



EKSPERTIZE

I PROCENE

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Objekat poslovnih usluga, broj objekta 1, upisane površine pod objektom 219 m², spratnosti Pr, koji se delom u površini od 158m² nalazi na kat. parceli br. 2896/49 KO Novi Beograd, a delom u površini od 61m² na kat. parceli br. 2896/27 KO Novi Beograd, u ul. Jurija Gagarina br. 12G, Beograd



NARUČILAC:

**Javni izvršitelj Nemanja Protić
Beograd, ul. Marka Oreškovića br. 7/2/2
Posl.br. II 403/24**



PROCENITELJ:

**Ekspertize i procene d.o.o.
Beograd, ul. Vojvode Savatija br. 25**

Beograd, 17. mart 2025. godine



Sadržaj procene:

	Strana
Rezime	3
1. Osnovni uslovi, pretpostavke i ograničenja	4
2. Naziv i sedište naručioca procene	5
2.1. Namena procene	5
3. Podaci o nepokretnosti	5
3.1. Naziv i adresa vlasnika	5
3.2. Naziv (vrsta) objekta	5
3.3. Adresa nepokretnosti (mesto, ulica i broj)	5
4. Analiza pravnog statusa	7
5. Opis lokacije	7
6. Tehnički opis nepokretnosti	8
6.1. Namena i mogućnost promene namene	8
6.2. Spratnost, prostorni sadržaji sa površinama (m ²), materijali, obrada podova i zidova, konstrukcije, instalacije, kvalitete tekućeg i investicionog održavanja, infrastrukturna opremljenost, stepen završenosti objekta	8
7. Analiza tržišta	15
8. Vrednost nepokretnosti	19
8.1. Prikaz metoda za utvrđivanje vrednosti nepokretnosti	19
8.2. Tržišna vrednost nepokretnosti – Komparativna metoda	20
8.3. Elementi koji utiču na tržišnu vrednost konkretne nepokretnosti, sa posebnim osvrtom na odnos ponude i tražnje, sa postignutim cenama za slične objekte na datoj lokaciji	21
8.4. Metoda direktne kapitalizacije	22
8.5. Procenjena tržišna vrednost nepokretnosti	27

Prilozi:

1. Kopija Izvoda APR-a
2. Kopija Rešenja o Licenci red. br. 195 od 15.11.2022.g.
3. Kopija Zaključka JI od 27.02.2025.g.
4. Kopija izvoda RGZ-a eKatastarPublic od 28.02.2025.g.
5. Kursna lista NBS na dan 13.03.2025.g.



REZIME PROCENE TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Naziv i sedište naručioca procene	Javni izvršitelj Nemanja Protić, Beograd, ul. Marka Oreškovića 7/II/2 Posl.br. II 403/24
Osnov procene	Tržišna vrednost <i>/Tržišna vrednost je 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 odgovarajući marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razumno i nisu bile pod primudom/</i>
Izjave procenitelja	Ova procena je izrađena u skladu sa Međunarodnim standardima za procenu vrednosti i Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima ponašanja licenciranih procenitelja („Sl.glasnik RS“ br. 37/23). Ne postoji lična povezanost procenitelja sa vlasnikom nepokretnosti, korisnikom kredita ili naručiocem procene, koja bi predstavljala konflikt interesa.
Namena procene	Procena se vrši za potrebe izvršnog postupka Javnog izvršitelja Nemanje Protić iz Beograda, u predmetu Posl.br. II 403/24, u izvršnom predmetu izvršnog poverioca: Danilo Vulić, Beograd, čiji je punomoćnik adv. Miroslav M. Živković iz Beograda, protiv izvršnog dužnika: BLOK 67 ASSOCIATES doo, Beograd.
Podaci o nepokretnosti	Objekat poslovnih usluga, broj objekta 1, upisane površine pod objektom 219 m ² , spratnosti Pr, koji se delom u površini od 158m ² nalazi na kat. parceli br. 2896/49 KO Novi Beograd, a delom u površini od 61m ² na kat. parceli br. 2896/27 KO Novi Beograd, u ul. Jurija Gagarina br. 12G, Beograd, objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
Napomena:	Podaci o predmetnoj nepokretnosti preuzeti iz pribavljenog izvoda RGZ-a od 28.02.2025.g., te Zaključka Javnog izvršitelja od 27.02.2025.g.
Pretpostavke	Sve pretpostavke obelodanjene su u tekstu izveštaja
Posebne pretpostavke	Iskazana tržišna vrednost u izveštaju je pod posebnom pretpostavkom da nema smetnji za upis prava svojine na predmetnom objektu u evidenciji RGZ-a. U suprotnom neophodno je uraditi reviziju procene.
Podaci dobijeni od naručioca:	Zaključak Javnog izvršitelja od 27.02.2025.g.
Usklađenost zatečenog stanja sa upisom u katastar (eventualna odstupanja)	Opis predmetne nepokretnosti, kako je navedeno u V listu-1. deo izvoda iz lista nepokretnosti, načelno odgovara stanju nepokretnosti zatečenom na terenu. Predmetni objekat, broj objekta 1, spratnosti Pr, na k.p. 2896/49 KO Novi Beograd, je uknjižen kao objekat poslovnih usluga, površine u osnovi 219m ² . Predmetni objekat se delom u površini od 158m ² nalazi na kat. parceli br. 2896/49 KO Novi Beograd, a delom u površini od 61m ² na kat. parceli br. 2896/27 KO Novi Beograd. Ukupna izmerena korisna površina objekta je cca 175m ² .



Najbolja i najisplativija upotreba (HABU)	Na dan vizuelne inspekcije, predmetni objekat je ispražnjen od stvari. Prema podacima sa terena, predmetni objekat se koristio kao izložbeno-prodajni salon Belville (sa oglednim stanom).	
Period izloženosti:	Procenitelj je mišljenja da je utrživost predmetne nepokretnosti u razumnom roku marketinga (od tri do šest meseci).	
Datum obilaska:	13.03.2025., procenitelj Miroslav Vidaković	
Datum procene:	13.03.2025.	
Datum objave:	17.03.2025.	
Primenjena metodologija procene:	Tržišni pristup (prinosna metoda)	
Srednji kurs NBS na dan	1EUR= 117,0989 RSD	
Procenjena tržišna vrednost nepokretnosti	558.000 EUR	65.341.186,20 RSD
Likvidaciona vrednost nepokretnosti nepokretnosti	446.000 EUR	52.226.109,40 RSD



1. Osnovni uslovi, pretpostavke i ograničenja

1.1. Svrha izveštaja

Cilj našeg angažmana je izrada izveštaja o proceni tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti na dan izrade nalaza i mišljenja, na osnovu pregleda i prikupljenih relevantnih podataka. Mišljenja i stavovi kompanije su isključivo onakvi kakvi su izneti u datom izveštaju, i takva mišljenja i stavovi nisu u potpunosti, niti delimično dovedeni u pitanje.

1.2. Izjava o kompetentnosti

Kao procenitelj, Ekspertize i Procene izjavljuju da je procena tržišne vrednosti urađena prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim standardima procene vrednosti. Procena vrednosti biće urađena od strane kompetentnog licenciranog procenitelja, ili tima procenitelja, koji imaju neophodna znanja i veštine, da preuzmu neophodne profesionalne aktivnosti tokom procesa procene vrednosti.

1.3. Nepristrasnost

Potvrđujemo da nismo bili u situaciji sukoba interesa bilo koje vrste prilikom izvršenja procene predmetne nepokretnosti i da je naše angažovanje u postupku procene nezavisno. Visina profesionalne naknade za izvršenu uslugu nije uslovljena bilo kojim aspektom izveštaja.

1.4. Izuzimanje od odgovornosti

Izveštaj o proceni vrednosti ne predstavlja mišljenje o „pravednosti“, niti savet u cilju investiranja, odnosno prodaje nekretnina i ne treba ga tumačiti u te svrhe.

Potrebno je naglasiti da cena koja bi bila postignuta prilikom kupoprodaje procenjivane imovine može da se značajno razlikuje u odnosu na procenjenu tržišnu vrednost usled motivacije strana u transakciji, pregovaračkih sposobnosti svake od strana, uslova finansiranja i drugih uslova koji bi bili specifični za tu transakciju.

I pored toga što je učinjen razuman napor, ne može se garantovati odsustvo skrivenih nedostataka u konstrukciji i/ili materijalizaciji objekta, koji bi mogli ugroziti projektovanu funkciju.

Autor ovog izveštaja ne preuzima odgovornost za tačnost podataka koje je dostavio Klijent. Mi smo se pouzdali u dobijene informacije bez dodatne provere ili nezavisne potvrde istinitosti i objektivnosti tih informacija. Podaci i statističke informacije koje su sadržane u ovom izveštaju su prikupljeni iz pouzdanih izvora i veruje se da su isti tačni. Međutim, ovi podaci se ne prikupljaju zbog tačnosti, iako su preduzete sve mere kako bi se proverila njihova verodostojnost u najvećoj mogućoj meri.

Postojeća analiza je obuhvatila prava na zemljište isključivo u vezi sa površinom zemljišta i nije obuhvatila druge aspekte problema. Nismo vršili pregled nepokretnosti da bismo utvrdili stanje zemljišta, niti smo sprovodili ekološka, arheološka ili geo-tehnička istraživanja. Naša procena vrednosti pretpostavlja da su ovi aspekti zadovoljavajući i da nepokretnost nema podzemne mineralne ili druge aktivnosti, metan gas, niti druge opasne supstance.

1.5. Poverljivost podataka

Kompanija Ekspertize i Procene doo smatra svojom dužnošću da prikupljene dokumente, bilo kog oblika i bilo kakvog sadržaja, čuva poverljivim. Postignut je dogovor da je Klijent prihvatio uslov da ne navodi naše ime ili naš izveštaj, u potpunosti ili delimično, u bilo kojem dokumentu koji treba da bude dostavljen trećem licu bez naše pismene saglasnosti. U skladu sa postojećim profesionalnim standardima, kompanija Ekspertize i Procene doo, će čuvati poverljivost svih podataka koje bude



primila od Klijenta, ili koje bude primila ili sastavila kao posledicu istraživanja u skladu sa zadacima ovog Izveštaja.

Posedovanje ovog izveštaja ili njegovog primerka ne podrazumeva i pravo na njegovo umnožavanje ili objavljivanje na bilo koji način u celini ili delimično, njegova sadržina ne može se obelodanjivati, podaci iz njega se ne smeju navoditi, niti se na iste sme upućivati u celini ili delimično, bez prethodne pismene saglasnosti ili odobrenja autora u vezi sa svrhom. Ne ograničavajući opštost gore navedenog, sadržaj ovog izveštaja se ne sme prenositi javnosti na bilo koji način, ni u celini, niti delimično ili bilo kojim drugim medijskim sredstvom, podaci iz datog izveštaja se ne smeju obelodanjivati, navoditi, niti se na iste sme upućivati u bilo kojem drugom izveštaju, finansijskom izveštaju, pozivu za kupovinu akcija, ponudi klijenta, ili u bilo kojim drugim dokumentima koji se podnose državnom organu, bez prethodne pismene saglasnosti ili odobrenja autora u vezi sa svrhom.

2. Naziv i sedište naručioca procene

JAVNI IZVRŠITELJ NEMANJA PROTIĆ, Beograd, ul. Marka Oreškovića 7/II/2
Posl.br. II 403/24

2.1. Namena procene

Procena se vrši za potrebe izvršnog postupka Javnog izvršitelja Nemanje Protić iz Beograda, u predmetu Posl.br. II 403/24, u izvršnom predmetu izvršnog poverioca: Danilo Vulić, Beograd, čiji je punomoćnik adv. Miroslav M. Živković iz Beograda, protiv izvršnog dužnika: BLOK 67 ASSOCIATES doo, Beograd.

3. Podaci o nepokretnosti

3.1. Naziv i adresa vlasnika

Vlasnik, odnosno držalac nije utvrđen

/prema podacima iz prijavljenog izvoda eKatastarPublic/

3.2. Naziv (vrsta) objekta

Objekat poslovnih usluga, broj objekta 1, upisane površine pod objektom 219 m², spratnosti Pr, koji se delom u površini od 158m² nalazi na kat. parceli br. 2896/49 KO Novi Beograd, a delom u površini od 61m² na kat. parceli br. 2896/27 KO Novi Beograd, u ul. Jurija Gagarina br. 12G, Beograd, **objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju.**

NAPOMENA: Podaci o predmetnoj nepokretnosti preuzeti iz pribavljenog izvoda RGZ-a od 28.02.2025.g., te Zaključka Javnog izvršitelja od 27.02.2025.g.

3.3. Adresa nepokretnosti (mesto, ulica i broj)

Beograd, Novi Beograd, ul. Jurija Gagarina br. 12G



4. Analiza pravnog statusa

Na osnovu analize pribavljenog izvoda iz lista nepokretnosti RGZ-a eKatastarPublic od 28.02.2025.g., utvrđeno je sledeće:

Podaci o nepokretnosti:	Matični broj opštine 70181, opština Novi Beograd, matični broj katastarske opštine: 716090, katastarska opština: Novi Beograd
Podaci o parceli - A list:	Ul. Jurija Gagarina, broj parcele 2896/49, površine 2428m ² ; broj dela parcele 1, gradsko građevinsko zemljište, zemljište pod pretežnim delom objekta, površine 159m ²
Imaoci prava na parceli – B list:	Javna svojina: Grad Beograd, Beograd; nema tereta.
Podaci o zgradama i drugim građevinskim objektima – V1 list	Broj objekta 1, Jurija Gagarina 12G, površine 219m ² , objekat poslovnih usluga-deo; objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, spratnosti Pr; vlasnik odnosno držalac nije utvrđen; dana 17.09.2024. upisano: Objekat izgrađen bez dozvole; te da se delovi zgrade nalaze i na drugim kat. parcelama

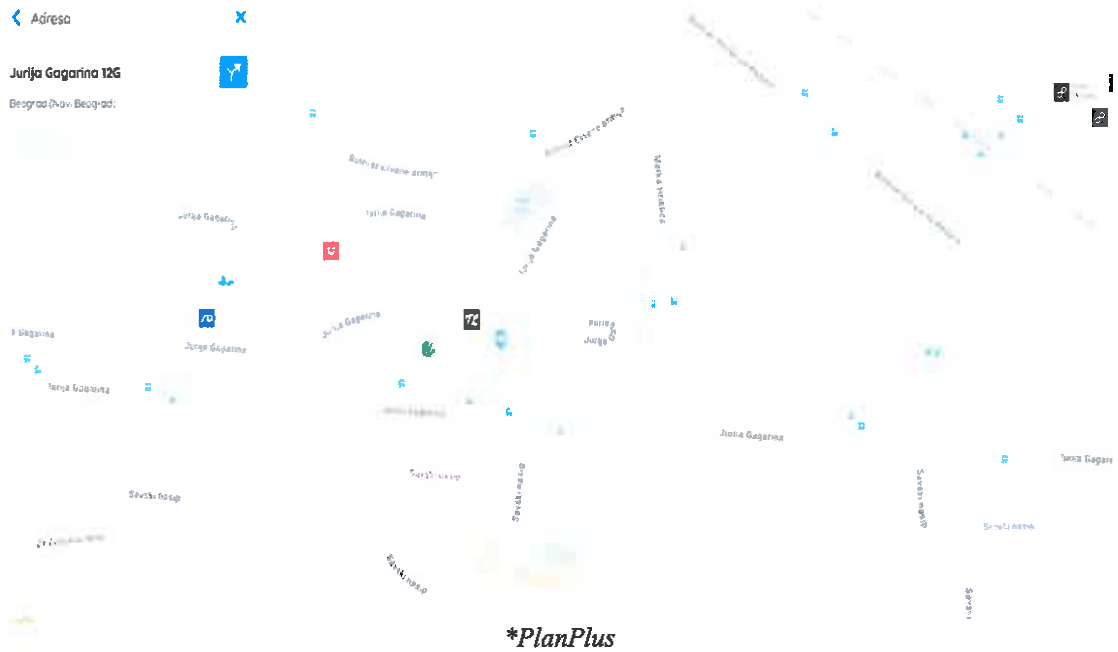
Podaci o nepokretnosti:	Matični broj opštine 70181, opština Novi Beograd, matični broj katastarske opštine: 716090, katastarska opština: Novi Beograd
Podaci o parceli - A list:	Ul. Jurija Gagarina, broj parcele 2896/27, površine 4622m ² ; broj dela parcele 1, gradsko građevinsko zemljište, zemljište pod ostalim delom objekta, površine 61m ²
Imaoci prava na parceli – B list:	Javna svojina: Grad Beograd, Beograd, nema tereta; dana 26.02.2018. upisane ostale zabeležbe, te dana 17.09.2024. da se delovi zgrade nalaze i na drugim kat. parcelama.

NAPOMENA: Kopija izvoda RGZ-a u prilogu procene

Procena se radi pod pretpostavkom prodaje predmetne nepokretnosti, slobodne od bilo kakvih tereta, pod pretpostavkom da nema smetnji za upis prava svojine na predmetnom objektu u evidenciji RGZ-a.

5. Opis lokacije

Predmetna nepokretnost se nalazi u Beogradu, teritoriji opštine Novi Beograd (naselje Belville), u ul. Jurija Gagarina br. 12G, u široj gradskoj zoni stanovanja (I Zona stanovanja Beograda). Lokacija je infrastrukturno opremljena. Saobraćajna povezanost sa ostalim delovima grada je brojnim linijama GSP-a koje saobraćaju ulicom Jurija Gagarina.



**GeoSrbija – označen predmetni objekat*

6. Tehnički opis nepokretnosti

6.1. Namena i mogućnost promene namene

Predmetni objekat je građen namenski kao objekat poslovnih usluga. Na dan vizuelne inspekcije, predmetni objekat je ispražnjen od stvari. Prema podacima sa terena, predmetni objekat se koristio kao izložbeno-prodajni salon Belville (sa oglednim stanom).

6.2. Spratnost, prostorni sadržaji sa površinama (m²), materijali, obrada podova i zidova, konstrukcije, instalacije, kvalitete tekućeg i investicionog održavanja, infrastrukturna opremljenost, stepen završenosti objekta

Vizuelnu inspekciju predmetne nepokretnosti izvršeno je dana 13.03.2025.g. procenitelj Miroslav Vidaković. Prilaz predmetnom objektu je iz ulice Jurija Gagarina, Novi Beograd.



Predmetni objekat, broj objekta 1, spratnosti Pr, na k.p. 2896/49 KO Novi Beograd, je uknjižen kao objekat poslovnih usluga, površine u osnovi 219m². Predmetni objekat se delom u površini od 158m² nalazi na kat. parceli br. 2896/49 KO Novi Beograd, a delom u površini od 61m² na kat. parceli br. 2896/27 KO Novi Beograd.

Sastoji se od ulaznog trema, ulaza, dve velike open-space prostorije (sobe), degažmana sa kupatilom, kuhinje, hodnika, te oglednog stana kojeg čine: hodnik kuhinja, kupatilo, dve sobe, terasa. Ukupna izmerena površina predmetnog objekta je cca 175m².

Nije vršeno geodetsko merenje poslovnog objekta. Vršena merenja su okvirna i služe proveri načelne usklađenosti upisane površine u odnosu na stanje na terenu.

Opis predmetne nepokretnosti, kako je navedeno u V listu-1. deo izvoda iz lista nepokretnosti, načelno odgovara stanju nepokretnosti zatečenom na terenu.



Objekat poslovnih usluga, broj objekta 1, ukupna površina pod objektom 219 m², spratnosti Pr, koji se delimi u površini od 153m² nalazi na kat. parceli br. 2896/49 KO Novi Beograd, a delimi u površini od 61m² na kat. parceli br. 2896/27 KO Novi Beograd, a ul. Jarija Gagarina br. 12G, Beograd

Opšte	vrsta i namena objekta:	poslovna zgrada
	godina izgradnje:	2006
	kvalitet gradnje:	standardan
	spratnost objekta:	Pr
	godina poslednje veće adaptacije:	
Građevinski radovi	temeljna konstrukcija:	AB konstrukcija
	noseća konstrukcija:	AB konstrukcija
	međuspratna konstrukcija:	AB konstrukcija
	krovna konstrukcija:	ravan
	pregradni zidovi:	zidani
Zanatski i završni radovi	krovni pokrivač:	hidro i termoizolacija
	fasada:	demit
	limarski radovi:	izvedeni pocinkovanim limom
	fasadna stolarija:	aluminijumska stolarija
	unutrašnja stolarija:	drvena
	ulazna vrata:	aluminijumska
	zidna obloga:	malterisano, gletovano, poludisperzija
	podna obloga:	keramika, ferobeton
obloga plafona:	malterisano, gletovano, poludisperzija	
Instalaterski radovi	instalacija vodovoda:	priključak na gradsku mrežu
	instalacija kanalizacije:	priključak na gradsku mrežu
	elektro instalacije:	priključak na gradsku mrežu
	instalacije grejanja:	grejanje na struju
	klimatizacija:	ugrađeno pet klima uređaja
	ostalo:	telefon, kablovska, video nadzor
Dodatne informacije	struktura:	prodajno/izložbeni prostor
	orijentacija:	četvorostrano orijentisan
	održavanje:	prosečno
	pomoćne prostorije:	nema
	ostalo:	

6.3. Fotografije

Spoljašnjost objekta:



Unutrašnjost objekta:







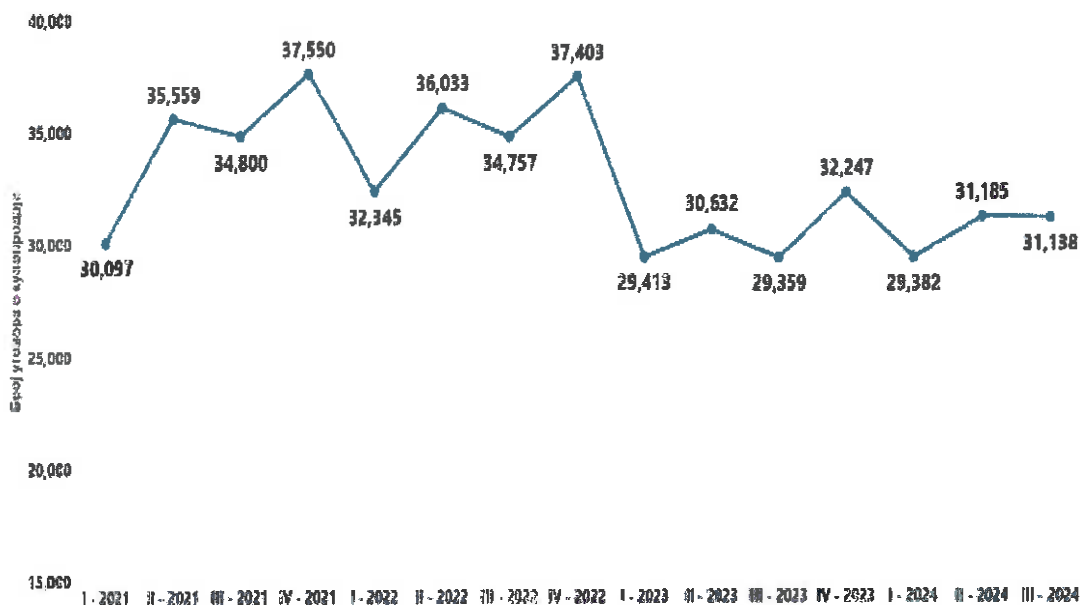




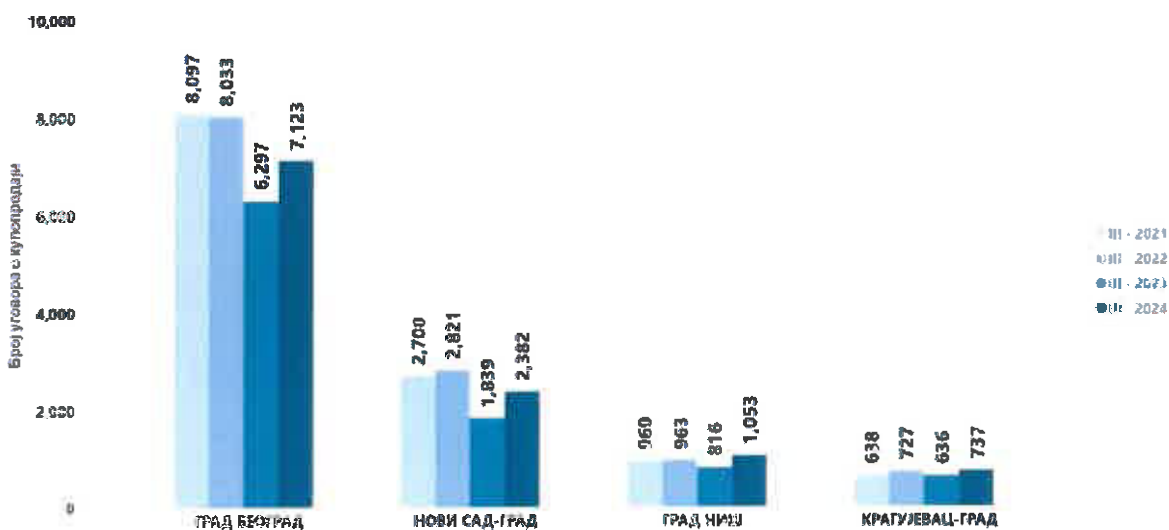
7. Analiza tržišta

Tržište nepokretnosti u Republici Srbiji u trećem kvartalu 2024. godine pokazuje porast aktivnosti, u odnosu na isti period prethodne godine, sa rastom vrednosti tržišta od 22% i rastom broja transakcija od 6%.

U trećem kvartalu 2024. godine, broj kupoprodajnih ugovora u većim gradovima značajno je porastao u odnosu na isti period prošle godine: u Novom Sadu (29,5%), Nišu (29%), Kragujevcu (15,9%), i Beogradu (13,1%). Za stanove je u Beogradu izdvojeno ukupno 526 miliona evra.



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



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

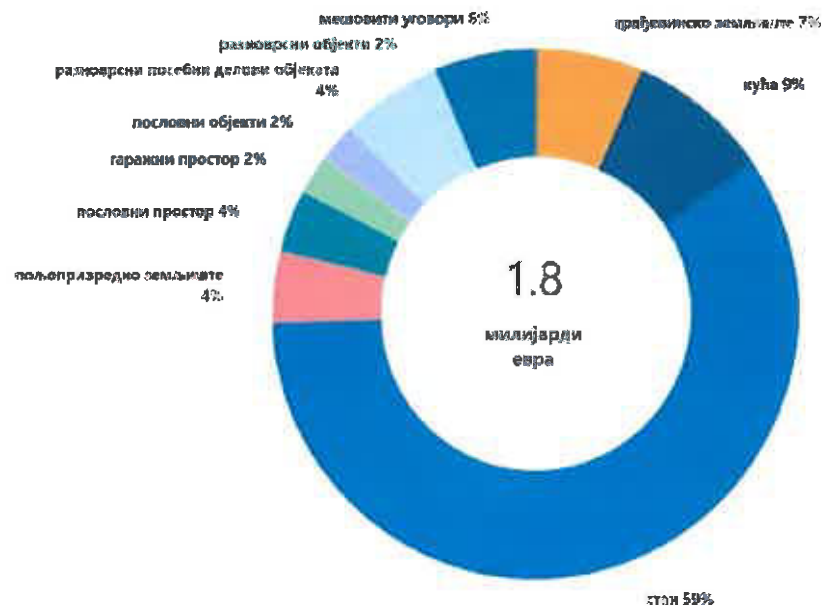
U trećem kvartalu 2024. godine u odnosu na treći kvartal 2023. godine zabeležen je porast broja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti u Gradu Beogradu za 826 ugovora (13,1%), u Gradu Novom Sadu za 543 ugovora (29,5%), u Gradu Nišu za 237 ugovora (29%) i u Gradu Kragujevcu za 101 ugovor (15,9%).

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

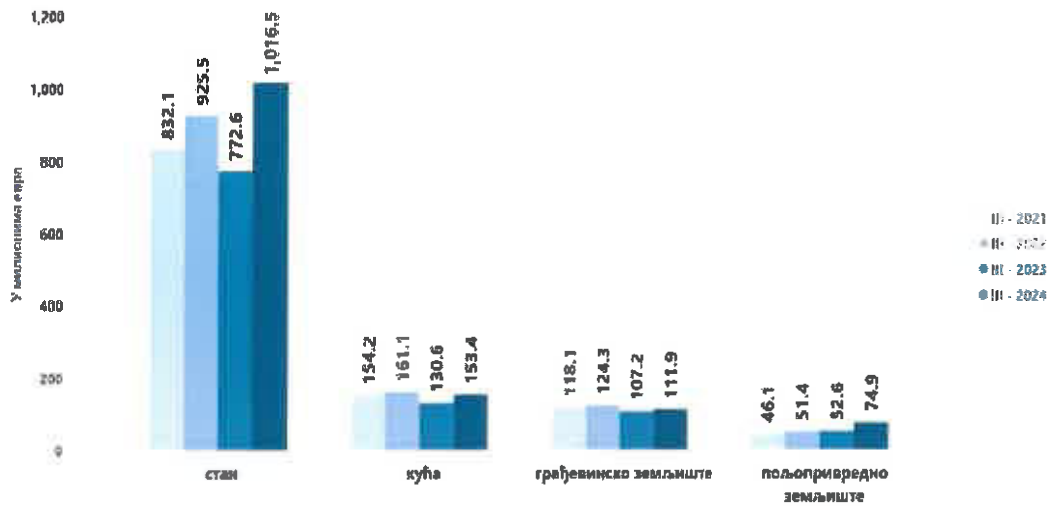
ГРАД БЕОГРАД	↑	13.1%
НОВИ САД	↑	29.5%
ГРАД НИШ	↑	29.0%
КРАГУЈЕВАЦ	↑	15.9%

U trećem kvartalu 2024. najveći udeo u ukupnim novčanim sredstvima u prometu nepokretnosti u Republici Srbiji imao je promet stanova u iznosu od 1,022 milijardi evra, od čega je u Gradu Beogradu za stanove izdvojeno 526 miliona evra. Učešće stanova u ukupnoj vrednosti tržišta u trećem kvartalu 2024. godine bilo je 59%, što je za 4 procentna poena više nego u trećem kvartalu 2023. godine (Grafik 6 i Grafik 7).

Za kuće je izdvojeno 153,4 miliona evra (9%), za građevinsko zemljište 111,9 miliona evra (7%), za poljoprivredno zemljište 74,9 miliona evra (4%), za poslovne prostore 64,9 miliona evra (4%) i dr.



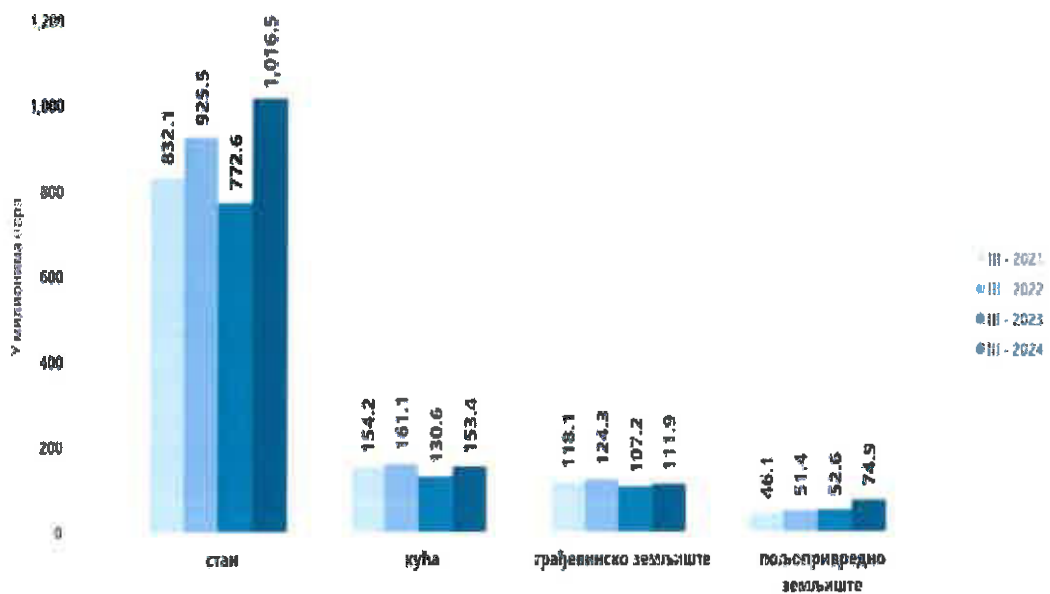
Grafik 6: Udeo vrednosti tržišta nepokretnosti prema vrstama/podvrstama nepokretnosti za treći kvartal 2024. godine



Grafik 7: Vrednost tržišta nepokretnosti u Republici Srbiji po najzastupljenijim vrstama nepokretnosti za treći kvartal od 2021. do 2024.godine (u milionima evra)

U ukupnim transakcijama nepokretnosti u Republici Srbiji u drugom kvartalu 2024. godine najveće učešće su imali ugovori o kupoprodaji stanova od 29%, što je za dva procentna poena više nego u drugom kvartalu 2023. godine.

Posle stanova u drugom kvartalu 2024. godine najviše je prometovano građevinsko zemljište 16%, zatim poljoprivredno zemljište i kuće 14% (Grafik 11).



Grafik 11: Udeo broja ugovora o kupoprodaji prema vrstama nepokretnosti u ukupnom broju ugovora o kupoprodaji u trećem kvartalu 2024. godine

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА У ВЕЉИМ ГРАДОВИМА

Табела 11: Статистички параметри цена станова у већим градовима у Србији

Период	„Староградња“					„Новоградња“				
	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цена		Број података	Тренд %	Просечна цена [EUR/m ²]	Распон цене		Број података	Тренд %
		Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]				Мин. [EUR/m ²]	Макс. [EUR/m ²]		
Београд										
III-2021	1.545	400	4.107	2.441	13	2.080	600	5.245	2.097	14
III-2022	1.863	400	5.195	2.146	21	2.285	625	10.400	1.850	10
III-2023	2.070	405	5.890	1.467	11	2.430	685	9.475	1.435	6
III-2024	2.225	780	6.875	1.286	7	2.445	1.060	11.911	1.352	1
Нови Сад										
III-2021	1.366	445	2.208	895	12	1.421	550	2.607	695	13
III-2022	1.745	220	3.300	654	28	1.592	510	3.900	676	12
III-2023	1.890	575	3.547	461	8	1.845	507	3.295	340	16
III-2024	2.048	921	3.465	585	8	2.008	809	3.499	674	9
Ниш										
III-2021	928	405	1.478	264	17	1.057	455	1.435	225	13
III-2022	1.110	175	1.938	229	20	1.177	592	1.965	134	11
III-2023	1.253	227	2.200	167	15	1.385	695	2.205	159	18
III-2024	1.358	400	2.500	187	8	1.671	772	2.413	339	21
Кragujevac										
III-2021	820	310	1.285	193	8	1.057	607	1.413	80	9
III-2022	885	318	1.620	155	8	1.193	663	1.705	171	13
III-2023	1.005	430	1.640	135	14	1.310	680	1.777	111	10
III-2024	1.174	589	1.758	114	17	1.462	926	2.114	224	12

*RGZ

8. Vrednost nepokretnosti

8.1. Prikaz metoda za utvrđivanje vrednosti nepokretnosti

Metode za utvrđivanje vrednosti nepokretnosti su:

- **Komparativna metoda**
- **Prinosna metoda**
- **Troškovna metoda**

Komparativna metoda je metoda koji se primenjuje uvek kada je moguće na tržištu izvršiti direktno upoređenje procenjivane nepokretnosti sa sličnim ili istim nepokretnostima koje su prodate u neposrednoj prošlosti. Najčešća primena ovog metoda je pri proceni stambenih objekata i zemljišta.

Prinosna metoda je metoda koja se primenjuje kad se vrši procena tržišne vrednosti poslovnih objekata (industrijski, magacinski, ugostiteljsko-turistički, kancelarijski i slični objekti) koji ostvaruju ili mogu ostvarivati prinos, bilo kroz zakup objekta, bilo kroz neto dobit koju predmetni objekat može ostvarivati obavljanjem određene delatnosti (najcelishodnije delatnosti). Predmetni metod polazi od pretpostavke da objekat ima onu tržišnu vrednost koja je približno jednaka diskontovanom zbiru prinosa koja se ostvaruje ili može biti ostvaren u projektovanom periodu ili primenom Metode direktne kapitalizacije koji se bazira se na pretpostavci da je vrednost nekretnina u direktnoj zavisnosti od njegove prinosa snage, a prinosna snaga u konkretnom slučaju predstavlja iznos ostvarenog projektovanog prihoda od zakupa nepokretnosti na godišnjem nivou podeljenim koeficijentom kapitalizacije (Yild).



Troškovna metoda je metoda koja se koristi kao pomoćna metoda koja polazi od pretpostavke da potencijalni kupac ne bi platio veću cenu predmetne nepokretnosti od ukupnih troškova neophodnih za izgradnju sličnog objekta sa uključenom nabavnom cenom zemljišta. Ova metoda ne prikazuje tržišnu vrednost predmetnog objekta, već samo projektovanu maksimalnu cenu za ponovnu nabavku, odnosno izgradnju procenjivanog objekta. Kod industrijskih objekata, magacina i sličnih objekata, tržišna vrednost dobijena primenom Prinosnom metodom može značajno odstupati od nabavne vrednosti novog objekta dobijene primenom Troškovne metode.

S obzirom da je predmetna nepokretnost poslovni objekat koji ostvaruje ili može ostvarivati prinos, odnosno čiju tržišnu vrednost nije moguće sa razumnom izvesnošću odrediti samo upoređivanjem sa istim ili sličnim nepokretnostima prodanim u bliskoj prošlosti procenitelj se opredelio za primenu **Prinosne metode (Metode direktne kapitalizacije)**.

8.2. Tržišna vrednost nepokretnosti – komparativna metoda

Tržišnu vrednost nepokretnosti određuje odnos ponude i tražnje u datom trenutku za sličnim ili istim nepokretnostima.

Bitni elementi tržišne vrednosti nepokretnosti su između ostalog pravni status nepokretnosti (eventualni tereti, mogućnost hipotekarnog opterećenja i sl.), urbanističke mogućnosti nepokretnosti, kvalitet i površina izgrađenog objekta, saobraćajna povezanost, infrastrukturna opremljenost nepokretnosti i sl.

Tržišna vrednost je procenjeni iznos za koju bi nepokretnost mogla da se razmeni na dan 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.

Odnos ponude i tražnje definiše u kom delu opsega tržišne vrednosti nepokretnosti će se kretati postignuta prodajna cena. U slučaju da je ponuda veća od tražnje vremenski period za postizanje prodajne cene će biti duži, a prodajna cena će se kretati uglavnom između donje granice tržišne vrednosti i realno očekivane tržišne vrednosti nepokretnosti. U slučaju da je ponuda manja od tražnje vremenski period za postizanje prodajne cene će biti kraći, a prodajna cena će se kretati uglavnom između realno očekivane tržišne vrednosti i maksimalno očekivane tržišne vrednosti nepokretnosti.

Komparativni metod podrazumeva poređenje sa postignutim cenama sličnih ili istih nepokretnosti koje su prodate u skorije vreme uz uvažavanje i vrednovanje svih specifičnosti koje predmetna nepokretnost poseduje na dan procene. Informacije o prodanim i nekretninama u ponudi, traženim i postignutim prodajnim cenama procenitelj prikuplja samostalno na tržištu nekretnina, u kontaktu sa ovlašćenim lokalnim agencijama za promet nekretnina i na sve druge primerene načine.

Procena ne predstavlja savet za kupovinu ili prodaju predmetne nepokretnosti, već stručno mišljenje procenitelja na osnovu njemu dostupnih informacija na dan procene, te je ista podložna promeni. Ova procena sastavljena je isključivo za potrebe naručioca na osnovu dostavljene dokumentacije. Dostavljena dokumentacija nije podobna za bankarski sektor Republike Srbije. Procena ili bilo koji njen deo ne mogu izdavati ili objavljivati bez posebne pisane saglasnosti procenitelja. Prilikom sastavljanja ove procene, procenitelj se oslanjao na informacije raspoložive iz javnih izvora i dostavljene dokumentacije od strane naručioca, te je pretpostavljao njihovu ispravnost i potpunost bez nezavisne provere.

8.3. Elementi koji utiču na tržišnu vrednost konkretne nepokretnosti, sa posebnim osvrtom na odnos ponude i tražnje, sa postignutim cenama za slične objekte na datoj lokaciji

Na dan procene tražnja za uknjiženim nepokretnostima slične kvadrature predmetnoj nepokretnosti je slična ponudi.

Trenutno se na predmetnoj mikro lokaciji u ponudi nalazi:

Prodaja, lokal, Airport City, 68m², Id1338

Beograd - Opština Novi Beograd - Blok 65

253.339 €
3.700 €/m²



46

Tip objekta: Lokal

Kvadratura: 68,47 m²

Oglašivač: Grejarje

Agencija: CG

Dodatni opis

Luksuzni poslovni prostor u blizini Airport Cityja, Novi Beograd

Ovaj moderni lokal u blizini prestižnog Airport City kompleksa pruža idealnu priliku za vašu poslovnu ideju, sa vrhunskim materijalima i luksuznim standardom.

Nalazi se u blizini Airport City-ja, što mu omogućava izvanrednu lokaciju unutar živahnog poslovnog područja. Okružen savremenim poslovnim zgradama, uživa u velikom protoku ljudi i vidljivosti, dok se u neposrednoj blizini nalaze brojne prodavnice, restorani i kafići. Izvanredna povezanost sa glavnim prometnicama i javnim prevozom dodatno poboljšava pristup i izloženost.

Ovaj prostor je savršen za različite vrste poslovanja, uključujući maloprodaju, kafić, restoran ili kancelarije. Njegov savremeni dizajn i strateška lokacija pružaju odlične uslove za uspešan razvoj različitih poslovnih koncepata.

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-lokala/prodaja-lokal-airport-city-68m2-id1338/5425644788144?kid=1&sid=1742220189719>

Lokal na prodaju, beo, 570.000€, 190m²

Beograd, Novi Beograd, Blok 65 - West 65

5/ra oglasa: 4zida-EXTRA LUX LOKAL U SAVADI 3- BEZ PROVIZIJE

Oglas azuriran, pre 1 godinu



od 2.379 €

570.000 €
3.000 €/m²

Lokal

190 m²

Prizemlje

<https://www.4zida.rs/prodaja-poslovnih-prostora/blok-65-west-65-novi-beograd->

Beograd, Blok 65, Lokal, 1.0, 67m2

Beograd - Opština Novi Beograd - Blok 65

253.339 €
3.781 €/m²



Tip nekretnine	Kvadratura
lokal	67 m²
Oglašivač	Agencija
Tip objekta	Novogradnja
Spisak	VR

Dodatno

✓ Uključeno

Dodatni opis

Moderan stambeno-poslovni objekat sa tri lamele od po 9 spratova, u dinamičnom je okruženju Novog Beograda smešten u bloku 65. Lokal se nalazi u prizemlju. Toalet je 4,71 m²

Izražena cena je sa PDV, a pravni subjekti imaju mogućnost povrata poreza.

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-lokala/beograd-blok-65-lokal-1-0-67m2/5425645310424?kid=1&sid=1742220189719>

Prema javno dostupnoj evidenciji RGZ-a, tokom 2024. godine, na predmetnoj mikro lokaciji nisu evidentirane prodaje sličnih nepokretnosti.

8.4. Metod direktne kapitalizacije

Metod direktne kapitalizacije se bazira na pretpostavci da je vrednost nekretnina u direktnoj zavisnosti od njegove prinosa snage. Prinosna snaga u konkretnom slučaju predstavlja iznos ostvarenog projektovanog prihoda od zakupa nepokretnosti na godišnjem nivou, podeljenim sa koeficijentom kapitalizacije (Yild).

Tržišna zakupnina je procenjeni iznos zakupnine za koju bi nepokretnost mogla da se izda u zakup na datum procene vrednosti između voljnog zakupodavca i voljnog zakupca, pod uslovima stvarnog ili pretpostavljenog ugovora o zakupu, između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom.

Visina zakupnine (prinosa) direktno utiče na tržišnu vrednost sličnih objekata, a visina zakupnine (prinosa) direktno zavisi od prometa (profita) koji se može ostvarivati od najpovoljnije delatnosti koja se može obavljati u predmetnoj nepokretnosti.

Trenutno se na predmetnoj lokaciji **u ponudi zakupa** nalazi:

Lokal u A bloku ID#52023

Beograd - Opština Novi Beograd - Blok 67a (A blok) - Jurija Gagarina

2.700 €



Tip nekretnosti	Većina površina
lokal	105 m²
Oglašivač	Agencija
Tip objekta	Novogradnja
Broj telefonskih linija	1
Način plaćanje	mesečno

Dodatno

✓ Depozit

Ostalo

✓ Izlog

Dodatni opis

Ovaj lokal nalazi se u novogradnji A blok.

Jedan od najbolje pozicioniranih okrenut ka glavnoj ulici Jurija Gagarina tako da je pored pešačkog dela uočljiv i sa tačke saobraćajnice. Kako se semafor nalazi na ulici ispred lokala nemoguće je ne primetiti iz kola reklamu na lokal u što je svakako dodatna prednost za svaku delatnost.

Izlog pokriva celom

Površinom sa ulazne strane.

Kompletno sređen sa spuštanim plafonima, rasvetom, centralnom klimom koja reguliše i grejanje i hlađenje. Posедуje dva toaleta.

Ispred lokala je uredjena zelena površina.

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/izdavanje-lokala/lokal-u-a-bloku-id52023/5425645318001?kid=4&sid=1742219152677>

Blok 64 (Airport City) - Omladinskih brigada

Beograd - Opština Novi Beograd - Blok 64 - Omladinskih brigada

2.900 €



Tip nekretnosti	Većina površina
lokal	145 m²
Oglašivač	Agencija
Sprat	PR

Ostalo

✓ Voda

✓ Izlog

✓ Sanitarni čvor

Dodatni opis

Novi Beograd, Blok 64 (Airport City) - Omladinskih brigada

lokal, 145m2, prizemlje

Odličan lokal sa velikim izlogima pogodan za razne delatnosti.

Nalazi se na izuzetnoj lokaciji na Novom Beogradu.

Agencija provizije 50%

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/izdavanje-lokala/blok-64-airport-city---omladinskih-brigada/5425643146276?kid=1&sid=1742219152677>

Lokal u Vojvođanskoj u Bloku 63

Beograd - Opština Novi Beograd - Blok 63 - Vojvođanska

15 €



Tip nekretnine lokal	Kvadratura 325 m²
Oglašivač	Agencija
Tip objekta	Novogradnja
Stanje objekta	Izvorno stanje
Grejanje	EG
Sprat	PR
Način plaćanja	mesečno

Dodatno

Depozit

Ostalo

Voda
 Samostalni ulaz

Parking

Izlog

Dodatni opis

IZDAJE SE LOKAL NA TOP LOKACIJI - BLOK 63!

Tražite savršeni prostor za vaš biznis? Ovaj atraktivan lokal u Vojvođanskoj ulici odmah je dostupan za zakup! Idealan za prodaju, uslužne delatnosti ili kancelarijski prostor.

- Odlična vidljivost - Veliki izlog i ulaz direktno iz Vojvođanske ulice osiguravaju maksimalnu izloženost pešacima i vozilima.
- Dodatni pristup - Sekundarni ulaz sa zadnje strane zgrade pruža praktičnost za dostavu i logistiku.
- Obezbeđen parking - Mogućnost zakupa do 4 privatna parking mesta!

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/izdavanje-lokala/lokal-u-vojvodjanskoj-u-bloku-63/5425645003830?kid=1&sid=1742219152677>

Blok 58, Lastavica, novogradnja sa garažnim mestom

Beograd - Opština Novi Beograd - Blok 58 - Jurija Gagarina

1.300 €



Tip nekretnine lokal	Kvadratura 92 m²
Oglašivač	Agencija
Tip objekta	Novogradnja
Stanje objekta	Lux
Grejanje	CG
Sprat	PR
Broj telefonskih linija	1
Način plaćanja	mesečno

Dodatno

Depozit

Ostalo

Parking

Dodatni opis

U prilici smo da vam ponudimo lokal u novom stambeno-poslovnem kompleksu Lastavica.

Lokal je u prizemlju zgrade na centralnoj poziciji u naselju.

Trenutno je u sivoj fazi.

Opremanje će se obaviti u dogovoru sa budućim zakupcima.

Vlasnik je fizičko lice.

Mesečno plaćanje, 1300€. Obezbeđen je depozit.

U cenu je uračunato i garažno mesto u susednoj zgradi.

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/izdavanje-lokala/blok-58-lastavica-novogradnja-sa-garaznim-mes/5425645297491?kid=1&sid=1742219152677>

Lokal - Novi beograd The one #60333

Beograd · Opština Novi Beograd · Blok 67a (A blok) · Omladinskih brigada

3.500 €



Tip nekretnine	Kvadratura
lokal	146 m²
Oglašivač	Agencija
Grejanje	CG
Sprat	PR
Broj telefonskih linija	1
Način plaćanja	mesečno

Dodatno

Depozit

Ostalo

Klima

Internet

Dodatni opis

Provizija: 50% od prve mesečne zakupnine

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/izdavanje-lokala/lokal---novi-beograd-the-one-60333/5425645056175?kid=1&sid=1742219152677>

Procenitelju nisu dostavljeni ugovori o zakupu koji bi mogli da posluže kao osnov za projektovanje visine zakupa. Prema podacima do kojih je procenitelj došao, u sličnim objektima na mikro lokaciji zakupnina se kreće između 20-25 EUR/m².

Procenitelj je projektovao mesečnu zakupninu, za objekat ukupno izmerene korisne površine cca 175m², u ukupnom iznosu od cca 4.400 EUR (cca 25 EUR/m²), kao tržišno realno ostvarivu.

Mišljenje procenitelja je da je koeficijent kapitalizacije za isti tip nepokretnosti kao što je procenjivani 8 (yild 8%) što za predmetnu nepokretnost daje povrat investicije u periodu od cca 12,5 godina.

Procenitelj je projektovao nepopunjenost na nivou od 5%.

Procenitelj je projektovao operativne troškove na nivou od 5% od efektivne zakupnine.

U slučaju promene uslova na tržištu neophodno je uraditi reviziju ove procene.



Objekat poslovnih usluga, broj objekta 1, upisane površine pod objektom 219 m2, spratnosti Pr, koji se delom u površini od 158m2 nalazi na kat. parceli br. 2896/49 KO Novi Beograd, a delom u površini od 61m2 na kat. parceli br. 2896/27 KO Novi Beograd, u ul. Jurija Gagarina br. 12G, Beograd

Godine 1 do 5

Objekat poslovnih usluga, broj objekta 1, upisane površine pod objektom 219 m2, spratnosti Pr, koji se delom u površini od 158m2 nalazi na kat. parceli br. 2896/49 KO Novi Beograd, a delom u površini od 61m2 na kat. parceli br. 2896/27 KO Novi Beograd, u ul. Jurija Gagarina br. 12G, Beograd

	Neto površine kvm	Renta po neto kvm mesečno	Zauzetost %	Efektivna godišnja renta
Komercijalni prostor izmerena površina	175.00	25.0	90%	47,250
TOTAL	175.00			47,250

Godine 5+

Objekat poslovnih usluga, broj objekta 1, upisane površine pod objektom 219 m2, spratnosti Pr, koji se delom u površini od 158m2 nalazi na kat. parceli br. 2896/49 KO Novi Beograd, a delom u površini od 61m2 na kat. parceli br. 2896/27 KO Novi Beograd, u ul. Jurija Gagarina br. 12G, Beograd

	Neto površine kvm	Renta po neto kvm mesečno	Zauzetost %	Efektivna godišnja renta
Komercijalni prostor izmerena površina	175.00	25.0	90%	47,250
TOTAL	175.00			47,250

KAPITALIZACIJA PRINOSA

VREDNOST NEKRETNINE

	KALKULACIJA	PROCENA
Efektivna godišnja renta	47,250	
Operativni i kapitalni troškovi	-2,363	
Porez i osiguranje		0
Agencijske provizije		
Neto prihod od zakupa	44,888	
Faktor kapitalizacije do godine 5 @	8.0%	3.99
Vrednost početnog zakupa		<u>179,222</u>
Očekivana godišnja renta revidirana	47,250	
Operativni i kapitalni troškovi	-2,363	
Porez i osiguranje	0	
Agencijske provizije		<u>-2,680</u>
Neto prihod od zakupa	44,888	
Godine povraćaja investicije @	8.0%	12.5
x faktor NSV godine 5 @	8.0%	0.6806
Vrednost naknadnog zakupa		<u>381,880</u>
Ukupna kapitalna vrednost (EUR)		558,423
ZAOKRUŽENO (EUR)		558,000

KONAČNA VREDNOST NEPOKRETNOSTI	Neto površina kvm	EUR/kvm	Total
Objekat poslovnih usluga, broj objekta 1, upisane površine pod objektom 219 m2, spratnosti Pr, koji se delom u površini od 158m2 nalazi na kat. parceli br. 2896/49 KO Novi Beograd, a delom u površini od 61m2 na kat. parceli br. 2896/27 KO Novi Beograd, u ul. Jurija Gagarina br. 12G, Beograd	175.00	3,189	558,000
Total	175.00		558,000
ZAOKRUŽENO (EUR)			558,000



U skladu sa definicijom tržišne vrednosti nepokretnosti, predviđene Pravilnikom o Nacionalnim standardima i kodeksom etike i pravilima ponašanja licenciranih procenitelja, procenitelj je mišljenja da je utrživost predmetne nepokretnosti u razumnom roku marketinga (od tri do šest meseci).

8.5. Procenjena tržišna i likvidaciona vrednost nepokretnosti

Sa iznetog, procenitelj smatra da:

Procenjena tržišna vrednost nepokretnosti	558.000 EUR	65.341.186,20 RSD
Likvidaciona vrednost nepokretnosti nepokretnosti	446.000 EUR	52.226.109,40 RSD

U Beogradu, 17.03.2025.g.



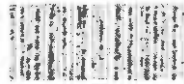
Miroslav Vidaković

procenitelj

licenca br. 195

Rešenje br. 401-00-08848/2022-16

МИРОСЛАВ ВИДАКОВИЋ
ЛИЦЕНЦИРАНИ ПРОЦЕНИТЕЉ
ПОСЛОВИ ВРЕДНОСТИ И ПРОЦЕНЕ
ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ
БР. ЛИЦЕНЦЕ 195



5030225899415

ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТАРепублички Служба
Агенција за привредну регистрацију

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 20302470

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта Активан

Са статусом социјалног
предузетничтва Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЕКСПЕРТИЗЕ I ПРОЦЕНЕ ДОО БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА)

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

Место

Улица

Број и слово

Спрат, број стана и слово

Додатни опис

Адреса за пријем електронске поште

Е-пошта

ЗВЕЗДАРА

БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА

ВОЈВОДЕ САВАТИЈА

25

локал Б

procen@elj@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Претежна делатност

Шифра делатности

Назив делатности

25.06.2007

Неограничено

6910

Правни послови

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

105057276

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

285-2291209895246-15
105-0000002735278-07
105-0000002153100-56
205-000000234341-24
160-000000324409-50
325-9500500137391-79
105-0533120009136-06
170-0030015936000-60
340-0000011013277-43
340-0000010016737-28

Контакт подаци

Телефон 1

065 338 2651

Телефон 2

011 445 2170

Подаци о статуту / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Остали заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Ограничење супотписом

Чланови / Сувластници

Подаци о члану

Име и презиме

ЈМБГ

2911984710119

ОГРД
Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 40.592,10 RSD

износ

датум

Уплаћен: 40.592,10 RSD

30.05.2007

Удео

износ(%)

100,000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 40.592,10 RSD

износ

датум

Уплаћен: 40.592,10 RSD

30.05.2007

Регистратор, Миладин Маглов





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-08848/2022-16
15. новембар 2022. године
Кнез Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценатаљима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 102/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/03, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-1/128/2022-08 од 14. новембра 2022. године, решавајући по захтеву Мирослава Видаковића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доноси

РЕШЕЊЕ

којим се

МИРОСЛАВУ ВИДАКОВИЋУ
Јединствени матични број грађанина (ЈМБГ): 2911984710119
обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 195
на период од три године и виши до 18. децембра 2025. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Мирослав Видаковић поднео је 10. новембра 2022. године захтев за обнављање лиценца за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 195 од 18. децембра 2019. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценатаљима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 102/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 33/17).

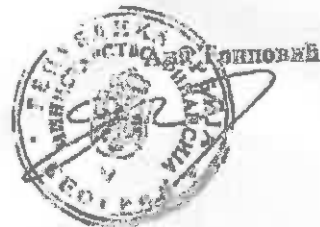
У складу са одредбама члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обнавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похајао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним 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 истехом три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпуни захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложеном и прибављеном документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 6.160,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03... 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем 61а Тарифа 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





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ НЕМАЊА ПРОТИЋ
Посл. бр. ИИ 403/24
Дана 27.02.2025. године
ИБ

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Немања Протић у извршном поступку извршног повериоца Данило Вулић, Београд - Нови Београд, ул. Ђорђа Станојевића бр. 11а, ЈМБГ 2707984280029, чији је пуномоћник адв. Мирослав М. Живковић, 11000 Београд, Цара Душана 66/19, против извршног дужника BЛОК 67 ASSOCIATES DOO, 1100 Београд Стари град, ул. Македонска бр. 30/3, МБ 17484613, ПИБ 103050629, применом одредби чл. 209 и 210 ЗИО доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ спровођење Решења о извршењу Првог основног суда у Београду 4ИИ-23876/2024 од 28.11.2024. године **ПОПИСОМ** и **ПРОЦЕНОМ** вредности непокретности у вакњижној својини извршног дужника BЛОК 67 ASSOCIATES DOO, 1100 Београд Стари град, ул. Македонска бр. 30/3, МБ 17484613, ПИБ 103050629, и то:

ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА у ул. Јурија Гагарина бб који је у поступку озакоњења, спратности П+0 БРГП 158м² и 59м², на кат. парцелама 2896/49 и 2896/27, КО Нови Београд.

II ОБАВЕШТАВАЈУ СЕ извршне странке, учесници у поступку, лица чије се непокретности граниче са непокретношћу из става првог и непосредног држаоца предметне непокретности (ако то није извршни дужник) да **дана 13.3.2025 год са почетком у 10:00 часова** приступе састанку за попис предметне непокретности на адреси непокретности: *у ул. Јурија Гагарина бб на кат. парцелама 2896/49 и 2896/27, КО Нови Београд.*

III НАЛАЖЕ СЕ ЕКСПЕРТИЗЕ I PROCENE DOO BEOGRAD (ZVEZDARA) из Београда – Звездара, ВОЈВОДЕ САВАТИЈА 25, локал Б, МБ 20302470, да у наведеном термину приступи адреси предметне непокретности из претходних ставаова, ради предузимања радњи пописа и процене непокретности.

Образложење

Решењем о извршењу Првог основног суда у Београду 4ИИ-23876/2024 од 28.11.2024. године на предлог извршног повериоца одређено је извршење ради намирења потраживања извршног повериоца у износу од 200.000,00 евра на име главног дуга са припадајућом затезном каматом, и трошковима поступка.

Поднеском од 28.1.2025 год пуномоћник извршног повериоца предложио је да се извршење спроведе на непокретности дужника:

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ у ул. Јурија Гагарина бб који је у поступку озакоњења, спратности П+0 БРГП 158м2 и 59м2, на кат. парцелама 2896/49 и 2896/27, КО Нови Београд.

Уз поднесак је приложио и Изјаву оверену код јавног бележника дана 27.1.2025 год уз Одлуку Града Београда, ГО Нови Београд која се односи на предметну непокретност, Захтев који је достављен Секретаријату за имовинско правне посове ГУ Града Београда, Сектор за грађевинско земљиште који захтев је поднет одс тране овде извршног дужника, а који се односи на предметни објекат, као и геодетске снимке предметног објекта.

Имајући у виду наведено, применом одредби чл. 209 и 210 ЗИО одлучено је као у изреци.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:
Против овог закључка није
дозвољен приговор.

Јавни извршитељ
Немања Протић

Nemanja
Protić
2000343
81

Digitally signed
by Nemanja
Protić 200034381
Date: 2025.02.28
12:26:14 +01'00'



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 28.2.2025. 12:51:17

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	8e6986a3-deb7-4ae9-be2b-b59a260593dc
Матични број општине:	70181
Општина:	НОВИ БЕОГРАД
Матични број катастарске општине:	716090
Катастарска општина:	НОВИ БЕОГРАД
Датум ажурности:	27.02.2025. 16:02
Служба:	НОВИ БЕОГРАД
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЈУРИЈА ГАГАРИНА
Број парцеле:	2896/49
Површина m ² :	2428
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m ² :	158
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ГРАД БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
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:	ЈУРИЈА ГАГАРИНА 12Г
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	219
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ОБЈЕКАТ ПОСЛОВНИХ УСЛУГА-ДЕО
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	Пр
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

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

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	17.9.2024.
Трајање терета:	
Опис терета:	*
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА _____
Датум уписа:	17.9.2024.
Трајање терета:	
Опис терета:	*

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 28.2.2025. 12:52:21

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	e3caacf3-af3e-45ce-b2e5-37c036c98703
Матични број општине:	70181
Општина:	НОВИ БЕОГРАД
Матични број катастарске општине:	716090
Катастарска општина:	НОВИ БЕОГРАД
Датум ажурности:	27.02.2025. 16:02
Служба:	НОВИ БЕОГРАД
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЈУРИЈА ГАГАРИНА
Број парцеле:	2896/27
Површина m ² :	4622
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m ² :	61
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ГРАД БЕОГРАД
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	26.2.2018.
Трајање терета:	
Опис терета:	*
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	17.9.2024.
Трајање терета:	
Опис терета:	*
Забележба парцеле	

*** Нема забележбе ***

Kursne liste

Na željeni dan



KURSNA LISTA BR. 47
 ZA ZVANIČNI SREDNJI KURS DINARA
 FORMIRANA NA DAN 13.3.2025. GODINE

IZVANAKH VALUTE	ŠIFRA VALUTE	NAZIV DRŽAVE	VAŽI ZA	SREDNJI KURS
EUR	978	EMU	1	117,0989
AUD	36	Australija	1	67,7813
CAD	124	Kanada	1	74,7138
CNY	156	Kina	1	14,8603
CZK	203	Češka Republika	1	4,6757
DKK	208	Danska	1	15,6961
HUF	348	Mađarska	100	29,2908
INR	356	Indija	1	1,2356
JPY	392	Japan	100	72,8091
KWD	414	Kuvajt	1	349,1321
NOK	578	Norveška	1	10,1113
RUB	643	Ruska Federacija	1	1,2387
SEK	752	Švedska	1	10,6567
CHF	756	Švajcarska	1	122,0289
AED	784	Ujedinjeni Arapski Emirati	1	29,2938
MKD	807	Republika Severna Makedonija	1	1,9003
GBP	826	Velika Britanija	1	139,3869
USD	840	SAD	1	107,5683

Kursne liste

RON	946	Rumunija	1	23,5186
TRY	949	Turska	1	2,9395
BGN	975	Bugarska	1	59,8717
BAM	977	Bosna i Hercegovina	1	59,8717
PLN	985	Poljska	1	27,9172
ATS	40	Austrija	1	8,5099
BEF	56	Belgija	100	290,2806
FIM	246	Finska	1	19,6946
FRF	250	Francuska	1	17,8516
DEM	280	Nemačka	1	59,8717
GRD	300	Grčka	100	34,3650
IEP	372	Irska	1	148,6849
ITL	380	Italija	100	6,0477
LUF	442	Luksemburg	100	290,2806
PTE	620	Portugalija	100	58,4087
ESP	724	Španija	100	70,3779

1. Kursevi iz ove liste primenjuju se od 8 časova 13.3.2025. godine do 8 časova na dan kada će biti formirana naredna kursna lista.
2. Kursevi iz ove liste primenjuju se za potrebe knjigovodstva i statistike, kao i za obračun carine i drugih uvoznih dažbina, saglasno članu 41. Zakona o deviznom poslovanju ("Službeni glasnik RS", br. 62/2006).
3. Kurs za XDR 1,00 iznosi: USD 1,33240 , tj. RSD 143,3240.
4. Kurs za obračunski dolar jednak je srednjem kursu USD.
5. Srednji kursevi za IN valute, za vođenje knjiga u bankama, izračunavaju se prema srednjem kursu za EUR primenom fiksnih kurseva Evropske centralne banke.



Република Србија

Немања Протић
- Јавни извршитељ -

Именован за подручје Привредног суда у Београду и Вишег суда у Београду

Посл број:

ИИ 403/2024

ЗАПИСНИК О ПОПИСУ СТВАРИ

№ 006234

Састављен дана 13.03. 2025 године у Новом Београду
улица Улица Гагарина Бг - (55) у извршном предмету извршног
поверлица Данила Булића из Новог Београда
против извршног дужника БЛОК 67 ASSOCIATES DOO из Београда
ради наплате процјене вредности непокретности динара. Започето у 10:00 часова

ПРИСУТНИ СУ:

Јавни извршитељ

Извршни поверилац

Немања Протић

Мичко Сапућ Аб.

Трећа лица

Марослав Живковић

Процјентел Марослав Живковић

Извршни дужник је позван да плати износ за који је одређено извршење заједно са каматама и трошковима. Како овај износ није плаћен, приступа се попису и процени.

Пописане су и процењене следеће ствари:

Редни број	Број комада	ОПИС СТВАРИ	Процењена вредност дин.
		<p>НА АДРЕСУ X БЕОГРАД (НОВОМ БЕОГРАДУ) АДРЕСА УЛ. ГАГАРИНА БГ ПРИСУТНИ ИЗВРШНИ ПОВЕРИЛАЦ СА ПУТ. АБ. МАРОСЛАВ ЖИВКОВИЋ, ЗА ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА ПРИСТАТ БЕСЕЛНИ МРАЦИ ЗАЧУВАНИ ЗАСТУПАНИ ИЗ МЛАДЕНОВИЋА, СВЕТЛИСА РАКОВИЋА ИЗ, ИД. БР. 102189186 РС МЛАДЕНОВИЋ, ЈУБГ 1008988280148, ПРИСТАТ ПРОЦЕНТЕЛ МАРОСЛАВ ЖИВКОВИЋ, ПРОЦЕНТЕЛУ ОМОГУЋЕН ПРИСТУП НА ЛИЦЕ МЕСТА РАДИ ПОПИСАТИ ПРОЦЕНТИ ВРЕДНОСТИ НЕ ПОКРЕТНОСТИ, НА ОМ УЗРАД НА ПАЗА И ИСПРЕБА ДОСТАВИТИ НА ПАЗ.</p>	

Изјаве странака и трећих лица у односу на пописане ствари _____

Пописане ствари су предате на чување _____

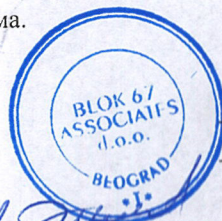
Забрањује се свако располагање пописаним стварима.

Довршено у 10:30 часова

Јавни извршитељ

Странке

Немања Протић



Мичко Сапућ Аб.

Трећа лица

М. Живковић
Марослав Живковић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ИЗВРШНИ ИЗВРШИТЕЉ Немања Протић

Нови Београд - Звездара

Улица Орешковића 7/ 2/ 2

Тел. бр. ИИ 403/2024

Датум: 13.03.2025. године

Телефон: 060/760 51 46

Е-пошта: protic.nemanja@gmail.com

Записник о попису и процени

Састављен дана 13.03.2025. године у Новом Београду улица Јурија Гагарина (бб), у извршном предмету извршног повериоца ДАНИЛА ВУЛИЋА из Новог Београда против извршног дужника "BLOK 67 ASSOCIATES" DOO из Београда ради цене вредности непокретности динара

Започето у 10:00 часова

ПРИСУТНИ СУ:

Извршни извршитељ
Немања Протић

Извршни поверилац
лично са пун. адв.
Мирославом Живковић

Извршни дужник

Лице
Процентер Мирослав Видаковић

Извршни дужник је позван да плати износ за који је одређено извршење заједно каматама и трошковима. Како овај износ није плаћен, приступа се попису и процени.

На адреси у Београду (Новом Београду) адреса је Јурија Гагарина 12 г присутни извршни поверилац, са пун.адв. Мирославом Живковићем, за извршног дужника присутан Веселин Мараш законски заступник, из Младеновца, Светолика Ранковић, 135, лк М 012159186 ПС Младеновац, ЈМБГ 1008988280148, присутан проценитељ Мирослав Видаковић, проценитељу омогућен приступ на лице места ради пописа процене вредности непокретности, након израде налаза и мишљења доставићу налаз.

Изјаве странака и трећих лица у односу на пописане ствари
Пописане ствари су предате на чување
Забрањује се свако располагање пописаним стварима.

Довршено у 10:30 часова

Јавни извршитељ
Немања Протић



ДНА:

-пуномоћнику извршног повериоца
-извршном дужнику

Странке

Трећа лица