beograd br. 020-782/2023-05-I od 06.11.2023.g. prosečna cena građevinskog zemljišta za treću zonu, kojoj pripada predmetna nepokretnost, je 10.172,00 dinara po m² odnosno 87 eura po m². Obzirom na veliki broj vlasnika na KP 561/3, što usporava dalji razvoj i zemljišta i objekata, ova cena je umanjena za 20%. U skladu sa navedenim procenitelj je usvojio potencijalnu vrednosti gradskog građevinskog zemljišta od 70,00 eura po m².

II Objekti

Pretpostavke za mogućnost vrednovanja nepokretne imovine su

- da je imovina u neometanom posedu, sa nespornim pravom vlasništva odn. Korišćenja, upotrebe, držanja, raspolaganja;
- da sredstva mogu biti identifikovana,
- da sredstva poseduju vrednost koja može biti izmerena,
- da postoji izvesna verovatnoća da će ekonomske koristi u vezi sa nepokretnom imovinom priticati u Privredno društvo.

Iako određeni delovi imovine imaju stvarnu vrednost samo kao Celina, sredstva su različite prirode i statusa, imaju drugačiji ekonomski i ukupni vek trajanja i mogu obezbediti koristi na različite načine, tako da je izvršeno pojedinačno vrednovanje delova imovine koji su predmet procene.

Procena vrednosti se u osnovi zasniva na poređenju sa aktuelnim tržišnim cenama istih ili sličnih delova nepokretnosti, uz uvažavanje fizičkih i ekonomskih karakteristika koje imaju efekte na vrednost (tržišni pristup). Vrednost se posmatra iz pozicije vlasnika - mogućeg prodavca al ii pozicije potencijalnog kupca tj. Koliko bi kupcu

bilo potrebno da uloži da bi posedovao odgovarajuću imovinu. Komparativna analiza se vrši na osnovu analize troškova zamene i obračuna građevinske vrednosti (troškovni pristup) i kalkulacija prinosa koji se očekuju u budućnosti posedovanjem imovine (prinosni pristup).

U nastavku se daju karakteristike pojedinih delova imovine koji su bili predmet posmatranja po glavnim grupama nepokretne imovine: zemljišta i građevinski objekti, prema pojedinim lokacijama na kojima su situirani. Grafički i tabelarni prilozi su dati u opisu i proceni svakog objekta koji je predmet procene.

Pri definisanju značajnih karakteristika za određivanje vrednosti osnov su činili:

- Ponuda i tražnja na lokalnom tržištu;
- lokacijski uslovi, atraktivnost i pristupačnost;
- namena i mogućnost promene namene;
- opremljenost instalacijama i elementima komunalne infrastrukture;
- geometrija, arhitektonsko-konstruktivno rešenje i primenjeni materijali;
- ukupni i preostali vek korišćenja;
- kvalitet održavanja, opšte stanje i ostanak mogućnosti da služi nameni.

Objekti za koje ne postoji aktivno tržište vrednovani su troškovnim pristupom amortizovane vrednosti zamene. Polaznu osnovu za određivanje realne vrednosti predstavljaju raspoloživi parametri o cenama izgradnje (koliko je potrebno uložiti u izgradnju novog objekta slične funkcije). Građevniska cena objekta je jednaka zbiru troškova građevinskog materijala, energije, rada, transporta i drugih troškova neophodnih za izgradnju objekta slične funkcije. Ukupna vrednost se dobija kada se građevinskoj vrednosti dodaju troškovi infrastrukture koja se direktno odnosi na objekat- primarno i sekundarno uređenje, troškovi inženjeringa (izrade investiciono- tehničke dokumentacije) i upravljanja projektima pri građenju objekta (nadzor). Cena koštanja umanjuje se za ukupni iznos amortizacije građevinskih elemenata i gubitka zbog obezvređenja (ekonomska i funkcionalna amortizacija). Uporedna analiza se sprovodi na osnovu preostalog korisnog veka upotrebe.

U smislu troškovnog pristupa (depreciated replacement cost approach) za određivanje cene gradnje slobodno stojećih građevinskih objekata izvršno je raščlanjavanje na konstruktivne elemente (svedeno na šest elemenata), vrednovanje pojedinih elemenata po jedinici mere i procentualno učešće u ukupnoj građevinskoj vrednosti za:

Konstrukcija: 48%, Završni radovi: 21%, Završni radovi: 16 %, Instalacije: 15%.

OBJEKAT 4 na Kp.br. 561/3 i 976/2



Zgrada trgovine – objekat 4 na KP 561/3 i 976/2 KO Stara Rakovica, opština Rakovica, površine 723 m² se delom nalazi na KP 561/3 površinom od 503 m² a preostali deo od 220 m² se nalazi na KP 976/2.

Objekat je pozicioniran u zabatnom delu parcele od prilaznog puta. Pristup KP 561/3 i 976/2 K.O. Stara Rakovica omogućen je iz Vareške ulice. Objekat 4 – Zgrada trgovine – deo, Vareška 3B, Rakovca, Beograd je evidentiran pod jednim brojem a sastoji se od 3 povezana objekta.

Zgrada je izgradjena kao samostojeći građevinski objekat. Teren parcele na kojoj se nalazi objekat je ravan. U spoju fasadnih površina objekta i horizontalnih dodirnih površina nema vidnih tragova sleganja i pojava pucanja koje bi ukazale da je teren oko objekta nestabilan.



Levi deo objekta

Levi deo objekta je od čelične konstrukcije obložen limom na betonskoj podlozi. Stubovi su u rasteru kao nosači krovne konstrukcije. Krovna konstrukcija je dvovodna čelična rešetka, sa krovnim pokrivačem od trapezastog lima. Ulazna pokretna vrata su od bravarije sa ispunom od lima. Sastoji se od jedne prostorije. Površine: 200 m²



Srednji deo objekta

Centralni deo objekta je izveden u klasičnoj gradnji i fundiran temeljima. U konstruktivnom smislu objekat je klasično zidan nosećim fasadnim i nosećim unutrašnjim zidovima od siporeks i opekarskih proizvoda. Visina sprata 3,50 cm. Unutrašnji pregradni zidovi su radjeni od opekarskih proizvoda. Temelji ispod nosećih zidova su urađeni kao temeljne trake, fundirani urađeni od betona MB i podnih betonskih serklaža kao ukrućenja. Iznad prizemnog dea je urađena betonska ploča. Krov je na dve vode pokriven trapezastim limom. Prozori gledaju ka zabatnoj strani parcele. Ispred je dozidani deo. Izvedeni horizontalni i vertikalni oluci za odvod atmosferalija. Površina ovog dela objekta je: 198 m².

Na ovom delu objekta su dva ulaza. Prvi ulaz je od plastične bravarije kroz koje se ulazi u prostoriju – halu koja je delimično sredjena sa obojenim zidovima, rasvetom i postavljenim laminatom kao podnom podlogom. Ovaj deo je najbolji u celom objektu. Fasada je demit.

Drugi ulaz je od bravarije sa ispunom od lima. Kroz njega se ulazi u radionični deo –halu koja je sa betonskom podlogom. Prozori u ovom delu objekta gledaju ka zabatnoj strani parcele. Iz ovo dela objekta se prelazi u desni deo objekta odnosno postoji veza. Elektroenergetske instalacije izvedene i priključene na spoljnu distributivnu mrežu.



Desni deo objekta

Desni deo objekta je zidan u klasičnoj gradnji od cigle i ostalih opekarskih proizvoda. U Zadnjem zabatnom delu se nalazi radionica-hala. Iznad odnosno plafonska konstrukcija je čelično-drvena.

U prednjem delu su kancelarije i ostale prostorije. Delom iznad je betonska ploča a delom je karatavan. Ovaj deo objekta ima 3 ulaza. U prvom se nalazi hodnik, 1 kancelarija i manja ostava. U srednjem delu – ulazu: 1 kancelarija sa podlogom od laminata. U trećem ulazu se nalazi hodnik, 1 wc, čajna kuhinja, 2 radionice (kancelarije) i 1 kancelarija. U radionicama i kancelariji je postavljen parket a u ostalim delovima su keramičke pločice. Ulazna i sobna vrata su drvena. Grejanje je bilo radijatorsko na čvrsto gorivo izvedeno samo u 3 kancelije.

U objektu je izvedena vodovodna i kanalizaciona mreža, koja je priključena na vodovodnu i kanalizacionu gradsku mrežu. Kišna kanalizacija izvedena sa horizontalnim i vertikalnim olucima prečnika 10 cm. Elektroenergetske instalacije izvedene i priključene na spoljnu distributivnu mrežu. Iz hodnika postoji stepenice koje vode na tavan. Krovna konstrukcija je drvena, na dve vode pokrivena falcovanim crepom.

Na ovom delu je primetna pojava vlage i budji kao posledica lošeg odvoda atmosferskih padavina jer se objekat nalazi ispod brda. Površina ovog dela objekta je 325 m².

Teren ispred objekta je manjim delom betoniran a većim delom je asfaltiran. Pristup je lošiji što se tiče širine pristupno puta jer je uzak ali je uopšteno gledajući, pristup i izloženost parcele dobra.

Odobrana metoda procene

Obzirom da se u predmetnoj proceni radi o zgradi trgovine gde ne postoje relevantni podaci za komparativni pristup, za određivanje vrednosti predmetne nepokretnosti korišćen je troškovni pristup proceni vrednosti nepokretnosti.

Na osnovu površine, građevinskih karakteristika, korišćenih materijala, i kretanja tržišnih cena izvođenja radova za ovakve objekte, cena gradnje novog objekta usvojena je u iznosu od 150- 350,00 EUR/m².

Fizička amortizacija je u visini od 17-50%. Troškovi projektovanja i nadzora, u skladu sa tržišnim kretanjima za ovakvu uslugu, usvojeni su u iznosu od 5,00 EUR uz primenu odgovarajuće amortizacije kao i za predmetni prostor.

Jedinični iznosi naknada za priključke na instalacije su određeni na osnovu raspoloživih podataka o kretanju cena za ovu vrstu naknada i uzimajući u obzir nivo opremljenosti priključcima za ovaj objekat odnosno korišćenje ovog objekata u predviđenoj nameni. S obzirom na napred navedeno, naknade za priključke na instalacije je usvojena u visini od 5 EUR/m².

Vrednost infrastrukturnog uređenja terena je usvojena imajući u vidu nivo infrastrukturne opremljenosti parcele u ukupnom iznosu od 14.460 Eur.

Cena zemljišta je usvojena u visini od 70,00 eru/m². Bliže objašnjeno u tački 6.1 strana 19.

S obzirom na sve napred navedeno, mišljenja smo da procenjena tržišna vrednost objekata na KP 561/3 i 976/2 KO Stara Rakovica sa pripadajućim zemljištem, primenom troškovne metode na efektivni datum procene 25.11.2024. godine iznosi **302.450,00 EUR**, odnosno **33.695.400,00 RSD**.

Kalkulacija vrednosti data je u Prilogu izveštaja

6.2. Rekapitulacija procenjenih vrednosti

Rekapitulacija procenjenih vrednosti predmetne nepokretnosti, na efektivni datum procene 25.11.2024. godine data je u tabeli u nastavku:

Tržišna vrednost imovine (Troškovna metoda)			
		Eur	Rsd
1.	Objekat 4 - zgrada trgovine –deo, na KP 561/3 i 976/2, K.O. Stara Rakovica, Rakovica	302.450,00	33.695.400,00
Ukupna građevinska vrednost imovine		302.450,00	33.695.400,00

*Isključujući PDV i takse pri transakciji nekretnine

7. Rekonsilijacija dobijenih vrednosti i zaključak

Procenjivač se držao opštih pravila i tehnika za procenjivanje vrednosti zemljišta. Pri tome je procenjivač imao u vidu sve potrebne aspekte: lokaciju, izgrađenost, kvalitet, amortizaciju, opremljenost, tržišnu vrednost, a da bi procenjena vrednost bila jednaka očekivanoj vrednosti koja bi se mogla postići prilikom eventualne prodaje navedene imovine.

Na osnovu zahteva Klijenta, izvršili smo fizičku identifikaciju predmeta procene na terenu, nakon čega smo sproveli odgovarajuća istraživanja tržišta, primenili adekvatne metode procene i doneli zaključak o vrednosti.

Na osnovu informacija i pretpostavki iznetih u ovom Izveštaju procene, mišljenja smo da likvidaciona vrednost predmeta procene na dan procene 25.11.2024. iznosi:

302.450,00 EUR

(Tristadve hiljade i četrsto pedeset eura)

Ili

33.695.400,00 dinara

(Trideset i tri miliona šest stot i devedeset pet hiljada dinara)

Naglašavamo da se ovaj Izveštaj procene može koristiti isključivo od strane Klijenta, za napred navedene potrebe, osim u slučaju kada Procenitelj da pisanu saglasnost za korišćenje izveštaja od strane drugog lica i za druge potrebe.

U Kragujevcu

Dana: 25.11.2024.g.

Izveštaj pripremio:

Milojević Nebojša, REV, REV-BV, licencirani procenitelj
Licenca za vršenje procene vrednosti nepokretnosti reg. br. 331
Rešenje Ministarstva finansija br.
301757 2023 10520 016 000 420 001

Prilozi

PRILOG I: KALKULACIJA VREDNOSTI

PRILOG II: DODATNE FOTOGRAFIJE

PRILOG III: DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

PRILOG IV: KURSNA LISTA NBS NA DAN PROCENE

PRILOG V: OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

PRILOG VI: LICENCE

PRILOG I: KALKULACIJA VREDNOSTI

Broj zgrade	Objekat u Listu nepokretnosti	Objekat/deo objekta na terenu	Broj Lista nepokretnosti	Katastarska opština	Katastarska parcela u LN	Broj objekta	Gradjevinska površina	Vrsta troška	Iznos troška	Ukupno	Amortizacija (%)		
							(m2)		(Eur/m2)	(Eur)	Fizička	Funkcionalna	Ekonomična
A. Zgrade													
1	Zgrada trgovine - deo	Limeno skladište		Stara Rakovica	561/3 i 976/2	4	200.00	Direktni troškovi gradnje	120	24,000	17%		
								Projektovanje i nadzor	3	600	17%		
								Priključci na instalacije	5	1,000	17%		
	Zgrada trgovine - deo	Centralni deo - radionice		Stara Rakovica	561/3 i 976/2	4	198.00	Direktni troškovi gradnje	350	70,000	33%		
								Projektovanje i nadzor	5	1,000	33%		
								Priključci na instalacije	5	1,000	33%		
	Zgrada trgovine - deo	Levi proizvodno-poslovni		Stara Rakovica	561/3 i 976/2	4	325.00	Direktni troškovi gradnje	300	97,500	50%	10%	
								Projektovanje i nadzor			50%		
								Priključci na instalacije	10	3,250	50%	10%	

723.00

PROCENJENA VREDNOST

B. Infrastruktura

Infrastrukturno uređenje terena		Stara Rakovica	561/3 i 976/2		723		20.00	14,460				
---------------------------------	--	----------------	---------------	--	-----	--	-------	--------	--	--	--	--

Ukupno infrastruktura

C. Zemljište

Zemljište pod zgradom i drugim objektom		Stara Rakovica	561/3 i 976/2		2,476		70.00	173,320				
					2,476.00							

Ukupno zemljište

Ukupno

Godina procene

2024

Redni broj	Objekat u Listu nepokretnosti	Broj Lista nepokretnosti	Katastarska opština	Katastarska parcela u LN	Broj objekta na parceli u LN	Godina izgradnje/nabavke	Korisni vek upotrebe (god)	Stvarno proteklo vreme (god)	Preko vreme upotrebe (god)
1	Zgrada trgovine - čelično limeni deo		Stara Rakovica	561/3 i 976/2	4		60	10	
2	Zgrada trgovine - srednji zidani deo		Stara Rakovica	561/3 i 976/2	4		60	20	
3	Zgrada trgovine - desni najstariji deo		Stara Rakovica	561/3 i 976/2	4		60	30	

PRILOG II DODATNE FOTOGRAFIJE

Spoljni izgled

Levi deo objekta

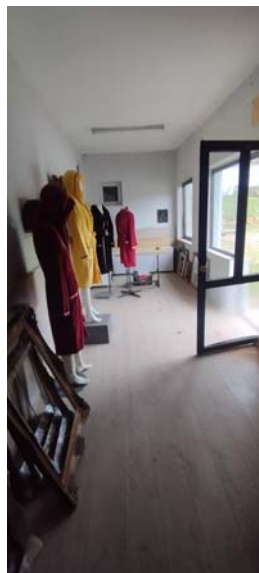
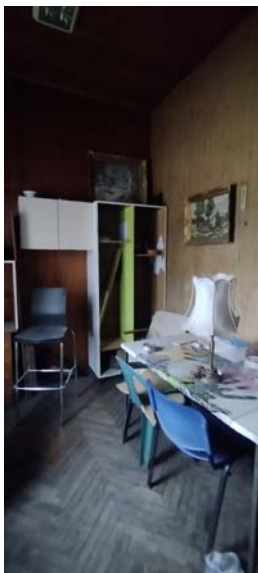


Srednji deo objekta





Desni deo objekta





PRILOG III DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Одељак I

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70211
Општина:	РАКОВИЦА
Матични број катастарске општине:	704032
Катастарска општина:	СТАРА РАКОВИЦА
Датум ажурности:	06.09.2024 04:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВАРЕШКА
Број парцеле:	561/3
Површина м ² :	5480
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	503
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ УПИСАНИ У В ЛИСТ 2. ДЕО
Адреса:	-, /
Матични број лица:	0010000897337
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	3.С.
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДРАГАН (ТОДОР) ГАВРИЋ
Адреса:	БЕОГРАД, ПАЛИХ БОРАЦА 70/
Матични број лица:	1902968183890
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	3.С.
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	, ГРАД БЕОГРАД
Адреса:	БЕОГРАД, ДРАГОСЛАВА ЈОВАНОВИЋА 2/
Матични број лица:	0000007900330
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЛИНА
Удео:	3.С.
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РАДИВОЈКА (МИЉОШ) ЋОРЂЕВИЋ
Адреса:	БЕОГРАД, ВАРЕШКА 3В/

* Извод из базе података катастра непокретности.

Матични број лица:	2805956715518
Врста права:	ПРАВО ЗАКУПА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
Облик својине:	З.С.
Удео:	
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	-, /
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	З.С.
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТРГОВИНСКО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОМЕТ МЕШОВИТОМ РОБОМ "БАНОВО БРДО"
Адреса:	БЕОГРАД, ПОЖЕШКА 67А/
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	З.С.
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	10.05.2007
Врста:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Опис терета:	ЗАБЕЛЕШКА ДА СЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 976/2 НАЛАЗИ ДЕО ЗГРАДЕ СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 561/1. ЗГРАДА БРОЈ 4 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 561/1 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 723 м2, ОД ЧЕГА СЕ 503 м2 НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 561/1, А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 220 м2 СЕ НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 976/2.
Датум уписа:	03.04.2008
Врста:	ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА --- ГОДИНЕ РЕШЕЊЕМ БР. 952-02-9-108/08 УПИСУЈЕ СЕ ЗАБЕЛЕЖБА ЗАКУПА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОВРШИНЕ 92, 35 м2, ПОД СТАМБЕНИМ ОБЈЕКТОМ ПОВРШИНЕ 85 М2 У УЛ. ВАРЕШКА БР. 3/В, НА ДЕЛУ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 561/1 КО СТАРА РАКОВИЦА, НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ НА 99 ГОДИНА, ПО ОСНОВУ ОДЛУКЕ ОПШТИНСКОГ Већа ОПШТИНЕ РАКОВИЦА БР. 06/1-41/2006-4 ОД 28.07.2006. ГОДИНЕ У КОРИСТ: ЂОРЂЕВИЋ РАДИВОЈКЕ (МИЛОШ) ИЗ БЕОГРАДА, УЛ. ВАРЕШКА БР. 3/В
Датум уписа:	28.05.2020
Врста:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ РЕШЕЊЕМ 952-02-5-232-82488/2018 УПИСАНА ЈЕ ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ИЗВРШЕН УПИС НА ОСНОВУ ОДЛУКЕ О РАСПОДЕЛИ ЛИКВИДАЦИОНОГ ВИШКА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ ХЕРБАПРОМ ДОО - У ЛИКВИДАЦИЈИ, ОВЕРЕНОГ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 31.03.2011. ГОДИНЕ ПОД ОВ. 1 БР. 44129/11.
Опис терета:	
Датум уписа:	28.05.2020

* Извод из базе података катастра непокретности.



Врста:

Опис терета:

Датум уписа:

Врста:

Опис терета:

Напомена (терет парцела):

Датум уписа:

Опис напомене:

ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ РЕШЕЊЕМ 952-02-5-232-82488/2018 УПИСАНА ЈЕ ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ИЗВРШЕН УПИС НА ОСНОВУ УГОВОРА О ПРЕНОСУ ОСНИВАЧКИХ ПРАВА И ОСНИВАЧКОГ УЛОГА КОЛИ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН ИЗМЕЂУ УГОВОРЕНИХ СТРАНА РАКИЋ БОШКА И ФИЛИПОВИЋ ЗОРАНА, ОВЕРЕНОГ У ДРУГОМ ОПШТИНСКОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 13.11.2002. ГОДИНЕ ПОД 1/2 ОВ.БР. 13400/02.

28.05.2020

ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ РЕШЕЊЕМ 952-02-5-232-82488/2018 УПИСАНА ЈЕ ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ИЗВРШЕН УПИС НА ОСНОВУ УГОВОРА О ПРЕНОСУ УДЕЛА КОЛИ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН ИЗМЕЂУ ФИЛИПОВИЋ ЗОРАНА И ПРЕДУЗЕЋА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО "АНДРАКС НК" ДОО, ОВЕРЕНОГ У ТРЕЋЕМ ОПШТИНСКОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 29.05.2008. ГОДИНЕ ПОД 1/2 ОВ.БР. 5014/08.

18.03.2020

952-02-3-232-1921/2020: Забележба пријема захтева број: 952-02-3-232-1921/2020 Промена облика и површине парцеле по планском акту (КН) null

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта: 4
Назив улице: ВАРЕШКА ЗБ
Кућни број:
Кућни подброј:
Површина м²: 723
Начин коришћења: ЗГРАДА ТРГОВИНЕ-ДЕО
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Корисна површина м²: 503
Грађевинска површина м²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Број приземних етажа: 1

Имаоци права на објекту

Назив: ДРАГАН (ТОДОР) ГАВРИЋ
Адреса: БЕОГРАД, ПАЛИХ БОРАЦА 70/
Матични број лица: 1902968183890
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

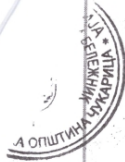
Терети на објекту - Г лист

Датум уписа: 28.05.2020
Врста: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ

* Извод из базе података катастра непокретности.

Опис терета:	РЕШЕЊЕМ 952-02-5-232-82488/2018 УПИСАНА ЈЕ ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ИЗВРШЕН УПИС НА ОСНОВУ ОДЛУКЕ О РАСПОДЕЛИ ЛИКВИДАЦИОНОГ ВИШКА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ЗА ПРОИЗВОДЉУ И ТРГОВИНУ ХЕРБАПРОМ ДОО - У ЛИКВИДАЦИЈИ, ОВЕРЕНОГ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 31.03.2011. ГОДИНЕ ПОД ОВ. 1. 44129/11.
Датум уписа:	28.05.2020
Врста:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ РЕШЕЊЕМ 952-02-5-232-82488/2018 УПИСАНА ЈЕ ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ИЗВРШЕН УПИС НА ОСНОВУ УГОВОРА
Опис терета:	О ПРЕНОСУ ОСНИВАЧКИХ ПРАВА И ОСНИВАЧКОГ УЛОГА КОЛИ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН ИЗМЕЂУ УГОВОРЕНИХ СТРАНА РАКИЋ БОШКА И ФИЛИПОВИЋ ЗОРАНА, ОВЕРЕНОГ У ДРУГОМ ОПШТИНСКОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 13.11.2002. ГОДИНЕ ПОД 1/2 ОВ.БР. 13400/02.
Датум уписа:	28.05.2020
Врста:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ РЕШЕЊЕМ 952-02-5-232-82488/2018 УПИСАНА ЈЕ ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ИЗВРШЕН УПИС НА ОСНОВУ УГОВОРА
Опис терета:	О ПРЕНОСУ УДЕЛА КОЛИ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН ИЗМЕЂУ ФИЛИПОВИЋ ЗОРАНА И ПРЕДУЗЕЋА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО "АНДРАКС НК" ДОО, ОВЕРЕНОГ У ТРЕЋЕМ ОПШТИНСКОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 29.05.2008. ГОДИНЕ ПОД 1/2 ОВ.БР. 5014/08.
Датум уписа:	25.07.2022
Врста:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА _____
Опис терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА СЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 976/2 НАЛАЗИ ДЕО ЗГРАДЕ СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 561/3. ЗГРАДА БРОЈ 4 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 561/3 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 723 м2, ОД ЧЕГА СЕ 503 м2 НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 561/3, А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 220 м2 СЕ НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 976/2.
Датум уписа:	21.02.2023
Врста:	ХИПОТЕКА

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис терета:

Датум уписа:

Врста:

Решењем ове службе бр. 952-02-12-232-24665/2022 дозвољава се упис заложног права - извршне вансудске хипотеке првог реда, на непокретности Заложног дужника: Гаврић Драган, Београд, Раковица, Ул. Палих бораца 070, ЈМБГ: 1902968183890, а на основу Заложне изјаве ОПУ: 3832-2022 коју је потврдио Јавни бележник Јованка Јовановић у Београду дана 22.12.2022. године по бр. ОПУ:3832-2022, а ради обезбеђења новчаног потраживања из Споразума о регулисању међусобних права и обавеза овереног дана 22.12.2022. године од стране Јавног бележника Јованке Јовановић из Београда под бројем УОП:-5: 10015-2022, а све у корист Заложног повериоца: Preduzeće za trgovinu na veliko i malo Andrax NK d.o.o. Beograd - u stečaju, Ул. Проте Милорада Павловића бр. 16, МБ: 17154001, ПИБ: 102004922, којим се Заложни дужник обавезује да измири дуговања према Заложном повериоцу у износу од 750.000, 00 (седамстопедесетхиљада) ЕВРА по средњем курсу НБС на дан уплате, и то на рачун бр. 190-0000000029060-10 који се води код Alta bank ad Beograd, под следећим условима: 1) прву рату у износу од 80.000, 00 (осамдесет хиљада) Евра по средњем курсу НБС на дан уплате, на дан потписивања Споразума, а најкасније до 30.12.2022. године; 2) другу рату у износу од 70.000, 00 (седамдесет хиљада) ЕВРА по средњем курсу НБС на дан уплате, најкасније до 31.03.2023. године; 3) трећу рату у износу од 600.000, 00 (шест стотина хиљада) ЕВРА по средњем курсу НБС на дан уплате, у року од 24 месеца од датума потписивања овог Споразума, а најкасније до 22.12.2024. године. Уколико Заложни дужник не изврши обавезу исплате новчаног потраживања према Заложном повериоцу на начин и у роковима предвиђеним у Споразуму, на износ сваке доспеле и у року неплаћене рате, биће обрачуната законска затезна камата, од доспелости па до исплате. Заложни поверилац је сагласан да се Заложном дужнику одобри умањење основног дуга у износу од 10%, уколико исти буде измирен у року од 18 месеци од дана потписивања Споразума, односно најкасније до 22.06.2024. године, тако што ће целокупни дуг бити умањен за износ од 75.000, 00 ЕУР и износиће 675.000, 00 (шестоседамдесетпетхиљада) ЕУР, што ће бити регулисано посебним анексом Споразума, као и свим осталим условима из наведеног Споразума и свих будућих анекса у корист Повериоца: Preduzeće za trgovinu na veliko i malo Andrax NK d.o.o. Beograd - u stečaju

21.02.2023

ХИПОТЕКА

* Извод из базе података катастра непокретности.

Решењем ове службе бр. 952-02-12-232-24665/2022 дозвољава се упис заложног права - извршне вансудске хипотеке првог реда, на непокретности Заложног дужника: Гаврић Драган, Београд, Раковица, Ул. Палих бораца 070, ЈМБГ: 1902968183890, а на основу Заложне изјаве ОПУ: 3832-2022 коју је потврдио Јавни бележник Јованка Јовановић у Београду дана 22.12.2022. године по бр. ОПУ:3832-2022, а ради обезбеђења новчаног потраживања из Споразума о регулисању међусобних права и обавеза овереног дана 22.12.2022. године од стране Јавног бележника Јованке Јовановић из Београда под бројем УОП:-5: 10015-2022, а све у корист Заложног повериоца: Preduzeće za trgovinu na veliko i malo Andrax NK d.o.o. Beograd - u stečaju, Ул. Проте Милорада Павловића бр. 16, МБ: 17154001, ПИБ: 102004922, којим се Заложни дужник обавезује да измири дуговања према Заложном повериоцу у износу од 750.000, 00 (седамстопедесетхиљада) ЕВРА по средњем курсу НБС на дан уплате, и то на рачун бр. 190-0000000029060-10 који се води код Alta bank ad Beograd, под следећим условима: 1) прву рату у износу од 80.000, 00 (осамдесет хиљада) Евра по средњем курсу НБС на дан уплате, на дан потписивања Споразума, а најкасније до 30.12.2022. године ; 2) другу рату у износу од 70.000, 00 (седамдесет хиљада) ЕВРА по средњем курсу НБС на дан уплате, најкасније до 31.03.2023. године; 3) трећу рату у износу од 600.000, 00 (шест стотина хиљада) ЕВРА по средњем курсу НБС на дан уплате, у року од 24 месеца од датума потписивања овог Споразума, а најкасније до 22.12.2024. године. Уколико Заложни дужник не изврши обавезу исплате новчаног потраживања према Заложном повериоцу на начин и у роковима предвиђеним у Споразуму, на износ сваке доспеле и у року неплаћене рате, биће обрачуната законска затезна камата, од доспелости па до исплате. Заложни поверилац је сагласан да се Заложном дужнику одобри умањење основног дуга у износу од 10% , уколико исти буде измирен у року од 18 месеци од дана потписивања Споразума, односно најкасније до 22.06.2024. године, тако што ће целокупни дуг бити умањен за износ од 75.000, 00 ЕУР и износиће 675.000, 00 (шестоседамдесетпетхиљада) ЕУР, што ће бити регулисано посебним анексом Споразума, као и свим осталим условима из наведеног Споразума и свих будућих анекса у корист Повериоца: Preduzeće za trgovinu na veliko i malo Andrax NK d.o.o. Beograd - u stečaju



Опис терета:

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

* Извод из базе података катастра непокретности.

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха уписа: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: уоп-I:3305/2024, 09.09.2024.г. у 09:35, од стране корисника: МИЛЕНА НЕРАНЦИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 09.09.2024 09:35:29

Датум ажурирања података: 06.09.2024 04:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: РАКОВИЦА

Катастарска општина: СТАРА РАКОВИЦА

☒ 561/3, Површина м²: 5480, Улица / Потес: ВАРЕШКА

☒ Бр.дела парцеле: 4, Површина м²: 503, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
☒ ВАРЕШКА ЗБ			723	ЗГРАДА ТРГОВИНЕ-ДЕО	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објеката 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Слободанка Родић
Београд, Чукарица
Николаја Гогоља 8

УОП - I:3305-2024
страна 1 (један)



Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Слободанка Родић
Београд, Чукарица
Николаја Гогоља 8

За јавног бележника
Јавнобележнички
приправник
Алексеј Денисенко
број решења: 953-3-IV-
6/2024
од 27.04.2024 год.

УОП - I:3305-2024

Дана 09.09.2024. (деветог септембра две хиљаде двадесетчетврте) године, у 09:42 (девет часова и четрдесет два минута), у Београду, оверено у 1 (један) примерак/ка за потребе странке.

(потпис)



(печат)



Одељак I

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70211
Општина:	РАКОВИЦА
Матични број катастарске општине:	704032
Катастарска општина:	СТАРА РАКОВИЦА
Датум ажурности:	06.09.2024 04:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВАРЕШКА
Број парцеле:	976/2
Површина м ² :	1093
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	220
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	873
Култура:	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	, ГРАД БЕОГРАД
Адреса:	БЕОГРАД, ДРАГОСЛАВА ЈОВАНОВИЋА 2/
Матични број лица:	0000007900330
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	3.С.
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО АНДРАКС
Адреса:	НК ДОО - У СТЕЧАЈУ
Матични број лица:	БЕОГРАД, ПРОТЕ МИЛОРАДА ПАВЛОВИЋА 16/
Врста права:	0000017154001
Облик својине:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Удео:	3.С.
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	-, /
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС

* Извод из базе података катастра непокретности.

Удео:	3.С.
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТРГОВИНСКО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОМЕТ МЕШОВИТОМ
Адреса:	РОБОМ "БАНОВО БРДО"
Врста права:	БЕОГРАД, ПОЖЕШКА 67А/
Облик својине:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Удео:	3.С.
Терети на парцели - Г лист	
Датум уписа:	28.05.2020
Врста:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ РЕШЕЊЕМ 952-02-5-232-82488/2018 УПИСАНА ЈЕ
Опис терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ИЗВРШЕН УПИС НА ОСНОВУ ОДЛУКЕ О РАСПОДЕЛИ ЛИКВИДАЦИОНОГ ВИШКА ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ ХЕРБАПРОМ ДОО - У ЛИКВИДАЦИЈИ, ОВЕРЕНОГ У ПРВОМ ОСНОВНОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 31.03.2011. ГОДИНЕ ПОД ОВ. 1 БР. 44129/11.
Датум уписа:	28.05.2020
Врста:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ РЕШЕЊЕМ 952-02-5-232-82488/2018 УПИСАНА ЈЕ
Опис терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ИЗВРШЕН УПИС НА ОСНОВУ УГОВОРА О ПРЕНОСУ ОСНИВАЧКИХ ПРАВА И ОСНИВАЧКОГ УЛОГА КОЈИ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН ИЗМЕЂУ УГОВОРЕНИХ СТРАНА РАКИЋ БОШКА И ФИЛИПОВИЋ ЗОРАНА, ОВЕРЕНОГ У ДРУГОМ ОПШТИНСКОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 13.11.2002. ГОДИНЕ ПОД 1/2 ОВ.БР. 13400/02.
Датум уписа:	28.05.2020
Врста:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ УПИС ИЗВРШЕН НА ОСНОВУ УГОВОРА ОВЕРЕНОГ КОД СУДА ПРЕ 1. СЕПТЕМБРА 2014. ГОДИНЕ РЕШЕЊЕМ 952-02-5-232-82488/2018 УПИСАНА ЈЕ
Опис терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ИЗВРШЕН УПИС НА ОСНОВУ УГОВОРА О ПРЕНОСУ УДЕЛА КОЈИ ЈЕ ЗАКЉУЧЕН ИЗМЕЂУ ФИЛИПОВИЋ ЗОРАНА И ПРЕДУЗЕЋА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО "АНДРАКС НК" ДОО, ОВЕРЕНОГ У ТРЕЋЕМ ОПШТИНСКОМ СУДУ У БЕОГРАДУ ДАНА 29.05.2008. ГОДИНЕ ПОД 1/2 ОВ.БР. 5014/08.
Датум уписа:	25.07.2022
Врста:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Опис терета:	ЗАБЕЛЕШКА ДА СЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 976/2 НАЛАЗИ ДЕО ЗГРАДЕ СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 561/3. ЗГРАДА БРОЈ 4 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 561/3 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 723 м2, ОД ЧЕГА СЕ 503 м2 НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 561/3, А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 220 м2 СЕ НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 976/2.
Напомена (терет парцела):	

* Извод из базе података катастра непокретности.

*** Нема напомена ***



Одељак II

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП- I 3306-2024, 09.09.2024.г. у 09:39, од стране корисника: Мартина Родић Лазаревић, на основу: чл. 53 Закона о поступку улписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 09.09.2024 09:39:12

Датум ажурирања података: 06.09.2024 04:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: РАКОВИЦА

Катастарска општина: СТАРА РАКОВИЦА

☒ 976/2, Површина м²: 1093, Улица / Потес: ВАРЕШКА

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 220, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр.дела парцеле: 2, Површина м²: 873, Начин коришћења земљишта: ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта: Статус објекта:
--------	-------------	----------------	---------------------------	--

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Слободанка Родић
Београд, Чукарица
Николаја Гогоља 8

УОП - I:3306-2024

страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Слободанка Родић
Београд, Чукарица
Николаја Гогоља 8

За јавног бележника
Јавнобележнички
приправник
Алексеј Денисенко
број решења: 953-3-IV-
6/2024
од 27.04.2024 год.

УОП - I:3306-2024

Дана 09.09.2024. (деветог септембра две хиљаде двадесетчетврте) године, у 09:43 (девет часова и четрдесет три минута), у Београду, оверено у 1 (један) примерак/ка за потребе странке.


(потпис)





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 011-00-00545/2023-01
Датум: 5.9.2023. године
Немањина 22-26, Београд

АГЕНЦИЈА ЗА ЛИЦЕНЦИРАЊЕ СТЕЧАЈНИХ УПРАВНИКА

БЕОГРАД
Теразије 23/III

Поштовани,

У вези са вашим дописом број: 07-1123/2023 од 30.8.2023. године, којим сте се обратили Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре (у даљем тексту: Министарство), захтевом за тумачење појединих одредби Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23, у даљем тексту: Закон), а који се односи на могућност да предузеће са већинским или искључивим друштвеним или јавним капиталом, које је у поступку стечаја, односно стечајне масе, може спровести претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту без накнаде, обавештавамо вас следеће:

Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, број 62/23), које су на снагу ступиле 4. августа 2023. године, значајно је измењена материја која се односи на претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

Одредбом члана 102. Закона, прописано је да се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине, без накнаде.

Одредбом става 3. истог члана, одређено је да се право својине на катастарској парцели уписује у корист лица које је уписано као власник објекта, односно објеката који се налазе на тој парцели, односно лица које је уписано као носилац права коришћења на катастарској парцели на неизграђеном грађевинском земљишту, осим за:

- 1) лица чији је положај одређен законом којим се уређује спорт, као и удружења;
- 2) земљорадничке и стамбене задруге;
- 3) лица на која се примењују одредбе прописа Републике Србије и билатералних међународних уговора којима се уређује спровођење Анекса Г Споразума о питањима сукцесије („Службени лист СРЈ – Међународни уговори”, број 6/02) и
- 4) друштвена предузећа.

С тим у вези, одредбом става 6. члана 102. Закона, прописано је да ће за друштвена предузећа, стицање права својине на грађевинском земљишту у јавној својини бити уређено по окончању приватизације тих правних лица.

Приликом израде измена и допуна Закона, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, обратило се Министарству привреде, са молбом за доставу података о броју и тренутном правном статусу друштвених предузећа.

Поступајући по нашем захтеву, Министарство привреде нас је обавестило да је број друштвених предузећа, на којима није окончан поступак приватизације пет и то: „Плана турс д.о.о.“, „Бранко Глеђа дп“, „Монтинг енергетика дп“, „ДП Клокот Бања“ и „Елнос турс дп“, као и седам друштвених предузећа на територији Аутономне покрајине Косово и Метохија.

Полазећи од претходно наведеног, обавештавамо вас да се одредба члана 102. став 3. тачка 4) Закона, односи искључиво на 12 таксативно одређених друштвених предузећа, док за остала предузећа-привредна друштва, која су са већинским, или искључивим друштвеним или јавним капиталом, а која су у поступку стечаја, односно стечајне масе формиране у складу са Законом о стечају „Службени гласник РС“ бр. 104/09, 99/11 - др. закон, 71/12 - УС, 83/14, 113/17, 44/18 и 95/18), не постоји сметња за примену члана 102. Закона, односно може се спровести поступак претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту без наканде, чиме ће се заправо и повећати могућност уновчења и намирења поверилаца у неокончаним стечајним поступцима, којих је, како сте навели, у овом тренутку 471.

С поштовањем,

МИНИСТАР

Горан Весић



Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у складу са чланом 15. Закона о државној управи („Сл. гласник РС“ бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др закон и 47/18) доноси

УПУТСТВО

о примени члана 102. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23)

I Предмет Упутства

Предмет овог Упутства јесте начин поступања надлежног органа, односно Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије (у даљем тексту: Агенција), садржина захтева за утврђивање могућности за претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту без накнаде за категорију лица из члана 102. став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23, у даљем тексту: Закон), врста доказа који се подносе, поступање надлежне службе за катастар непокретности, поступање Републичке дирекције за имовину Републике Србије (у даљем тексту: РДИ), правне последице уписа права својине, као и друга питања којим се ближе уређује ова правна ситуација.

II Разлог за доношење Упутства

Даном ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС, бр. 62/23), дана 4. августа 2023. године престао је да важи Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“, бр. 64/15 и 9/20).

Изменама и допунама Закона настављена је својинска трансформација на грађевинском земљишту у Републици Србији, проширивањем круга лица која право на претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту – изграђеном и неизграђеном, стичу без накнаде, што је општи принцип који је установљен и почео са применом од дана ступања на снагу Закона, 11. септембра 2009. године.

Могућност стицања права својине на грађевинском земљишту за категорију лица утврђену чланом 102. став 7. Закона, стиче се даном ступања на снагу Закона, а упис права својине врши орган надлежан за послове државног премера и катастра, по службеној дужности.

Право својине на катастарској парцели уписује се у корист лица које је уписано као власник објекта, односно објеката који се налазе на тој парцели, односно лица које је уписано као носилац права коришћења на катастарској парцели на неизграђеном грађевинском земљишту.

Измена и допунама Закона, проширен је круг лица која могу стећи право својине на грађевинском земљишту без накнаде и то:

1) привредна друштва и друга правна лица која су приватизована на основу закона којима се уређује приватизација, стечајни и извршни поступак, као и њихови правни следбеници у статусном смислу,

2) лица која су право коришћења на земљишту стекла после 11. септембра 2009. године, куповином објекта са припадајућим правом коришћења, од лица која су приватизована на основу закона којима се уређује приватизација, стечајни и извршни поступак, а која нису њихови правни следбеници у статусном смислу и

3) лица - носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа.

Из наведеног се може утврдити да су Законом одређена лица која ово право могу стећи без накнаде, док су за лица из члана 102. став 7. Закона, прописани другачији услови у односу на категорију лица која од дана ступања на снагу Закона то право стичу директним уписом у јавни регистар.

Како се ради о новој правној ситуацији за проширени круг лица која право својине на грађевинском земљишту стичу без накнаде, то се указала потреба да се одређена поступања, врсте доказа и специфичне правне ситуације које могу настати, ближе објасне, у циљу једнообразног поступања свих подносилаца захтева и надлежних органа.

Дакле, правна последица укидања Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду, јесте проширење круга лица која ово право стичу без накнаде, али и немогућност лица из члана 102. став 3. Закона да то право остваре до доношења посебних прописа, односно до окончања процеса сукцесије, односно окончања приватизације друштвених предузећа.

III Подношење и садржина захтева

Одредбама чл. 166а- 166е Закона, прописано је оснивање Агенције, надлежност и органи Агенције, као и друге одредбе које се односе на оснивање и рад Агенције, а самосталним чланом 77. Закона је прописано да Агенција почиње са радом најкасније у року од три месеца од дана ступања на снагу Закона.

До оснивања Агенције, у складу са ставом 3. истог члана, све послове из надлежности Агенције обавља министарство надлежно за послове просторног планирања и урбанизма, што значи да лица из члана 102. став 7. Закона, захтев подносе Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре (у даљем тексту: Министарство), до момента оснивања и почетка рада Агенције.

Министарство ће, по почетку рада Агенције, на погодан начин обавестити сва заинтересована лица о овој чињеници, а уколико неко поднесе захтев Министарству по оснивању Агенције, исти ће бити прослеђен, у складу са одредбама закона којим се уређује општи управни поступак, Агенцији, у циљу решавања по захтеву.

Поступак остваривања права за лица из члана 102. става 7. Закона, пред Агенцијом је прописан на следећи начин:

- Захтев подноси лице из става 7. овог члана, писаним захтевом - поднеском који се предаје непосредно Министарству, односно Агенцији, на писарници надлежног органа или путем поште, односно и на други начин прописан чланом 60. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 – Аутентично тумачење и 2/23 – УС);
- Захтев садржи:
 - 1) личне податке, ако је подносилац физичко лице, односно податке о правном лицу (име, презиме, адреса, број телефона/имејл, односно за правна лица: назив, адреса

- пословног седишта, матични број, шифра делатности, претежна делатност, ПИБ, име овлашћеног лица, контакт особа и телефон/имејл);
- 2) број(еве) катастарске/их парцеле/а, катастарску општину, за катастарске парцеле које су предмет захтева;
 - 3) основ стицања права коришћења са одговарајућим доказима и
 - 4) друге податке, по потреби.

IV Поступање Министарства, односно Агенције

-Утврђивање активне страначке легитимације у овом поступку значи проверу да ли се ради о лицу из члана 102. став 7. Закона и да ли то лице има уписано право коришћења на грађевинском земљишту у јавном регистру непокретности.

-Уписано право коришћења на грађевинском земљишту у јавном регистру непокретности је формални услов, без кога није могуће започети поступак. У случају да право коришћења није уписано у јавни регистар непокретности, надлежни орган, односно Агенција, без одлагања обавештава подносиоца захтева да нису испуњени услови за признавање права. Ово обавештење није управни акт и странка нема право на подношење правног лека.

-По добијању захтева, Агенција врши потребне провере и у року од осам дана од дана подношења уредног захтева издаје информацију о локацији са потврдом о могућности уписа за наведену катастарску парцелу или катастарске парцеле.

-Уредност захтева цени се у складу са начелима садржаним у закону којим се уређује општи управни поступак.

-Садржај информације о локацији прописан је Законом и подзаконским актима, а надлежни орган посебну пажњу обраћа на намену грађевинског земљишта, односно да ли се ради о земљишту које је:

1) планским документом одређено за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина, који су по одредбама посебних закона у обавезној јавној својини и за које је предвиђено утврђивање јавног интереса. Дефиниција објеката и површина јавне намене прописана је у члану 2. тач. 44) и 49) Закона, те је надлежни орган – Министарство односно Агенција утврђују увидом у важећи плански документ. Подносилац захтева не доставља никакав доказ за утврђивање ове чињенице.

2) земљиште на коме у регистру непокретности и правима на њима постоји забележба по тужби за утврђење својинског спора титулара права јавне својине са корисником земљишта, покренутог до дана ступања на снагу Закона а који се односи на ту катастарску парцелу. Надлежни орган или Агенција ову чињеницу утврђује увидом у јавни регистар непокретности. Подносилац захтева не доставља никакав доказ за утврђивање ове чињенице.

3) земљиште у отвореном стамбеном блоку које је у јавном коришћењу. Дефиниција отвореног стамбеног блока прописана је у члану 2. тачка 74) Закона. Надлежни орган утврђује ову чињеницу на основу увида у важећи плански документ и на други погодан начин. Подносилац захтева не доставља никакав доказ за утврђивање ове чињенице. Посебна напомена уз ову одредбу јесте да надлежни орган, односно Агенција утврђује ову чињеницу по намени земљишта из важећег планског документа и ако утврди да нису испуњени законом прописани услови обавештава подносиоца захтева да нема услова за упис права својине без накнаде, а да ће начин уређивања овог питања, у својинско правном смислу, бити уређено другим, посебним законом.

-Посебно се напомиње да уколико не постоји плански документ генералне или детаљне регулације, Министарство односно Агенција, намену земљишта и друге податке утврђује из непосредно хијерархијски вишег планског документа, односно из просторног плана јединице локалне самоуправе или просторног плана подручја посебне намене. У случају да се на описани начин не може утврдити намена земљишта, Министарство односно Агенција о томе без одлагања обавештава подносиоца захтева. У формално-

правном смислу, овакав захтев би се третирао као преурањен, до доношења планског документа из кога се ова чињеница може утврдити на поуздан начин.

-Изузетно, ако Министарство односно Агенција наиђе на питање које не може сам утврдити или би било целисходније и економичније да то учини подносилац захтева, може затражити допуну захтева. У наведеном случају, рок за издавање информације о локацији са потврдом о могућности уписа права својине рачуна се од достављања тог доказа.

-Ако је део катастарске парцеле предвиђен за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина, који су по одредбама посебних закона у обавезној јавној својини и за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, претходно питање за стицање права својине за лица из члана 102. став 7. Закона је израђен и потврђен пројекат парцелације, у циљу деобе те катастарске парцеле.

-Када надлежни орган утврди да је потребно решити претходно питање, о томе без одлагања обавештава подносиоца захтева, са констатацијом да нема услова за поступање по захтеву до решавања претходног питања.

-Поступак и процедура израде и потврђивања пројекта парцелације прописана је Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона. Формално-правно, писмено којим се подносилац захтева обавештава да постоји претходно питање, има негативни карактер, али како се не ради о управном акту, то подносилац захтева нема право на улагање правног лека. По потврђивању пројекта парцелације, стичу се услови за поновно подношење захтева за утврђивање могућности уписа права својине без накнаде, у складу са одредбама Закона. Пре поновног подношења захтева Агенцији, носилац права коришћења спроводи упис новоформиране катастарске парцеле у јавни регистар и подноси захтев Агенцији само за новоформирану катастарску парцелу, која није у режиму јавне намене.

-Посебно се напомиње да се ова одредба односи искључиво на земљиште у обавезној јавној својини за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, што искључује забрану конверзије на земљишту за које су прописана ограничења изградње, с обзиром да је законодавац предвидео само случајеве у којима није могуће стећи право својине, али не и ограничења која постоје у планском документу а тичу се ограничења изградње, што ће будући власник, односно инвеститор свакако морати да поштује, односно биће власник грађевинског земљишта на коме ће, у складу са важећим планским документом, постојати ограничење у погледу могућности изградње на таквом земљишту (на пример: зона забране изградње објеката услед близине војних објеката и сл.), али што не утиче на остварење његовог права на конверзију без накнаде.

-Ако су испуњени наведени услови, Министарство односно Агенција издаје информацију о локацији и потврду да предметна катастарска парцела, односно катастарске парцеле које су предмет захтева, испуњавају услове за упис права својине без накнаде.

-Све наведене законске одредбе односе се на изграђено и неизграђено грађевинско земљиште, уз посебну напомену да ако се на земљишту налазе објекти изграђени без грађевинске дозволе или привремени објекти, такво земљиште се сматра неизграђеним, у смислу одредбе члана 90. Закона.

-Потврда коју издаје Министарство односно Агенција, да постоји могућност уписа права својине, по форми је типска, односно садржи идентичан сет података, који су потребни за упис права својине. По својој правној природи, у смислу закона којим се уређује упис права својине у јавни регистар непокретности, потврда представља исправу подобну за упис непокретности.

-Правни основ за издавање потврде садржан је у члану 102. став 7. Закона.

-По утврђивању испуњености законских услова и сачињавању потврде, Министарство односно Агенција, доставља надлежној служби за катастар непокретности, кроз Е-шалтер само потврду, а информацију о локацији, уз обавештење о испуњености услова доставља подносиоцу захтева.

-За издавање информације о локацији подносилац захтева плаћа накнаду стварних трошкова за издавање, у висини која је прописана за издавање Информације о локацији.

V Поступање надлежне службе за катастар непокретности

-По добијању потврде надлежног органа, односно Агенције о могућности уписа права својине без накнаде, надлежна служба за катастар непокретности врши упис права на непокретности у складу са законом којим се уређује упис права својине на непокретностима.

-У складу са чланом 102. став 2. Закона, орган надлежан за послове државног премера и катастра има обавезу да изврши упис права својине по службеној дужности, а према ставу 8. истог члана прописано је да надлежна служба за катастар непокретности, по добијању потврде од стране Агенције, уписују право својине у корист лица коме је то право утврђено у поступку пред Министарством односно Агенцијом.

-У случају да захтев подноси лице које је уписано као сукорисник парцеле, право се утврђује као право сусвојине, односно удела у својини или заједничкој својини, уз испуњење Законом прописаних услова.

-Ако се служби за катастар непокретности обрати неко од лица из става 3. овог члана, надлежни орган такав захтев одбацује, јер се исти сматра преурањеним, до доношења посебних закона, односно окончања сукцесије, односно приватизације друштвених предузећа.

-Како је ставом 2. самосталног члана 88. Закона, прописано да се поступци за претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, који су започети по одредбама закона којим се уређује претварање права коришћења у право својине уз накнаду, обустављају даном ступања на снагу Закона, то значи да се сви поступци покренути по раније важећем закону обустављају, а примењује се Закон који је на правну снагу ступио 4. августа 2023. године. Ова одредба односи се искључиво на лица из ст. 3. и 7. Закона, док за остале категорије лица из члана 102. Закона, остају на снази одредбе Закона које су примењиване и до ступања на снагу овог Закона, односно упис се врши по службеној дужности, а на ову категорију лица примењује се и правна фикција о моменту уписа, односно стицања права без формалног уписа, од 11. септембра 2009. године. Дакле, сви започети поступци за лица која нису садржана у ст. 3. и 7. члана 102. Закона, окончавају се по прописима по којима су започети, док се за лица из ст. 3. и 7. истог члана започети поступци обустављају.

-Посебно се напомиње да, без обзира што је Законом прописана обавеза уписа по службеној дужности, *ex lege*, за лица која нису садржана у ст. 3. и 7. члана 102. Закона, не постоји сметња да та лица подносе захтев за упис права својине без накнаде, у ком случају надлежни орган катастра поступа у складу са прописима који се односе на упис права својине, али је правна последица таквог уписа прописана Законом и сматра се да је такво лице власник непокретности од 11. септембра 2009. године. Таква лица немају обавезу обраћања Агенцији, већ захтев подносе директно надлежној служби за катастар непокретности.

-„Златни“ пресек стања је дан ступања на снагу Закона за лица из члана 102. ст. 3. и 7. Закона.

-Због значаја које ове одредбе имају и очекиваних финансијских ефеката, односно утицаја на бруто друштвени производ, препоручује се Републичком геодетском заводу да по приоритету решава по овим предметима.

-У случају да постоје претходни нерешени поступци, препоручује се Републичком геодетском заводу да претпостави постојање услова ефикасности и економичности за спајање поступака и доношење јединствене одлуке у смислу члана 35. став 3. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20).

VI Прелазне одредбе и правне последице уписа

Поступци за претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту започети по одредбама закона којим се уређује претварање права коришћења у право својине уз накнаду обустављају се даном ступања на снагу закона.

Како је одредбама закона који је престао да важи било прописано да орган надлежан за имовинско правне послове јединице локалне самоуправе решава по захтевима за претварање права коришћења у право својине уз накнаду, за лица из члана 102. став 7. Закона, то се даном ступања на снагу Закона стичу услови за доношење решења о обустави поступка. Поступак, по службеној дужности, води и решење доноси службено лице које је било овлашћено и за његово доношење, у складу са чланом 101. Закона о општем управном поступку и чланом 88. став 2. Закона.

Носилац права коришћења на грађевинском земљишту који је на основу Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду, уписао право својине на грађевинском земљишту, нема право на повраћај накнаде по овом основу. У случају да неко лице поднесе захтев за повраћај средстава, надлежни орган јединице локалне самоуправе одбиће захтев као недопуштен, у складу са чланом 88. став 3. Закона.

Даном ступања на снагу овог закона стичу се услови за споразумни раскид уговора о закупу, закључених у складу са одредбама Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду, уз обавезу измирења свих доспелих обавеза до дана ступања на снагу овог Закона. Према сазнању овог органа управе, једино је РДИ закључивала уговоре о закупу по овом основу, у складу са одредбама закона који је престао да важи. Сходно томе, РДИ је дужна да поступи по овој законској одредби, уз обавезу закупца да до дана ступања на снагу измири све доспеле обавезе у складу са Уговором о закупу. Исплата доспелих новчаних средстава је једини услов за закључење Уговора о споразумном раскиду Уговора о закупу. Уговорне стране су закупадавац и закупца, са препоруком да обавезни члан тог уговора буде и констатација да закупца нема право на повраћај средстава које је исплатио по основу Уговора о закупу.

Посебно се напомиње да се горе наведене одредбе односе искључиво на лица из члана 102. став 7. Закона, док остала лица право остварују у складу са Законом.

У односу на категорију лица која од 11. септембра остварују ово право без накнаде и на које се примењује правна фикција и изузетак о моменту стицања права, категорија лица из члана 102. став 7. Закона право својине стиче даном уписа у јавни регистар непокретности, дакле има дејство *ex nunc*, за разлику од осталих стицалаца овог права, где је дејство *ex tunc*.

VI Објављивање и достављање Упутства

Ово Упутство, по потписивању, објавити на интернет страници Министарства: <https://www.mgsi.gov.rs/> и доставити: Министарству финансија, Републичком геодетском заводу, Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, Државном правобранилаштву, Канцеларији за Косово и Метохију, Привредној комори Србије, као и свим јединицама локалне самоуправе.

У Београду, 30.8.2023. године

 МИНИСТАР
Горан Весин

PRILOG IV

KURSNA LISTA BR.227 ZA ZVANIČNI SREDNJI KURS DINARA

FORMIRANA NA DAN 25.11.2024. GODINE

OZNAKA VALUTE	ŠIFRA VALUTE	NAZIV ZEMLJE	VAŽI ZA	SREDNJI KURS
EUR	978	ЕМУ	1	116,9978
AUD	36	Аустралија	1	72,7644
CAD	124	Канада	1	80,0587
CNY	156	Кина	1	15,4145
CZK	203	Чешка Република	1	4,6164
DKK	208	Данска	1	15,6882
HUF	348	Мађарска	100	28,4244
INR	356	Индија	1	1,3248
JPY	392	Јапан	100	72,2967
KWD	414	Кувајт	1	362,7839
NOK	578	Норвешка	1	10,1178
RUB	643	Руска Федерација	1	1,0914
SEK	752	Шведска	1	10,1644
CHF	756	Швајцарска	1	125,2921
AED	784	Уједињени Арапски Емирати	1	30,4025
MKD	807	Република Северна Македонија	1	1,9030
GBP	826	Велика Британија	1	140,5886
USD	840	САД	1	111,6711
BYN	933	Белорусија	1	34,0555
RON	946	Румунија	1	23,4902
TRY	949	Турска	1	3,2291
BGN	975	Бугарска	1	59,8200
BAM	977	Босна и Херцеговина	1	59,8200
PLN	985	Пољска	1	26,9941
ATS	40	Аустрија	1	8,5026
BEF	56	Белгија	100	290,0300

OZNAKA VALUTE	ŠIFRA VALUTE	NAZIV ZEMLJE	VAŽI ZA	SREDNJI KURS
FIM	246	Финска	1	19,6776
FRF	250	Француска	1	17,8362
DEM	280	Немачка	1	59,8200
GRD	300	Грчка	100	34,3354
IEP	372	Ирска	1	148,5566
ITL	380	Италија	100	6,0424
LUF	442	Луксембург	100	290,0300
PTE	620	Португалија	100	58,3583
ESP	724	Шпанија	100	70,3171

PRILOG V

OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI

Osim u slučaju dobijanja drugačijih instrukcija, procenu vrednosti sam radio pod sledećim pretpostavkama:

- Sve informacije o površinama i vlasništvu nad nepokretnostima su potpune i tačne i ne postoje tereti ili neobične olakšice, ograničenja, troškovi ili uslovi koji su vezani za nepokretnost, sem onih o kojima sam obavešten;
- Ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na, sadašnje ili moguće zagađenje zemlje, vazduha i vode azbestom ili drugim štetnim i opasnim supstancama) koja bi uticala na postojeće nepokretnosti, ili buduće objekte, i da neću biti odgovoran za bilo kakva ispitivanja u cilju utvrđivanja postojanja istih;
- Svi komunalni priključci i instalacije u zgradi (kao što su liftovi, struja, gas, vodovod, grejanje, drenaža, klima i sigurnosni sistemi) 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);
- Zemljište i objekti su u saglasnosti sa svim važećim regulatornim propisima o planiranju, urbanizmu i izgradnji, i imaju odgovarajuće urbanističke saglasnosti ili ovlašćenja nadležnih organa za trenutnu upotrebu.
- Ovaj izveštaj je pripremljen na osnovu pretpostavke da predmetna nepokretnost nema hipoteke ni terete, da proces restitucije nije započet ili nedovršen, i na pretpostavci da su vlasnički dokumenti bez ikakvih pravnih smetnji. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika i zadržavamo pravo da izveštaj izmenimo dosledno, u slučaju da postoje pravne smetnje;
- Informacije koje su proistekle iz uporedivih podataka u ovom izveštaju su često zasnovane na usmenim upitima i, kao takve, ne mogu uvek garantovati verodostojnost ili biti predmet obaveze o privatnosti. Međutim, takve informacije će biti korišćenje samo gde imam osnova da verujem u verodostojnost takvih iskaza ili gde su u skladu sa očekivanjima. Pored toga, nije vršena inspekcija uporednih nepokretnosti;
- Nisam sprovodio strukturno ispitivanje bilo koje nepokretnosti ni testirao usluge. Nisam sprovodio inspekciju metalnih/drvenih ili bilo kojih delova 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. Ovaj izveštaj se ne sme koristiti ili uzimati u obzir kao garant ili mišljenje na stanje nepokretnosti, niti se takvo mišljenje nagoveštava;
- Ukoliko nije posebno navedeno, nisam sprovodio potpuno merenje ili merenje sistemom slučajnog uzorka. Informacije o površinama sam dobio od Klijenta ili izvukao iz odgovarajuće dokumentacije i pretpostavljam da su tačne i da su obračunate u skladu sa mernom praksom lokalnog tržišta;

- Neću ispitivati vlasničke listove jer pretpostavljam da su podaci, koji su mi dostavljeni, tačni i potpuni. U slučaju da ne postoje dokumenti sa opovrgavajućim podacima, pretpostaviću da ne postoje posebna ograničenja i opterećenja i da je nepokretnost u dobrom stanju i da je utrživa;
- Ukoliko su mi dostavljeni pravni dokumenti, uzeću ih u obzir, ali ne preuzimam odgovornost za pravno tumačenje istih. Neću pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija bez prethodnog dogovora;
- Ova procena uzima u obzir mišljenje potencijalnih kupaca o finansijskoj moći zakupaca. Međutim, neću preduzimati nikakve detaljne istrage o kupovnoj moći zakupaca. Osim ako me ne obavestite, pretpostaviću da ne postoje značajni zaostali dugovi i da su zakupci u mogućnosti da ispunjavaju svoje obaveze preuzete po osnovu ugovora o zakupu ili drugih ugovora;
- Sve pocenjene vrednosti su iskazane bez PDV-a, bez obzira na to da li je nepokretnost u sistemu PDV-a. Takođe, neću uzimati u obzir procene troškova prodaje, iznajmljivanja ili obaveza oporezivanja koje su nastale na osnovu prodaje ili izgradnje nepokretnosti;
- Ovaj izveštaj ne sadrži bilo kakve rezerve u mišljenju o vrednosti, koje bi bile rezultat promena u političkim, društvenim ili ekonomskim dešavanjima u Srbiji ili jugoistočnoj Evropi. Pretpostavljam nastavak ekonomskih reformi i slobodan prenos kapitala;
- 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.
- Procenitelj preporučuje da se vrednost predmetne nekretnine često proverava.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 000301757 2023 10520 016 000
420 001
1. новембар 2023. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 1 - 3. 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, 47/18 и 30/18-др.закон), и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 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 Небојше Милојевића за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

НЕБОЈШИ МИЛОЈЕВИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 0909964720035

издаје

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 331

на период од три године и важи до 1. новембра 2026. године.

Образложење

Небојша Милојевић је 17. октобра 2023. године поднео захтев за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 1. и 2. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 5. 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 потпуни захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложну и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може издати лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 7.090,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03.... 144/20 и 138/2022) 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

Ана Триповић

CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
NATIONAL ASSOCIATION OF VALUERS OF SERBIA (NAVS)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Nebojsa Milojevic REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-RS/NAVS/2024/11

Issued on: 01/12/2019

Valid until: 30/11/2024

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org



Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA



Danijela Ilić
President
NAVS

. National Association of Valuers of Serbia (NAVS) . Grčića Milenka 39 . RS-11000 Belgrade . Serbia .