РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МАРИНА ПЕКОВИЋ
ИМЕНОВАН ЗА ПОДРУЧЈЕ ВИШЕГ СУДА У УЖИЦУ
И ПРИВРЕДНОГ СУДА У УЖИЦУ
ИИВ 99/2024
УЖИЦЕ, Љубе Стојановића број 5
ТЕЛ: 031/523-652; 060/0-523-652
E MAIL: mjeremic.izvrsitelj@gmail.com
Дана 16.01.2025. године

На основу позива за састанак за попис непокретности ИИ 264/2022 од 18.12.2024. године саставља се следећи

ЗАПИСНИК О ПОПИСУ НЕПОКРЕТНОСТИ

ПРИСУТНИ СУ:

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ
Марина Пековић

ИЗВРШНИ ПОВЕРИЛАЦ:
нико, уредно обавештен пуномоћник

ИЗВРШНИ ДУЖНИК:
нико, уредно обавештен пуномоћник

ВЛАСНИК СУСЕДНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ:
Гордана Добрић

Започето у 12:00

Констатује се да је увидом у списе предмета утврђено да су позив за састанак за попис примила сва позвана лица.

Како су позив за састанак за попис примила сва обавештена лица, то јавни извршитељ доноси

З А К Љ У Ч А К

Да се рочиште ради пописа непокретности одржи у одсуству уредно обавештених лица.

Предмет пописа је непокретност у ванкњижној својини извршног дужника Николе Добрића и то један трособан стан број стана 1 који се налази лево из заједничког ходника, а који се налази на првом спрату пословно стамбеног објекта изграђеног на кат. парцели 109/2 КО Пожега.

Према извештају стручне установе Експертиза 22 која је након инспекције непокретности доставила извештај о попису непокретности дана 14.11.2024. године наведени стан је површине 68 м2 и састоји се од ходника, дневне собе, две спаваће собе и купатила. Стан има заједничку терасу која се дели са станом број 2 који се налази у објекту и са којом непокретност има укупно 70,5 м2.

Увидом у лист непокретности утврђено је да је власник суседног стана означеног као стан број 2 Гордана Добрић која се изјашњава на следећи начин:

Стан јесте у ванкњижној својини Николе Добрића. Ја сам власник суседног стана у коме живим са породицом. Предметни стан нико не користи, у њему има покретних ствари и у стану нема прикључак за струју. Ја не оспоравам право Николе Добрића на непокретности која је предмет извршења. Стан је био у својини мог оца који је мој син наследио на основу тестамента а што је констатовано у решењу о наслеђивању које се налази у списима предмета. Стан који је у мојој својини има заједничку терасу са предметним станом. Тераса није завршена тако да се и не користи.

За овим јавни извршитељ

З А К Љ У Ч А К

Други састанак за попис непокретности се закључује.

Записник о попису ће бити објављен на електронској огласној табли Коморе јавних извршитеља, заједно са извештајем стручног лица од 14.11.2024. године и даном објаве сматраће се да је извршена забележба решења о извршењу.

Завршено у 12:15

ОВЕРАВАЈУ

ИЗВРШНИ ПОВЕРИЛАЦ
НИКО

ИЗВРШНИ ДУЖНИК
НИКО

ВЛАСНИК СУСЕДНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА Марина Пековић Јавни извршитељ УЖИЦЕ

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ

EXPERTIZA22
DRUŠTVO ZA PROCENE I VEŠTAČENJA

ПРИМЉЕНО
У_____прим.са_____прил.
14. 11. 2024
Р_____од_____
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МАРИНА ПЕКОВИЋ
УЖИЦЕ

IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Ii 264/2022 k.o. Požega

Novembar, 2024.

EXPERTIZA22

Rezime izveštaja

NAZIV PRIVREDNOG DRUŠTVA KOJE JE IZRADILO IZVEŠTAJ:

EXPERTIZA22 DOO BEOGRAD

Datum inspekcije:	23.10.2024.
Datum procene vrednosti:	09.11.2024.
Datum izveštaja o proceni vrednosti:	09.11.2024.
Procenitelj nadležan za izveštaj o proceni:	**Danilo Furundžić**
Broj rešenja:	Reg.br.licence-360

PODACI O NARUČIOCU PROCENE

NAZIV NARUČIOCA PROCENE:	**Javni izvršitelj Marina Peković**
Svrha izveštaja:	Procena „tržišne"vrednosti za potrebe izvršnog postupka
Predmet procene:	**Stan u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje**
Adresa predmeta procene:	Ul.Okućnica br.1
Procenjena tržišna vrednost stana	**57.285,90 EUR / 6.701.877,00 RSD**
Primenjeni (prihvaćen) metod procene:	**Komparativni pristup-metod direktnog poređenja prodajnih cena**

OSNOV VREDNOSTI:

Međunarodni standardi procene (IVS) definišu tržišnu vrednost kao: „Procenjenu sumu za koju imovina može biti razmenjena na dan procene izmedu voljnih, nepovezanih i nezavisnih strana, nakon odgovarajuceg marketinga, pri čemu su obe strane delovale sa dovoljno saznanja, razuma i bez prinude"

Tržišna vrednost, po Nacionalnim standardima procene RS (NSP1), ali i Evropskim standardima za procenu vrednosti br. 1 je identična i definiše se 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.

Tržišna vrednost pretpostavlja najbolju i najisplativiju upotrebu predmeta procene.

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

Izveštaj o proceni vrednosti je izrađen u skladu sa zakonskim i podzakonskim propisima, postupajući u okvirima Pravilnika o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja ("Službeni glasnik RS", br.37/2023), poštujući načelo transparetnosti, doslednosti i usaglašenosti.

Sadržaj:

PRILOZI koji su sastavni deo izveštaja

Prilog 1 – Opšte pretpostavke i ograničavajući uslovi
Prilog 2 – Dostavljena dokumentacija
Prilog 3 – Licence za vršenje procene vrednosti nepokretnosti

1. Uvodne odredbe-opis

Procenitelj je angažovan na osnovu Zaključka Javnog izvršitelja Marine Peković, posl. br. Ii 264/2022 od dana 02.10.2024.godine, u kome je naloženo stručnom licu Expertiza22 DOO Beograd, sa sedištem u Beogradu, ul. Kedrova br.1/10, da pruži pomoć Javnom izvršitelju, pri sprovođenju izvršenja, te izvrši procenu tržišne vrednosti nepokretnosti bliže opisane u daljem tekstu (Izvršni poverilac u predmetu je FOND ZA RAZVOJ REPUBLIKE SRBIJE, Niš ul. Bulevar Nemanjića br.14a), Izvršni dužnik je Nikola Dobrić, (jmbg 1604004790061)

Procenitelj na zahtev Naručioca procene, vrši procenu tržišne vrednosti sledeće nepokretnosti:

- Stan, obeležen kao poseban deo br.1, površine 70,50m^2 , koji se nalazi na prvom spratu poslovno stambenog objekta izgrađenog na kat.parceli 109/2 k.o Požega, na kome je upisano založno pravo u korist izvršnog poverioca- podaci iz dostavljenog zaključka.

Ovlašćeno lice, Čelebić Rista, dipl.ecc, zaposlen u pd Expertiza22 doo je izvršilo pregled stana, dana 23.10.2024.godine u 12h. Prisutan je bio i predstavnik ispred kancelarije javnog izvršitelja, kao i otac Nikole Dobrića, Slavko Dobrić.

Fotografija ulične fasade objekta u kome se nalazi predmet procene

***Izveštaj je izrađen u okvirima Pravilnika o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja ("Službeni glasnik RS", 37/2023).U nastavku sledi pojašnjenje prethodno napisanog:

U Pravilniku o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja, tačnije Nacionalnom standardu za procenu vrednosti (NSP1), stoji i sledeće:
"U izveštaju bi trebalo jasno navesti obim pregleda nepokretnosti, u skladu sa prirodom instrukcije za procenu i vrstom nepokretnosti. Može biti potrebno napraviti pretpostavke da, iako su konstatovani svi očigledni nedostaci, mogu postojati i drugi nedostaci čije utvrđivanje zahteva detaljniji pregled ili angažovanje eksperata odgovarajuće struke.
Takvu napomenu može da prati komentar da je mišljenje o vrednosti zasnovano na stanju zabeleženom u izveštaju i da u slučaju postojanja bilo kojih dodatnih nedostataka može doći do potrebe da se iznosi u izveštaju promene. U slučaju da nije bilo moguće izvršiti odgovarajuću inspekciju unutrašnjosti nepokretnosti, na primer ako u izvršnom postupku procenitelju nije omogućen pristup nepokretnosti, procenitelj bi trebalo da napravi razumne pretpostavke u pogledu situacije i stanja unutrašnjosti nepokretnosti.

2. Detaljan opis predmeta procene

IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI		
Predmet procene:		Stan
Adresa:		Ul.Okućnica br.1-iz katastra
List nepokretnosti / Katastarska opština -katastarska parcela		L.N. 368, kat.parcela 109/2 k.o. Požega
Broj zgrade / posebnog dela:		Br.objekta:1; Broj posebnog dela: 1
Površina predmeta procene:		70,50m2 navedeno u zaključku, mereno
Površina katastarske parcele:		339m2
Godina izgradnje/adaptacije:		Oko 2000.god
Spratnost:		Po+P+2, stan koji je predmet procene se nalazi na prvom spratu poslovno stambenog objekta za kolektivno stanovanje
TEHNIČKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA		
Konstrukcija	temelji	Ab sa trakastim temeljima
	noseća	Tavanska i međuspratna konstrukcija -ab ploča, oslonjena na armirano betonske serklaže. Konstruktivni sistem je armirano betonski.
	krovna	n/a
Zidovi	spoljni	Zidani od opekarskih proizvoda
	unutrašnji	Zidani od opekarskih proizvoda
Stolarija	spoljna	Drvena, ulazna sigurnosna
	unutrašnja	Drvena
Obrada	plafona	Plafon je malterisan, gletovan i bojen
	podova	Podne obloge parket (fale u delu stana) i keramičke pločice, u zavisnosti od namene prostorija
	zidova	Malterisani, gletovani i bojeni-pretpostavka
Omotač zgrade	fasada	Cementni malter
	krovni pokrivač	lim
	opšivke i oluci	Pocinkovani lim
INSTALACIJE		

Elektro	Priključak na gradsku mrežu-nema
Vodovod i kanalizacija	Priključak na gradsku mrežu
Grejanje/Hlađenje	Na struju
Telefon / Internet/ Interfon	Da
Energetski sertifikat:	Objekat je građen u vreme kada isti nisu svrstavani u energetske razrede
STRUKTURA PREDMETA PROCENE	Na prvom spratu se nalaze dva stana. Ovlašćeno lice je izvršilo pregled i premer stana levo, za koji otac Nikole Dobrića tvrdi da je predmet izvršenja. Sastoji se od ulaznog hodnika, dnevne sobe, dve spavaće sobe, kupatila i ima izlazak na terasu koju deli sa susednim stanom.

2.1. Pravni aspekt

Informacioni osnov

Sledeći podaci, dokumentacija i baze podataka su korišćeni kao informacioni osnov za konstataciju pravnog statusa predmeta procene:

- Prepis lista nepokretnosti: Ne
- Javno dostupne baze i servisi: www.geosrbija.rs https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/PublicAccess.aspx
- Drugo: Zaključak Javnog izvršitelja Marine Peković, Ii 264/2022

Proceniteli napominje da nije dostavljen list nepokretnosti, te je izvršen profesionalni uvid u Registar Republičko- geodetskog zavoda(ne predstavlja službenu ispravu, ali sadrži više podataka od javnog uvida).

• Katastarska opština	K.O.Požega
• Ln-broj	1368
• Broj k.parcele	KP 109/2
• Broj objekta	Br.objekta:1
• Broj posebnog dela objekta	
• Upisana površina predmeta procene (m²)	70,5m2 navedeno u dostavljenom zaključku. Merenjem utvrđena površina od 68m2 zatvorenog dela stana, sa polovinom zajedničke terase ima navedenih 70,5m2
• Komentar o površini	
• Površina katastarske parcele (m²)	Površina k.p. 109/2 iznosi 339m²
Poseban deo	
• Pravni status	
• Vrsta prava I	Svojina privatna

oblik svojine	
• Obim udela	1/1
• Imalac prava svojine/držala c	Nikola Dobrić- iz dostavljenog zaključka
Zemljište	
• Pravo na zemljištu	Pravo korišćenja Srbijaprevoz, državna RS, javna svojina
• Obim udela i nosilac prava	

Имаоци права на објекту	
Назив:	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист	
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	2.10.2007.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	20.7.2009.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	30.7.2015.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	22.5.2023.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

• Tereti	Na posebnom delu koji je predmet procene upisani su sledeći tereti:, hipoteke iz 2007. i 2009. Teret da je objekat izgrađen bez dozvole I zabeležba rešenja o izvršenju

Na dan procene u katastru ne postoje podaci o stanu kao posebnom delu koji je predmet procene. Radi se o vanknjižnom vlasništvu. Pogledati listove nepokretnosti na kraju ovog izveštaja.

Ilustarcija br.2: Ortofoto prikaz K.P. 109/2 K.O. Požega

Parcela se nalaze u okviru izgrađene oblasti, pravilnog je oblika i zemljište je ravno, po vrsti spada u gradsko građevinsko zemljište, a trenutna upotreba je izgrađeno zemljište.
Komunalna i saobraćajna infrastruktura su u potpunosti razvijene. Ulica iz koje se pristupa predmetu procene je asfaltirana i uređena u za nesmetano odvijanje kolskog saobraćaja.

****

Analiza najbolje i najisplativije upotrebe u skaldu sa Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja:

Evropski standardi procene vrednosti govore o korišćenju koje je dozvoljeno na datum vršenja procene, a koje, svakako, daje najveću vrednost nekretnini. Radi se o najrazumnijem i najverovatnijem korišćenju nekretnine, bez obzira na specifično korišćenje koje bi mogao da ima pojedinačni kupac. Dalje, mora se ispuniti nekoliko kriterijuma, od pravne dopuštenosti (gde je naglasak na zoniranju i dozvoljenom korišćenju same nepokretnosti), fizičkoj mogućnosti korišćenja, odnosno pozitivnoj oceni fizičkih osobina nekretnine, ne uzimajući u obzir budući razvoj, poduprtost dokazima, finansijsku izvodljivost i na kraju, da se obezbeđuje najveća vrednost.
Nacionalni standard br. 1 definišu najbolju i najisplativiju upotrebu kao:
"Tržišna vrednost nepokretnosti odražava njenu najbolju i naisplativiju upotrebu.
Nepokretnost je iskorišćena na taj način kada se njeni potencijali iskoriste u najvećoj meri
na način koji je PRAVNO dopušten, FIZIČKI moguć i FINANSIJSKI izvodljiv."

Predmet procene je stan koji se nalazi u stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje koja je upisana u nadležnom katastru nepokretnosti (objekat je preuzet iz Zemljišnih knjiga, što znači da je pre formiranja Katastra nepokretnosti bio upisan u Zemljišnim knjigama), te Procenitelj konstatuje da

postoji pravna dopuštenost. Kako je taj deo grada, namenjen stanovanju, sa kompatibilnim namenama, ali uzimajući u obzir i karakteristike nepokretnosti, te sprat na kome se nalazi, Procenitelj smatra da bi prenamena stambenog u poslovni prostor bila neopravdana, pretpostavljajući da bi i prinos na uložena sredstva prevazilazio prinos koji bi nepokretnost ostvarila kroz neki drugi način upotrebe. Na osnovu svega što je prethodno napisano, zaključuje da je predmet procene u svojoj najboljoj i naisplativijoj upotrebi ("Highest and best use")

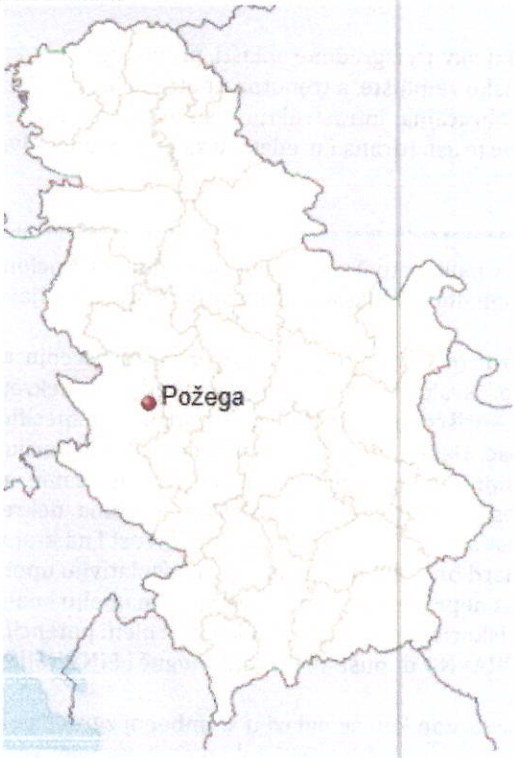
3. Lokacija predmeta procene (makro i mikrolokacija)

3.1.Makrolokacija – Požega

Požega je gradsko naselje i sedište istoimene opštine u Zlatiborskom okrugu. Prema popisu iz 2022. bilo je 12.362 stanovnika. Nalazi se 180 km od Beograda i 25 km od Užica.

Požega je jedno od najvažnijih saobraćajnih čvorišta u ovom delu Srbije. Njega čine železničke pruge Beograd - Bar i Požega - Stalać, postojeći magistralni putevi M-21 i M-22 i planirani auto-putevi MP - 763 Beograd-Požega - Boljare - Južni Jadran i E-761 Požega - Kotroman - Višegrad - Sarajevo. Ovakav saobraćajni položaj doprinosi da Požega bude na raskršću dva pojasa intenzivnog razvoja, duž Zapadne Morave i duž poteza Beograd-Bar. Ovde se nalazi Železnička stanica Požega u okviru koje je smešten Železnički muzej uzanog koloseka. Požega se nalazi u sredini Požeške kotline na 300 metara nadmorske visine. Na istoku Požegu od Čačka odvajaju planine Ovčar 985 m i Kablar 889 m, koje time grade klisuru. U naselju Požega živi 10.515 punoletnih stanovnika, a prosečna starost stanovništva iznosi 37,8 godina (36,8 kod muškaraca i 38,7 kod žena). U naselju ima 4.197 domaćinstava, a prosečan broj članova po domaćinstvu je 3,15.

Ovo naselje je velikim delom naseljeno Srbima (prema popisu iz 2002. godine), a u poslednja tri popisa, primećen je porast u broju stanovnika.



Ilustracija 3: Položaj Požege

3.2.Mikrolokacija

Predmetna nepokretnost se nalazi na oko 1000m od centra Požege te se može reći da je lokacijski stan dobro pozicioniran (nalazi se na uglu ulica Kneza Miloša i Olge Đokić). U blizini prodavnice, kulturni i sportski sadržaji kao i lokalno groblje.
Dobra povezanost sa magistralnim putem kao u budućim autoputem.

Ilustracija 4: Položaj predmeta procene na širem planu-izvor Googlemaps

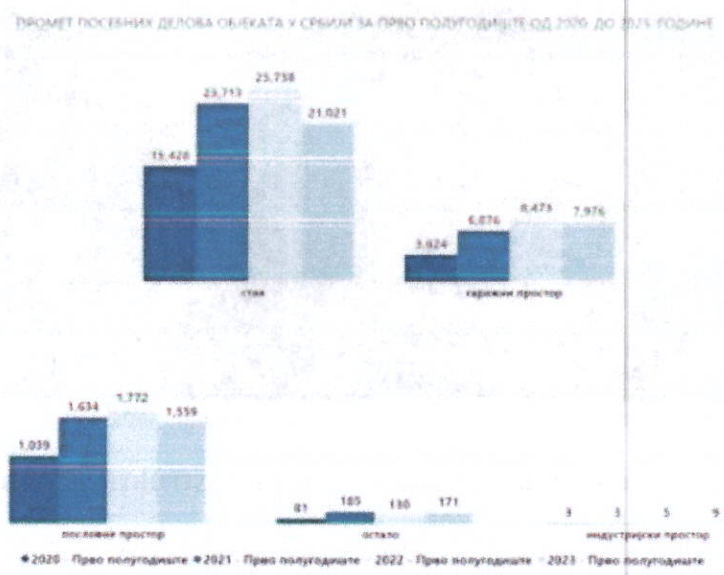
4. Opis stanja u kome se nalazi predmet procene i struktura nekretnine

Predmet procene je trosoban stan, koji se nalazi na prvom spratu, vrata levo. Na istom spratu postoji još jedan stan u kome živi izvršni dužnik sa porodicom. Oba stana nemaju nikakvu oznaku, tj.nisu numerisani te procenitelj napominje da je kao tačnu prihvatio tvrdnju oca izvršnog dužnika (Slavko Dobrić) koji nam je otvorio i potvrdio da je stan LEVO predmetni stan. Stambena zgrada za kolektivno stanovanje građena je od klasičnih materijala, opekarskih proizvoda. Temelji su izvedeni kao trakasti od armiranog betona. Drvena krovna konstrukcija, dok je kao krovni pokrivač postavljen lim. Postavljeni su oluci sa odvodnim vertikalama. Na objektu su postavljeni drveni prozori, dok su ulazna vrata kombinacija metal-staklo.
Zgrada nema lift. Postoje instalacije slabe i jake struje, kao i vodovod i kanalizacija. Spoljašnjost objekta je u dobrom stanju.
Objekat ima pristup direktno sa ulice.
U ulaznom hodniku stana je laminat kao i u jednoj spavaćoj sobi, dok je u drugoj spavaćoj sobi parket, kupatilo je završeno. Najlošiji deo stana je dnevna soba koja nema stepen završenosti 100%-fale podne obloge (trenutno je na tom delu poda itison koji je propao). Izlaz na terasu je iz spavaće sobe i navedena terasa nije obezbeđena- nedostaje ograda.
Predmetni stan služi kao ostava za stvari porodici Dobrić koja živi u stanu pored (vrata DESNO)
Po rečima Slavka Dobrića, stan nije priključen na struju jer zbog neregulisanog statusa objekta imaju problem oko priključka.
Prema mišljenju procenitelja, ne postoji ugroženost u pogledu uticaja objekta na životnu sredinu i okolinu.
Na dan procene, stan nije ispražnjen od stvari.

5. Komentar tržišta nepokretnosti

U ukupnim transakcijama nepokretnosti u Republici Srbiji u prvom polugodištu 2023. godine najveće učešće su imali ugovori o kupoprodaji stanova od 27%, što je za 2 procentna poena manje nego u prvom polugodištu 2022. godine. Pored stanova, najviše se prometovalo građevinsko zemljište 17% (pad udela od 1 procentnog poena), poljoprivredno zemljište 16% (porast od 3 procentna poena u odnosu na prvo polugodište 2022. godine) i kuće 13% (na približno istom nivou kao u prvom polugodištu 2022. godine). Tokom prvog polugodišta 2023. godine na teritoriji Republike Srbije prometovano je 21.021 stanova, 12.916 prometa građevinskog zemljišta, 10.226 prometa kuća i 12.459 prometa poljoprivrednog zemljišta. Učešće različitih vrsta/podvrsta nepokretnosti u ukupnom prometu u prvom polugodištu 2022. i 2023. godine za vrste/podvrste nepokretnosti koje učestvuju u ukupnom obimu prometa do 1%

Станови, гаражни и пословни простори



Izvor: RGZ

Prema poslednjem izveštaju RGZ-a za prvo polugodište 2023 godine, statistički parametri cena stanova po gradovima na teritoriji Republike Srbije i opštinama ili katastarskim opštinama na teritoriji Grada Beograda sračunati su na osnovu podataka za prvo polugodište 2023. godine. Parametri su sračunati za nove i korišćene stanove. Ukupan broj podataka obuhvata 18.280 kupoprodaja. Korišćene su cene izražene po jedinici površine, odnosno jedinične cene u valuti EUR/m2. Vršene su analize cena i površina prometovanih stanova. Parametri su, nakon isključivanja ekstremnih vrednosti cena i površina, proračunati na uzorku koji čini 97% od ukupnog broja podataka. Podaci sa tržišta stanova pokazuju homogenost na svim analitičkim područjima. Statistički parametri cena stanova u starogradnji i novoradnji. Kedrova 1/10, 11000 Beograd, Srbija EXPERTIZA22 DOO mailto: expertiza22doo@gmail.com; tel.064 63 556 68 PIB: 112247442; Matični broj: 21634794 11 Prosečna cena stana u starogradnji za područje Republike Srbije u prvom polugodištu 2023. godine iznosila je 1.490 EUR/m2 (medijana 1.340 EUR/m2 ; 7.960 podataka), što je za 18% više u odnosu na isti period prethodne godine. Prosečna cena stana u novogradnji za područje Republike Srbije iznosila je 1.728 EUR/m2 (medijana 1.450 EUR/m2; 8.870 podataka), što je za 7% više u odnosu na isti period prethodne godine.Prosečna površina stana u starogradnji u prometu je 52 m2(sračunato iz serije podataka u rasponu od 17 250m2, od

čega je u rasponu od 25m2 do 85m2 88% podataka). Prosečna površina stana u novogradnji je 57 m2(sračunato iz serije podataka u rasponu od 17 250m2, od čega je u rasponu od 25m2 do 85m2 90% podataka). Prema strukturi u prometu starogradnje učestvuju dvosobni/dvoiposobni stanovi sa 36%, jednosobni/jednoiposobni sa 30%, trosobni/ troiposobni sa 11% i garsonjere sa 7% (2% četvorosobni/četvoroiposobni i 2% jedna/dve sobe, petosobni i dr.), a za 12% podataka je nepoznat podatak o sobnosti. Kada je reč o novogradnji, prema strukturi u prometu učestvuju dvosobni/dvoiposobni stanovi sa 28%, jednosobni/jednoiposobni sa 15%, trosobni/ troiposobni sa 14%, četvorosobni/četvoroiposobni sa 4% i garsonjere sa 3% (1% jedna/dve sobe. petosobni i dr.), a za 35% podataka je nepoznat podatak o sobnosti.Najviša prosečna cena stanova u novogradnji je na lokaciji stambenog kompleksa Depo residence (Vračar) i kreću se od 4.145 do 5.190 EUR/m2. Na području Grada Beograda po prosečnoj ceni izdvajaju se i lokacije novijih stambenih kompleksa Beograd na vodi, Novi Dorćol, Zepterra, Petica, Lux 51, K district, Park Vila Residence, Elixir garden i dr.(Tabela 10). Najviše prosečne cene stanova u starogradnji su na području Starog Grada, Vračara, Savskog Venca i Novog Beograda.

Статистички параметри цена станова у староградњи и новоградњи у првом полугодишту 2023. године

Општина/КО	„Староградња"					„Новоградња"				
	Просечна цена	Распон цена Мин	Распон цена Макс	Тренд у односу на I 2022.	Број података	Просечна цена	Распон цена Мин	Распон цена Макс	Тренд у односу на I 2022.	Број података
	[EVR/m²]	[EVR/m²]	[EVR/m²]	%		[EVR/m²]	[EVR/m²]	[EVR/m²]	%	
Савски Венац	2.506	1.000	4.167	17	125	4.188	1.463	11.475	20	586
Нови Београд	2.377	1.000	5.032	20	565	2.495	1.315	3.645	2	382
КО Звездара	2.187	600	4.298	17	263	2.260	900	3.933	15	340
КО Палилула	2.132	690	3.783	22	232	2.015	1.058	3.458	-20	187
КО Земун	2.117	640	4.268	21	207	2.325	850	3.707	22	245
КО Вождовац	2.005	600	3.557	20	316	2.202	950	3.780	7	289
КО Чукарица	1.920	695	3.500	22	257	1.985	605	3.450	17	107
КО Стара Раковица	1.713	715	2.422	28	122	1.770	1.005	2.600	7	66
Градови у Србији										
Град Београд	2.048	400	6.000	18	3.416	2.433	605	11.475	9	3.628
Нови Сад	1.910	350	3.333	22	961	1.725	395	3.480	12	698
Ниш	1.232	270	2.217	20	380	1.363	430	2.083	30	251
Шабац	1.122	463	1.600	22	92	1.190	760	1.717	10	32
Крагујевац	992	375	1.660	18	182	1.325	840	1.820	27	205
Чачак	997	385	1.645	24	91	1.205	548	1.770	11	115

Izvor: RGZ

PaM rejting je analiza rizika i kapaciteta povezanih sa nekretninom i portofijom, a sa ciljem ocene kvaliteta nepokretnosti Ovaj indikator omogućava da se izvrši objektivna i standardizovana ocena rizika putem
identifikovanja pretnji i šansi, ali i da se utvrdi kvalitet projekta na datom tržištu. Indikovanjem "rizika i šansi" nekretnine, PAM doprinosi povećanju nivoa transparentnosti procene vrednosti Nekretnine.
PaM rejting se sastoji od skale sa 10 ocena, gde 1 označava odličnu, a 10 najlošiju utrživost.
Rejting ispod 5 označava šanse, a rejting preko 5 rizike.
Ocenjuju se 4 ključna elementa: tržište, lokacija, nekretnina, novčani tok.

excellent	very good	good	slightly above average	average	slightly below average	mediocre	poor	very poor	disastrous
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Analizirajući ključne elemente koji su bitni u ovoj analizi, Procenitelj je mišljenja da je objektivna ocena rizika vezanog za utrživost predmeta procene: 5

6. Obrazloženje primenjenog metoda procene

Metode procene vrednosti

Postoje tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti: komparativni pristup, prinosni pristup i troškovni pristup.
Kod **komparativnog pristupa** do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama ili su one ponuđene na tržištu.
Kod komparativnog pristupa, prvi korak je uzeti u obzir aktuelne ponuđene ili realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o ponuđenim cenama i cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnov procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih ponuda i transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost.
U prinosnom pristupu se uzima u obzir prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka, a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije. To se najčešće čini kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. „stopa prinosa utvrđena u odnosu na sve rizike" (tzv. all-risk yield) primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period, ili diskontovanjem novčanih tokova, gde se diskontna stopa primenjuje na niz budućih novčanih tokova čime se oni svode na sadašnju vrednost.

Troškovni pristup se najčešće primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene. On se obično koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama ili ponudama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao. Troškovni pristup se prvenstveno koristi za procenu specijalizovanih nepokretnosti koje se retko ili nikada ne prodaju na tržištu, osim kroz prodaju privrednih subjekata ili subjekata čiji su deo.
Prvi korak podrazumeva procenu troška zamene, tj. troška nove nepokretnosti. To je obično trošak zamene nepokretnosti savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene. Trošak zamene mora da odražava sve dodatne troškove, među kojima su vrednost zemljišta, infrastruktura, cena izrade projekta i trošak finansiranja koje bi učesnik na tržištu morao da snosi da bi stvorio savremeni ekvivalent predmetne nepokretnosti.
Cena savremenog ekvivalenta se potom usklađuje u pogledu zastarelosti kako bi se došlo do iznosa za koji je nepokretnost svom potencijalnom kupcu manje vredna od savremenog ekvivalenta zbog svog fizičkog stanja, funkcionalnosti i ekonomske upotrebljivosti.

Zaključak o odabranom metodu procene:

S obzirom da je predmet procene stan, kao i činjenice da postoje slične nekretnine na uporedivim lokacijama, Procenitelj se opredelio za komparativni pristup proceni, odnosno metod direktnog poređenja prodajnih cena.

7. Procena vrednosti

7.1. Komparativni pristup-metod direktnog poređenja prodajnih cena

K1

Датум ажурности: 07.11.2024
Датум последњег уговора: 06.11.2024

Датум промета

Од 01.01.2023
До 11.11.2024

Општина, катастарска општина

ПОЖЕГА
ПОЖЕГА

Врсте промета

+ Земљиште
- Објекти
- стамбени објекти
- гараже
- пословни објекти
- индустријски објекти и складишта
- пољопривредни објекти
- објекти посебне намене
- помоћни објекат
- Посебни делови објеката
- стан
- пословни простор
- индустријски простор
- остало
- гаражни простор

Приказ резултата

K2

Датум ажурности: 07.11.2024
Датум последњег уговора: 06.11.2024

Датум промета

Од 01.01.2023
До 11.11.2024

Општина, катастарска општина

ПОЖЕГА
ПОЖЕГА

Врсте промета

+ Земљиште
- Објекти
- стамбени објекти
- гараже
- пословни објекти
- индустријски објекти и складишта
- пољопривредни објекти
- објекти посебне намене
- помоћни објекат
- Посебни делови објеката
- стан
- пословни простор
- индустријски простор
- остало
- гаражни простор

Приказ резултата

K3

Датум ажурности: 07.11.2024
Датум последњег уговора: 06.11.2024

Датум промета

Од 01.01.2023
До 11.11.2024

Општина, катастарска општина

ПОЖЕГА
ПОЖЕГА

Врсте промета

+ Земљиште
- Објекти
- стамбени објекти
- гараже
- пословни објекти
- индустријски објекти и складишта
- пољопривредни објекти
- објекти посебне намене
- помоћни објекат
- Посебни делови објеката
- стан
- пословни простор
- индустријски простор
- остало
- гаражни простор

Приказ резултата

KOMPARATIVI ZA STAN

Lokacija		Površina (m^2)	Tražena cena	Očekivana cena / m^2	Ponder mikrolokacije	Ponder kvaliteta	Ponder veličine	Ponder za spratnost	Ukupan ponder	Ponderisana cena/m^2
U blizini	RGZ	56	48.000 €	857 €	95%	90%	100%	100%	86%	732,86 €
U blizini	RGZ	53	55.000 €	1.038 €	95%	90%	100%	100%	86%	887,26 €
U blizini	RGZ	56	64.000 €	1.143 €	95%	90%	100%	100%	86%	977,14 €
Ponderisana cena po m^2										866,00 €

Naziv	površina za procenu m^2	EUR/m^2	Korekcija za uknjiženost i namenu	Udeo	Procenjena vrednost EUR	Procenjena vrednost RSD
Stan broj 1	73,50	866,00	0,90	1,00	57.285,90	6.701.87
			UKUPNO:		57.285,90	6.701.877,00 RSD

Zaključak o procenjenoj tržišnoj vrednosti primenom komparativnog pristupa :

U skladu sa navedenim obračunima, a na osnovu prikazane metodologije, smatramo da procenjena tržina vrednost predmeta procene, na dan 09.11.2024.godine, na osnovu tekućih vrednosti iznosi:

57.285,90 EUR / 6.701.877,00 RSD

8. Popis korišćene dokumentacije

Zaključak Javnog izvršitelja Marine Peković posl. br. Ii 264/2022 od dana 02.10.2024.godine

9. Napomene:

******U skladu sa Pravilnikom o nacionalnim standardima, kodeksom etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja, u slučaju da su dostupne ili pružene informacije ograničenog obima, procenitelj može napraviti pretpostavke uz čiju primenu će izvesti zaključak o vrednosti nepokretnosti u odsustvu potpunih podataka, odnosno saznanja. Pretpostavke se odnose na činjenice, uslove ili okolnosti koje utiču na procenu i, pošto se čine u odsustvu potpunih informacija, izabrane su na osnovu njihove verovatnoće tačnosti, a uzimajući uobičajeno stanje sličnih nepokretnosti na uporedivim lokalitetima.***

Takođe, Procenitelj napominje, još jednom, da postoji mogućnost da se, daljom analizom, mogu pokazati neki nedostaci čije utvrđivanje zahteva angažovanje eksperata odgovarajuće struke. Mišljenje o vrednosti zasnovano je na stanju zabeleženom u izveštaju i u slučaju postojanja bilo kojih dodatnih nedostataka može doći do potrebe da se iznosi u izveštaju promene.

S obzirom da se radi o proceni za potrebe izvršenja, te da je ograničen obim pregleda predmeta procene, procenitelj je napravio razumne pretpostavke u pogledu situacije i stanja unutrašnjosti nepokretnosti.

10. Konačno mišljenje o procenjenoj vrednosti na bazi primenjenih metoda procene

10.1. Procenjena tržišna vrednost

U skladu sa navedenim obračunima, a na osnovu prikazane metodologije i pristupa, smatramo da procenjena tržišna vrednost predmeta procene, na dan 09.11.2024 .godine, na osnovu tekućih vrednosti iznosi:

57.285,90 EUR / 6.701.877,00 RSD

Procenitelj je pri izradi procene primenio srednji kurs NBS, na dan 08.11.2024. godine, kako sledi:

Званични средњи курс динара

КУРСНА ЛИСТА БР. 217
ЗА ЗВАНИЧНИ СРЕДЊИ КУРС ДИНАРА

ФОРМИРАНА НА ДАН 08.11.2024. ГОДИНЕ

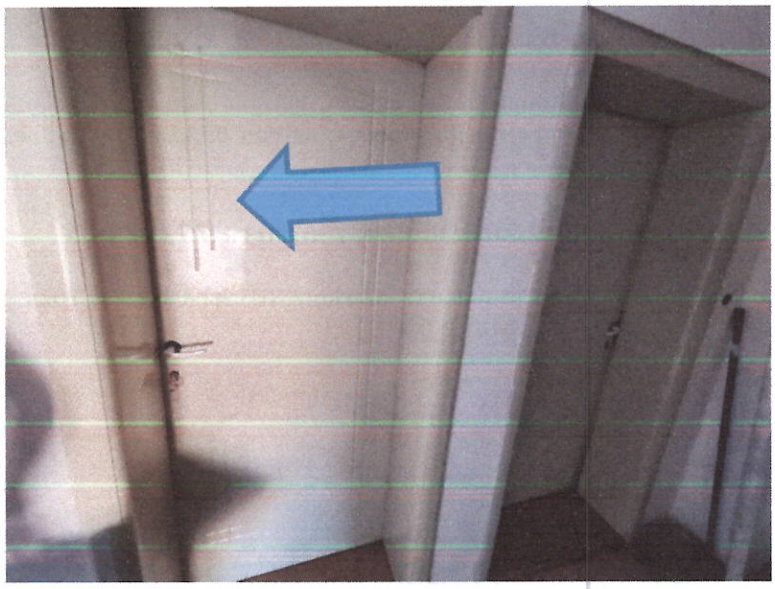
ОЗНАКА ВАЛУТЕ	ШИФРА ВАЛУТЕ	НАЗИВ ЗЕМЉЕ	ВАЖИ ЗА	СРЕДЊИ КУРС
EUR	978	ЕМУ	1	116,9902

Izveštaj izradili

Procenitelj
Danilo Furundžić

Direktor
Rista Čelebić

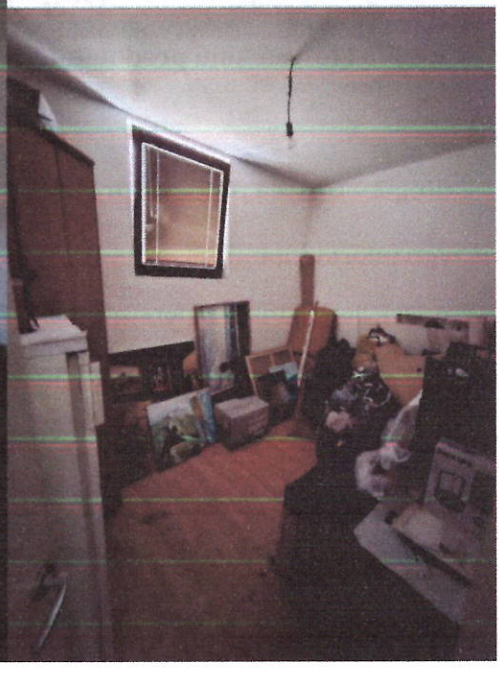
Prilog 1 – Fotografije



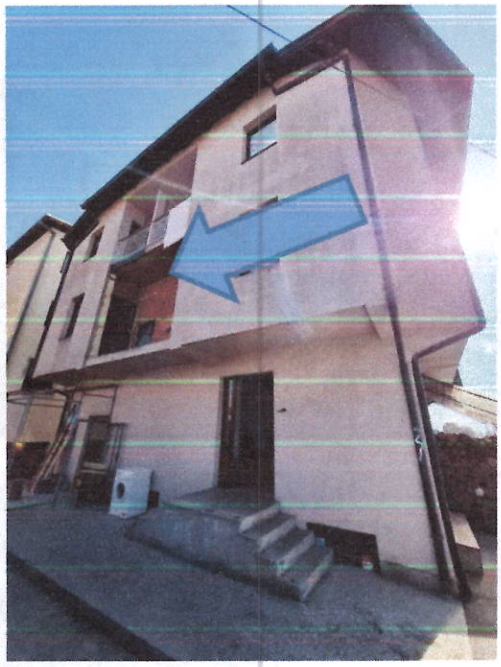
Vrata levo za koja je procenitelju Slavko Dobrić potvrdio da vode u predmetni stan.

Ulazni hodnik u stan iz koga vodi pristup do svih prostorija


Slike dnevne sobe

Slike spavaćih soba.

Kupatilo i terasa koju predmetni stan deli sa stanom pored.

Prilog 2 - Opšte i posebne pretpostavke, izjava i ograničenje od odgovornosti

Izvori informacija

Procenitelj je koristio informacije koje je dobio od Naručioca procene, a koje su vezane za predmetnu nepokretnost, pravni status, kao i samo zemljište. Dodatni podaci su sakupljeni iz velikog broja izvora koji su smatrani pouzdanim. Procenitelj pretpostavlja da su sve informacije tačne i pouzdane.

Pravni status

Procenitelj je utvrdio pravni status na osnovu dostavljenog Lista nepokretnosti, ali je isto proverio i uvidom u bazu Republičko geodetskog zavoda (profesionalni uvid, ne predstavlja službenu ispravu, ali sadrži više podataka od javnog uvida)

Nakon pravne analize, Procenitelj pretpostavlja da ne postoje prava trećih lica na predmetnoj nepokretnosti, kao i da se njena upotreba može smatrati legalnom, shodno dokumentaciji koja je pregledana.

Merenje

S obzirom da su se ugovorne strane dogovorile da procenitelj nije obavezan da premeri nepokretnost, Procenitelj zadržava pravo da izmeni rezultate ukoliko naknadna merenja pokažu da se predmetne površine značajno razlikuju od korišćenih.

Poverljivost

Izveštaj je izradjen za potrebe Naručioca procene. Procenitelj je odgovoran za procenu vrednosti isključivo prema Naručiocu procene, te Procenitelj ne snosi bilo kakvu odgovornost prema trećoj strani. Izveštaj ne može biti, ni u celini, a ni delimično javno objavljen ili korišćen u druge svrhe, bez prethodne saglasnosti Procenitelja.

Stanje konstrukcije

Procenitelj nije imao pristup konstruktivnim elementima objekta, ali se pretpostavlja da ne postoje strukturalna oštećenja izazvana zemljotresom ili bilo kojim drugim razlogom. Pretpostavljamo da je predmetna nepokretnost izgradjena od kvalitetnijih materijala.Procenitelj nije izvršio pregled metalnih/drvenih ili drugih delova nekretnine, koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni i za takve delove se pretpostavlja da su u dobrom stanju. Treba napomenuti da Procenitelj zadržava pravo na izmenu procenjenu vrednosti ukoliko daljim istraživanjem otkrije činjenice koje bi značajno uticale na vrednost.

Ekološka pitanja

Procenitelj neće, za potrebe vršenja procene vrednosti, vršiti istraživanja zagađenosti zemljišta, postojanje podzemnih voda i sl. Informacije koje su dostavljene od strane klijenta u vezi prethodno navedenih osobina, kao i javno dostupne informacije će biti konsultovane. Pretpostavka je da stanje zemljišta, postojanje podzemnih voda i/ili karakteristike materijala koji su ugrađeni neće ometati funkciju predmeta procene. Takođe, pretpostavlja se da u samoj izgradnji objekta nema i nije došlo do korišćenja štetnih i opasnih materija, kao i da tlo i objekat nisu kontaminirani i da su lišeni materija koje su opasne po životnu sredinu.

Obim inspekcije

Procenitelj će, u izveštaju o proceni, dati pregled i opis nedostataka koje je konstatovao u skladu sa obimom inpekcije koji je izvršen. Mogu postojati i drugi nedostaci čije utvrđivanje zahteva detaljniji pregled nekretnine i/ili angažovanje eksperata odgovarajuće struke. Mišljenje o vrednosti je zasnovano na stanju zabeleženom u izveštaju te u slučaju postojanja bilo kojih dodatnih nedostataka može doći do potrebe da se iznosi u izveštaju promene. U slučaju da nije bilo moguće izvršiti odgovarajuću inspekciju unutrašnjosti nepokretnosti, procenitelj će pretpostaviti stanje unutrašnjosti nepokretnosti koje je u korelaciji sa konstatovanim stanjem spoljašnjosti nekretnine i drugim informacijama koje mogu biti dostupne porcenitelju (slike, usmene informacije i sl.) . U slučaju ograničenog pregleda nekretnine, procenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata iz izveštaja ukoliko postane svestan postojanja nedostataka koji nisu bili vidljivi prilikom ograničenog pregleda nekretniine.

Instalacije

Informacija o postojećim instalacijama koja je usmeno dostavljena procenitelju je primljena kao tačna, a pretpostavlja se da su kapaciteti ovih instalacija dovoljni za normalno funkcionisanje predmeta procene u trenutnoj nameni.

IZJAVA O USAGLAŠENOSTI SA NACIONALNIM STANDARDIMA I KODEKSOM ETIKE

Izveštaj o proceni vrednosti nepokretnosti sačinjen je za svrhu navedenu u izveštaju i za klijenta navedenog u izveštaju. S tim u vezi, on se može koristiti isključivo od strane klijenta za koga je sačinjen, odnosno za njegove jedinstvene potrebe, te Procenitelj ne snosi bilo kakvu odgovornost prema trećoj strani.Ukoliko Klijent dostavi izveštaj, bez pisane saglasnosti Procenitelja, tu prestaje odgovornost Procenitelja i njegovo postupanje sa dužnom pažnjom.

Izveštaj o proceni usaglašen je, u potpunosti, sa Nacionalnim standardima za procenu nepokretnosti i etičkim kodeksom;
Procenitelj potvrđuje da nije u sukobu interesa sa Klijentom. Ukoliko naknadno identifikuje postojanje sukoba interesa, Klijenta će u najkraćem roku o tome obavestiti i tražiti saglasnost za nastavak izrade procene;
Procenitelj potvrđuje da nema nikakav poslovni interes koji se može dovesti u vezu sa rezultatom izveštaja, kao i da je ukupna naknada dodeljena Procenitelju za izvršenu uslugu procene ne predstavlja značajan udeo u ukupnim prihodima procenitelja ostvarenim u prethodnoj godini;
Procenitelj prilikom inspekcije predmetne nepokretnosti nije uočio bilo kakve činioce koji mogu imati uticaja na procenjenu vrednost, kao što su potencijalna zagađenja, prisustvo štetnih materijala, te konstatuje da predmetna nepokretnost nije bila izložena riziku od poplava;
Procenitelj je odgovoran za procenu vrednosti koju je izvršio prema Naručiocu procene, sve u skladu sa pomenutim standardima i kodeksom etike.

Procenitelj dodaje i sledeće:
U odnosu na predmet rada, predstavlja lice eksterno angažovano na izradi izveštaja o proceni: "eksterni procenitelj";
Poseduje osiguranje od profesionalne odgovornosti, sve u skladu sa važećim zakonom;
Kvalifikovan je i kompetentan da sprovede aktivnosti koja su mu zadate;
Procenu vrednosti je sproveo nepristrasno, nezavisno i na objektivan način;
Procenitelj nije zaposlen kod Naručioca;
Svi spekti angažmana će biti smatrani poslovnom tajnom;
Procena vrednosti će biti sprovedena od strane procenitelja. Ukoliko postoji potreba za angažovanjem podizvođača, zbog prirode ili obima posla, procenitelj će, za angažovanje podizvođača, tražiti pismenu saglasnost Nručioca procene.
Procenitelj nije vršio merenja predmeta procene. Podaci o površinama su preuzeti iz podataka koji su upisani u katastarskim knjigama ili na osnovu druge dokumentacije koja je dostavljena procenitelju. Procenitelj zadržava pravo da izmeni rezultat procene ukoliko naknadna merenja pokažu da se predmetne površine značajno razlikuju od korišćenih.
Procena je izvršena na određeni datum procene. Sve promene na objektu i na tržištu mogu dovesti do promene u tržišnoj vrednosti, te se Naručilac izveštaja upućuje na izradu drugog izveštaja.
Procenitelj izjavljuje da poseduje dovoljna znanja o lokalnom tržištu i iskustvo neophodno za procenu vrednosti konkretnog tipa nepokretnosti u mestu u kome se nalaze. Ukoliko prethodno ne stoji, Procenitelj će o tome obavestiti Klijenta pre prihvatanja zadatka, te će u sprovođenju procene, ukoliko dobije dozvolu klijenta, uključiti jedno ili više stručnih lica sa potrebnim relevantnim znanjem koji će učestvovati u proceni vrednosti.

Ograničenja od odgovornosti

Izveštaj o proceni vrednosti se može prezentovati isključivo i samo u svojoj celosti;
Pretpostavlja se da su dobijene informacije, koje se tiču predmeta procene, potpune i istinite, pa s tim u vezi ne snosimo odgovornost za njihovu validnost;
Ukoliko više lica polaže svojinska prava na predmetu procene, izveštaj o proceni se sačinjava za predmet procene kao celinu, bez obzira na postojanje više vlasnika i veličinu njihovih udela;
Informacije koje se odnose na komparative, često se prikupljaju usmenim upitima, pa iz tog razloga polazimo od pretpostavke da su tako dobijene informacije verodostojne i tačne. Vizuelna identifikacija uporedivih nepokretnosti, korišćene prilikom komparaivnog pristupa proceni, se ne sprovodi;
Neće se sprovoditi inspekciju predmeta procene ili njegovih delova koji nisu raspoloživi za inspekciju, odnosno koji su pokriveni, neizloženi ili nepristupačni. Pri nedostatku relevantnih informacija, procena će biti sprovedena na osnovu pretpostavki, koje ne moraju da budu tačne i za koje procenitelj ne snosi odgovornost. Takođe, Procenitelj neće pomerati nameštaj, instalacije, opremu, niti podizati podne pokrivače;

Procenitelj ne sprovodi nikakva merenja dimenzija, težine i drugih karakteristika, već ih dostavlja klijent ukoliko se za tim javi potreba;
Procenitelj nema obavezu da ažurira izveštaj iz bilo kog razloga ili nastale situacije koja se desila nakon datuma koji je u izveštaju naveden kao datum procene.

Procena vrednosti predstavlja projekciju vrednosti i cena, zasnovanih na tekucim tržišnim uslovima, kao i neku vrstu predviđanja koja ne moraju uvek biti tačne, pa tako i u konkretnom slučaju. Procena je uvek teorijski obračun – projekcija vrednosti nepokretnosti koja je izvršena sa dužnom pažnjom. Nesigurnost u predviđanjima i proceni može biti rezultat raznih neizvesnosti, počev od tržišnih parametara, pa do nedostataka informacija koje se dostavljaju od strane Klijenta.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

*** Број листа непокретности: 368**

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	231136c8-e227-45d7-912a-74086357f5db
Матични број општине:	70955
Општина:	ПОЖЕГА
Матични број катастарске општине:	743526
Катастарска општина:	ПОЖЕГА
Датум ажурности:	08.11.2024. 13:17
Служба:	ПОЖЕГА

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОКУЋНИЦА
Број парцеле:	109/2
Површина m²:	339
Број листа непокретности:	368

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	144

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА

Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Назив:	РО.СРБИЈАПРЕВОЗ БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ОКУЋНИЦА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	144
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	2.10.2007.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ХИПОТЕКА

Датум уписа:	20.7.2009.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	30.7.2015.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	22.5.2023.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

*** Број листа непокретности: 368**

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности

Матични број општине:	70955
Општина:	ПОЖЕГА
Матични број катастарске општине:	743526
Катастарска општина:	ПОЖЕГА
Датум ажурности:	08.11.2024. 13:17
Служба:	ПОЖЕГА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОКУЋНИЦА
Број парцеле:	109/2
Површина m²:	339

Број листа непокретности:	368

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	195

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Назив:	РО.СРБИЈАПРЕВОЗ БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Prilog 3 – Dostavljena dokumentacija

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ МАРИНА ПЕКОВИЋ
ИМЕНОВАН ЗА ПОДРУЧЈЕ ВИШЕГ СУДА У УЖИЦУ
И ПРИВРЕДНОГ СУДА У УЖИЦУ
ИИ 264/2022
УЖИЦЕ, Љубе Стојановића број 5
ТЕЛ: 031/523-652; 060/0-523-652
E MAIL: mjeremic.izvrsitelj@gmail.com
Дана 02.10.2024. године

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ именован за подручје Привредног и Вишег суда у Ужицу **МАРИНА ПЕКОВИЋ** у извршном предмету извршног повериоца **ФОНД ЗА РАЗВОЈ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ НИШ** Ул. Булевар Немањића број 14а МБ: 07904959, ПИБ: 100121213, кога заступа Александар Ђорђевић адв. из Београда, према извршном дужнику **НИКОЛИ ДОБРИЋУ из Пожеге** ул. Књаза Милоша број 79 ЈМБГ: 1604004790061, чији је пуномоћник Милан Павловић адв. из Београда ради спровођења извршења на основу извршне исправе одређеног решењем о извршењу Основног суда у Пожеги ИИ 328/2022 од 30.05.2022. године које је у делу у односу на извршног дужника потврђено решењем Вишег суда у Ужицу ГЖИ 26/2023 од 23.02.2023. године, на основу одредби члана 210. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. Гласник РС" број 106/2015, 106/16 - аутентично тумачење, 113/17 - аутентично тумачење и 54/2019), дана 02.10.2024. донео је,

З А К Љ У Ч А К

ОДРЕЂУЈЕ СЕ излазак на лице места ради мерења у сврху пописа непокретности уз учешће стручног лица EXPERTIZA22 ДОО Београд за дан 23.10.2024. године са почетком у 12:00 часова.

Предмет мерења у сврху пописа је непокретност и то:

- један стан означен као стан број 1 који се налази на првом спрату пословне стамбеног објекта изграђеног на кат. парцели 109/2 КО Пожега, површине 70,50 м2 на коме је уписано заложно право у корист извршног повериоца, у листу непокретности 368 КО Пожега

НАЛАЖЕ СЕ извршном дужнику Николи Добрићу и непосредним држаоцима непокретности да означеног датума омогуће јавном извршитељу и стручном лицу приступ непокретности.

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ
Марина Пековић

Prilog 4 – Licence za vršenje procene nepokretnosti

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 002825762 2024 10520 016 000
420 004
4. октобар 2024. године
Кнеза Милоша 20
Б е о г р а д

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, 30/18-др.закон и 47/18), и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС", бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23-УС) и Решења о преносу овлашћења Број: 8436/84/2024 од 27. маја 2024. године, решавајући по захтеву Данила Фурунџића за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

ДАНИЛУ ФУРУНЏИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 0803980710012

издаје

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 360
на период од три године и важи до 4. октобра 2027. године.

Образложење

Данило Фурунџић је 3. октобра 2024. године поднео захтев за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности и уз захтев је доставио документацију из члана 11. став. 1 Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС", бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 4. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процена 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 лицензираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

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

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 7.440,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС", бр. 43/03.... 138/22 и 92/23) 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 Трифуновић