

ĐURIĆ D. ZORAN, REV (Spec.struk.inž.građ.)
NACIONALNA LICENCA: reg.br.003 od 23.06.2017.g (MINISTARSTVO FINANSIJA)
REV-CERTIFICATE - br. REV-RS / NAVS / 2017 / 4
Sudski veštak - Oblast: Građevinarstvo
Specijalnost: Procene vrednosti nepokretnosti
Rešenje broj: 740-05-00806/2010-03 od 06.07.2011 god
Dragana Rakića 26 b , Zemun
tel. 063/217-977; 011/2109-409
E-mail: zoran@procenitelj.rs
www.procenitelj.rs

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Kompleks zemljišta- celokupne katastarske parcele ukupne površine 2194 m², sa svim pripadajućim objektima na parceli, u ulici **Kneza Danila**, Beograd na **KP 1737, KO Palilula**



NARUČILAC: Javni izvršitelj, Nemanja Protić, Marka Oreškovića br 7/2/2,
MB 62843632, PIB 107581025

Beograd, jul 2025. godine

REZIME PROCENE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

Naziv naručioca procene:

Javni izvršitelj, Nemanja Protić, Marka Oreškovića br 7/2/2,
MB 62843632, PIB 107581025

Namena procene:

Za potrebe postupka izvršenja, prema zaključku o sprovođenju ИИ 206/25 и ИИ 323/24
od 15.07.2025.godine

Podaci o nepokretnosti: (prema zaključku)

Kompleks zemljišta- celokupne katastarske parcele ukupne površine 2194 m², sa svim pripadajućim objektima na parceli, u ulici **Kneza Danila**, Beograd na **KP 1737, KO Palilula**

Vlasnik nepokretnosti:

Pekić Dušan, ul.Bulevar kralja Aleksandra 62, Beograd

Procenjena vrednost nepokretnosti:

Na osnovu analize, prikupljanja i ukrštanja dovoljnog broja informacija i upotrebe rezidualne i komparativne metode, mišljenja sam da predmetna nepokretnost na dan procene ima sledeće vrednosti:

Kneza Danila , Beograd	Površina parcele	VREDNOST	sr. kurs dinara	VREDNOST
na KP 1737, KO Palilula	m2	EUR	NBS 29.07.2025.	DINARA
TRŽIŠNA VREDNOST KOMPLEKSA	2194	4,474,000 €	117.1851	524,286,137.40 RSD

NAPOMENA:

Procenjena je vrednost **celokupnog kompleksa zemljišta sa svim objektima** izvedena na osnovu analize razvojnog potencijala lokacije, koji prevazilazi vrednost postojećih, dotrajalih objekata u sadašnjem stanju i upotrebi.

Datum inspekcije : 29.07.2025.godine

Datum procene : 29.07.2025.godine

Datum pisanja izveštaja: 05.08.2025.godine

ЗОРАН ЋУРИЋ
012355074 Sign

Digitally signed by ЗОРАН
ЋУРИЋ 012355074 Sign
Date: 2025.09.11 23:24:07
+02'00'

ЂУРИЋ ZORAN , REV - Spec.struk.inž.građ.
Sudski veštak
Oblast: Građevinarstvo
Specijalnost: Procene vrednosti nepokretnosti

1. USLOVI ANGAŽOVANJA

Naziv naručioca procene:

Javni izvršitelj, Nemanja Protić, Marka Oreškovića br 7/2/2, MB 62843632, PIB 107581025

Namena procene:

Za potrebe postupka izvršenja, prema zaključku o sprovođenju III 206/25 и III 323/24 od 15.07.2025.godine

Vlasnik nepokretnosti:

Pekić Dušan, ul.Bulevar kralja Aleksandra 62, Beograd

Predmet procene: (prema zaključku)

Kompleks zemljišta- celokupne katastarske parcele ukupne površine 2194 m², sa svim pripadajućim objektima na parceli, u ulici **Kneza Danila**, Beograd na **KP 1737, KO Palilula**

Podaci o procenitelju:

Đurić Zoran, NACIONALNA LICENCA: reg.br.003 od 23.06.2017.g (MINISTARSTVO FINANSIJA), Sudski veštak - Oblast: Građevinarstvo, Specijalnost: Procene vrednosti nepokretnosti
Rešenje broj: 740-05-00806/2010-03 od 06.07.2011 god, Dragana Rakića 26 b , Zemun

Utvrđivanje obima i metode procene:

- Procenitelj će u okviru postupka **procene nepokretnosti** svoj rad bazirati na urbanističkoj, vlasničkoj i tehničkoj dokumentaciji o predmetu procene koji mu dostavlja naručilac procene, **ali i proveriti urbanističke planove za zadanu lokaciju i ukoliko postoje inkorporirati ih u procenu.**
- Procenitelj će u toku postupka procene izvršiti inspekciju nepokretnosti (samo spolja jer nije omogućen pristup unutrašnjosti objekta) putem koje će obaviti direktan uvid u lokaciju, površinu, stanje nepokretnosti i izvršiti fotografisanje.
- Nakon završene inspekcije i sticanja uvida o glavnim osobinama nepokretnosti, procenitelj će pristupiti analizi tržišnih uslova relevantnih za procenu predmetne nepokretnost.
- Predmetna nepokretnost je **zemljište sa objektima** pa će sve biti procenjeno **rezidualnom metodom** na osnovu koje se do procenjene vrednosti dolazi analizom mogućnosti izgradnje na predmetnoj parceli odnosno posmatraće se celokupan potencijal predmetne lokacije odnosno lokacija u okruženju **imajući u vidu javnu namenu parcele i moguću ekspropijaciju.**
Tržišna vrednost: „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.”
- Naručilac procene vrednosti nema zahteva u pogledu drugih provera u vezi predmetne nepokretnosti.

Osnovne pretpostavke i ograničenja:

- Pravnu dokumentaciju procenitelj neće proveravati i prilikom procene krenuće od pretpostavke da je pravni status nepokretnosti nesporan. Preporuka je da se vlasnički dokumenti pregledaju od strane pravnog savetnika, a procenitelj zadržava pravo da izveštaj izmeni u skladu sa njegovim tumačenjem.
- Parametri za određivanje tržišne vrednosti utvrđuju su kako prema inspekciji viđenog stanja, tako i shodno najboljoj i najisplativijoj nameni nepokretnosti.
- Procenitelj neće sprovesti inspekciju delova konstrukcije koji su pokriveni ili nepristupačni. Pri nedostatku drugačijih informacija procena će biti urađena pod pretpostavkom da nepokretnost nema defekta.
- Procenitelj pretpostavlja da su sve ugrađene instalacije operativne i dovoljne za upotrebu nepokretnosti.
- Procenitelj se ograđuje od izjava ili tumačenja bilo kakvih promena nastalih nakon naznačenog datuma u dostavljenoj dokumentaciji od naručioca procene.

Izjava procenitelja:

- Procenitelj radi kao nezavisan procenjivač i ne postoji konflikt interesa u ovoj proceni (pod čime se naručito podrazumeva učešće/vlasništvo u imovini koja se procenjuje i/ili učešće u prodaji, zakupu ili sticanju te imovine).
- Procenitelj ni na koji način nije povezan sa vlasnikom stvari koja je predmet kupovine.
- Procenitelj nije zainteresovan za predmet procene.
- Procenitelj ne prihvata odgovornost prema bilo kojoj drugoj strani, osim prema klijentu.
- Procenitelj će u izvršavanju svoje obaveze postupiti profesionalano sa pažnjom i marljivošću, u skladu sa važećom zakonskom regulativom, nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima kojima se uređuje profesija procenitelja vrednosti nepokretnosti



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ НЕМАЊА ПРОТИЋ

Посл. бр. ИИ 206/25 и ИИ 323/24

Дана 15.07.2025. године

ИБ

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ Немања Протић у извршном поступку извршног повериоца IPM CONSULTING DOO BEOGRAD, Београд - Савски Венац, ул. Савски трг 9, МБ 22085085, ПИБ 114883300 (правни следбеник Комерцијалне банке ад Београд), чији је пуномоћник адв. Млађан Марјановић, 11000 Београд, Скендербегова 3/5, против извршног дужника ПЕКИЋ ДУШАНА, 11000 Београд Стари град, ул. Цара Лазара бр. 11/8, ЈМБГ 0508981710103, применом одредби чл. 209 и чл. 210 ЗИО, доноси следећи:

ЗАКЉУЧАК

I ОДРЕЂУЈЕ СЕ спровођење Решења о извршењу Првог основног суда у Београду 10ИИ-18884/2024 од 17.09.2024. год:

1) **ПРОЦЕНОМ** вредности непокретности:

КОМПЛЕКСА ЗЕМЉИШТА – ЦЕЛОКУПНЕ ПАРЦЕЛЕ бр. 1737 КО Палилула, са свим припадајућим објектима на овој парцели, у ул. Кнеза Данила у Београду – Палилула, као и

2) **ПОПИСОМ И ПРОЦЕНОМ** вредности свих непокретности које нису уписане у катастар непокретности које се налазе на кат. парцели бр. 1737 КО Палилула, у ул. Кнеза Данила у Београду – Палилула, а који су ванкњижној својини су овде извршног дужника.

II Спровођење извршења из става првог обавиће се **дана 29.7.2025.г** са почетком у **10:00 часова** на адреси непокретности у ул. Кнеза Данила у Београду – Палилула, на кат. парцели бр. 1737 КО Палилула.

III ПОЗИВАЈУ СЕ лица која се граниче са непокретностима из става првог, и непосредни држаоци непокретности (уколико то није овде извршни дужник) да у темрину из става другог присуствују састанку за попис непокретности из става првог.

IV НАЛАЖЕ СЕ судском вештаку за област грађевинарство: Ђурић Зорану ПР судски вештак за област грађевинарство Београд – Земун, ул. Драгана Ракића 26 б, да у заказаном термину приступи адреси предметних непокретности ради предузимања радњи пописа и процене непокретности из става првог.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:
против овог закључка није

Јавни извршитељ
Немања Протић

2. ANALIZA FORMALNO PRAVNOG STANJA:

Rezultati pretraživanja predmetne nepokretnosti - poslovnog objekta dati su na sledećim stranama, a preuzeti su sa sajta RGZ-a

Podaci o parceli

 Република Србија Републички геодетски завод Геодетско-катастарски информациони систем	
katastar.rgz.gov.rs/eKatastar 21.01.2025. 12:07:41	
ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ	
Подаци о непокретности	e3a8a6a0-352d-413c-bca1-a3f117c1f8ac
Матични број општине:	70203
Општина:	ПАЛИЛУЛА (БЕОГРАД)
Матични број катастарске општине:	703907
Катастарска општина:	ПАЛИЛУЛА
Датум ажурности:	20.01.2025. 16:02
Служба:	ПАЛИЛУЛА
Извор податка:	ПАЛИЛУЛА, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕЗА ДАНИЛА
Број парцеле:	1737
Површина m²:	2194
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	123
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ПЕКИЋ (ВЛАДИМИР) ДУШАН
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА 62
Матични број лица:	0508981710103
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	03.12.2024.

NAPOMENA:

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	03.12.2024.
Трајање терета:	
Опис терета:	РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-13-015-25582/2024 ИЗВРШЕН ЈЕ УПИС ЗАБЕЛЕЖБЕ ЗАКЉУЧКА ЈАВНОГ ИЗВРШИТЕЉА НЕМАЊЕ ПРОТИВ ИЗ БЕОГРАДА, ПОСЛ.БРОЈ ИИ 323/24 ОД 09.10.2024. ГОДИНЕ, КОЈИМ СЕ ОДРЕЂУЈЕ СПРОВОЂЕЊЕ ИЗВРШЕЊА ОДРЕЂЕНОГ РЕШЕЊЕМ О ИЗВРШЕЊУ ПРВОГ ОСНОВНОГ СУДА У БЕОГРАДУ 10ИИ-18884/2024 ОД 17.09.2024. ГОДИНЕ, РАДИ НАМИРЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ГОРАН МРДЕЉИЋ ИЗ БЕОГРАДА, УЛ. СВЕТОГ КЛИМЕНТА БР. 51, ЈМБГ 2601963760036 И АЛЕКСАНДАР ИЛИЋ ИЗ БЕОГРАДА, УЛ. БРАНИЧЕВСКА БР. 25, ЈМБГ 2907979710200, ПРОТИВ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА ДУШАН ПЕКИЋ ИЗ БЕОГРАД, СТАРИ ГРАД, УЛ. ЦАРА ЛАЗАРА БР. 11/8, ЈМБГ 0508981710103, РАДИ НАПЛАТЕ НОВЧАНИХ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНИХ ПОВЕРИЛАЦА И ТО: ИЗНОСА ОД 100.000,00 ЕУР (ПОТРАЖИВАЊЕ ИЗВРШНОГ

ПОВЕРИОЦА АЛЕКСАНДРА ИЛИЋА ИЗ БЕОГРАДА, УЛ. БРАНИЧЕВСКА БР. 25, ЈМБГ 2907979710200) У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ИСПЛАТЕ НА ИМЕ ГЛАВНОГ ДУГА, СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ ПОЧЕВ ОД 05.09.2024.ГОДИНЕ ДО КОНАЧНЕ ИСПЛАТЕ, ИЗНОСА ОД 250.000,00 ЕУР (ПОТРАЖИВАЊЕ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ГОРАНА МРДЕЉИЋА ИЗ БЕОГРАДА, УЛ. СВЕТОГ КЛИМЕНТА БР. 51, ЈМБГ 2601963760036) У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ИСПЛАТЕ НА ИМЕ ГЛАВНОГ ДУГА, СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ ПОЧЕВ ОД 05.09.2024.ГОДИНЕ ДО КОНАЧНЕ ИСПЛАТЕ, КАО И НА ИМЕ ТРОШКОВА ИЗВРШНОГ ПОСТУПКА КОЛИКО БУДУ ИЗНОСИЛИ ПО ОДМЕРЕЊУ СУДА, ОДНОСНО ЈАВНОГ ИЗВРШИТЕЉА И ТО УПИСОМ ЗАБЕЛЕЖБЕ РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ ПРВОГ ОСНОВНОГ СУДА У БЕОГРАДУ 10ИИ-18884/2024 ОД 17.09.2024. ГОДИНЕ И ОВОГ ЗАКЉУЧКА У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ, ПРОЦЕНОМ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ, ПРОДАЈОМ НЕПОКРЕТНОСТИ И НАМИРЕЊЕМ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ИЗ ПРОДАЈНЕ ЦЕНЕ, РАДИ НАПЛАТЕ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА, И ТО НА НЕПОКРЕТНОСТИМА НА КОЈОЈ ИЗВРШНИ ДУЖНИК ИМА ПРАВО ПРИВАТНЕ СВОЈИНЕ У УДЕЛУ 1/1.

Врста терета:

ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ

Датум уписа:

18.03.2025.

Трајање терета:

Опис терета:

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-13-015-32303/2024 ИЗВРШЕН ЈЕ УПИС ЗАБЕЛЕЖБЕ ЗАКЉУЧКА ЈАВНОГ ИЗВРШИТЕЉА БОЈАНА КОСТИЋА ИЗ БЕОГРАДА, СТЕВАНА МАРКОВИЋА 8/II, ПОСЛ. БРОЈ ИИ 3034/24 ОД 26.11.2024. ГОДИНЕ КОЈИМ СЕ ОДРЕЂУЈЕ СПРОВОЂЕЊЕ ИЗВРШЕЊА ОДРЕЂЕНОГ РЕШЕЊЕМ О ИЗВРШЕЊУ ПРВОГ ОСНОВНОГ СУДА У БЕОГРАДУ ПОСЛ. БР. 2-ИИ-20849/2024 ОД 12.11.2024. ГОДИНЕ РАДИ НАМИРЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА УРОША ДОМАНОВИЋА ИЗ БЕОГРАДА, ТУЗЛАНСКА 14А, ЈМБГ: 0406992710027 ПРОТИВ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА ДУШАНА ПЕКИЋА ИЗ БЕОГРАДА, ЦАРА ЛАЗАРА 11/8, ЈМБГ: 0508981710103 У ИЗНОСУ ОД 90.000,00 ЕВРА У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН УПЛАТЕ СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ ПОЧЕВ ОД 24.09.2024. ГОДИНЕ ПА ДО ДАНА ИСПЛАТЕ, КАО И ТРОШКОВА ИЗВРШЕЊА У ИЗНОСУ ОД 91.000,00 ДИНАРА НА ИМЕ ТРОШКОВА ИЗВРШНОГ ПОСТУПКА НАСТАЛИХ ПРЕД СУДОМ НА ЦЕЛОКУПНОЈ ИМОВИНИ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА

Напомена (терет парцела)

Датум:

27.10.2023.

Број предмета:

952-02-13-015-27771/2023

Опис:

ЗАБЕЛЕЖБА УПРАВНОГ СПОРА ПРОТИВ ДРУГОСТЕПЕНЕ ОДЛУКЕ У КАТАСТРУ НЕПОКРЕТНОСТИ БРОЈ: 952-02-13-015-27771/2023 УПИС ОСТАЛИХ ТЕРЕТА

PODACI O OBJEKTU BR 1:

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	КНЕЗА ДАНИЛА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	285
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН
Адреса:	БЕОГРАД,
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРУГИ ОБЛИЦИ
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет објекта)	
*** Нема напомене ***	

НАПОМЕНА:

Објекат изграђен пре доношења прописа . ВЛАСНИК НИЈЕ УТВРЂЕН

PODACI O OBJEKTU BR 2:

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	2
Назив улице:	КНЕЗА ДАНИЛА 29
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	123
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ПЕКИЋ (ВЛАДИМИР) ДУШАН
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА 62
Матични број лица:	0508981710103
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	05.06.2003.
Трајање терета:	30.01.2009

NAPOMENA:**Postoje upisane zabeleške.****Терети на објекту - Г лист**

Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	05.06.2003.
Трајање терета:	30.01.2009
Опис терета:	РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-12-015-3860/2024, ХИПОТЕКА УПИСАНА ПР.05.06.2003.ГОД. ДН. 8702/03 НА ОСНОВУ РЕШЕЊА БЕОГРАД IV ПОД I БР.31/03 ОД 30.01.2003.ГОД. УКЊИЖУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО НА НЕПОКРЕТНОСТИ, ВЛАСНИШТВО МИХАЈЛОВИЋ ТИХОМИРА ИЗ БЕОГРАДА, ЗА ОДОБРЕНИ КРЕДИТ "ПРОТЕКС" Д.О.О. БЕОГРАД ОД ДИН. 7.000.000,00 (EUR - 112.970,28), СА РОКОМ ВАЖНОСТИ ДО 30.01.2099.ГОД. У КОРИСТ: КОМЕРЦИЈАЛНЕ БАНКЕ А.Д. БЕОГРАД У КОРИСТ: КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА АД БЕОГРАД, БЕОГРАД, СВЕТОГ САВЕ 14, САГЛАСНО ОДРЕДБИ ЧЛАНА 20. ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 115/2005 И 60/2015), ВРШИ СЕ УПИС ПРОМЕНЕ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА НА ОСНОВУ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА - УГОВОР О УСТУПАЊУ ДОСПЕЛИХ ПОТРАЖИВАЊА - ОБЕЗБЕЂЕНИХ ХИПОТЕКОМ УЗ НОВЧАНУ НАКНАДУ КОЈИ ЈЕ САЧИНИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК ЖАРКО МИХАИЛОВИЋ У БЕОГРАДУ, ЧУКАРИЦА, БЛАГОЈА ПАРОВИЋА 102Д УСТАНИЧКА 128 ДАНА 06.03.2024.ГОДИНЕ ПОД БРОЈЕМ ОПУ:218-2024, У КОРИСТ: IMAGE FACTORY DOO BEOGRAD-NOVI BEOGRAD, СА СЕДИШТЕМ У БЕОГРАДУ, ЧУКАРИЦА, МИЛИЈА ЗАКИЋА 96/23, МБ:20956003, САГЛАСНО ОДРЕДБИ ЧЛАНА 20. ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ ("СЛ. ГЛАСНИК РС", БР. 115/2005 И 60/2015), ИЗВРШЕН ЈЕ УПИС ПРОМЕНЕ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА НА ОСНОВУ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКОГ ЗАПИСА - УГОВОР О УСТУПАЊУ ДОСПЕЛИХ ПОТРАЖИВАЊА - ОБЕЗБЕЂЕНИХ ХИПОТЕКОМ УЗ НОВЧАНУ НАКНАДУ КОЈИ ЈЕ САЧИНИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК ЖАРКО МИХАИЛОВИЋ У БЕОГРАДУ, ЧУКАРИЦА, БЛАГОЈА ПАРОВИЋА 102Д ДАНА 26.03.2024.ГОДИНЕ ПОД БРОЈЕМ ОПУ:356-2024, У КОРИСТ: МИЛЕ РОБОВИЋ, СА ПРЕБИВАЛИШТЕМ У БОРЧИ, ПАЛИЛУЛА, МОРАВСКЕ ДИВИЗИЈЕ 1/14, ЈМБГ:1404971793411
Хипотекарни поверилац:	РОБОВИЋ (ОБРЕН) МИЛЕ, БОРЧА, МОРАВСКЕ ДИВИЗИЈЕ 1 (МАТИЧНИ БРОЈ: 1404971793411)
Хипотекарни дужник:	"PROTEX" DOO BEOGRAD, БЕОГРАД, МИЛАДИНА ПЕТРОВИЋА 25 (МАТИЧНИ БРОЈ: 0000006418902)
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	26.05.2006.
Трајање терета:	
Опис терета:	ПР.26.05.2006.ГОД. ДН. 11330/06 НА ОСНОВУ РЕШЕЊА БЕОГРАД IV У-6112/06 ОД 23.05.2006.ГОД. И ИЗВРШНЕ ИЗЈАВЕ И РЕШЕЊА ПОД БР. 8702/03 ОД 13.06.2003.ГОД. ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ РЕШЕЊЕ О ИЗВРШЕЊУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ, ВЛАСНИШТВО МИХАЈЛОВИЋ ТИХОМИРА, РАДИ НАПЛАТЕ ДУГА ОД 6.459.372,59 ДИН (74.408,74 EUR-A) НА ИМЕ ГЛАВНОГ ДУГА СА ПРИПАДАЈУЋИМ КАМАТАМА И ТРОШКОВИМА КОЈИ НЕСТАЈУ ИЗВРШЕЊЕМ У КОРИСТ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА: КОМЕРЦИЈАЛНЕ БАНКЕ А.Д. БЕОГРАД У КОРИСТ: КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА АД БЕОГРАД, , БЕОГРАД, СВЕТОГ САВЕ 14
Хипотекарни поверилац:	КОМЕРЦИЈАЛНА БАНКА АД БЕОГРАД, БЕОГРАД, СВЕТОГ САВЕ 14
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	14.05.2009.
Трајање терета:	
Опис терета:	ПР. 14.05.2009. ДН. 7187/09 НА ОСНОВУ РЕШЕЊА БЕОГРАД IV ПОД XVIII I.БР. 6469/09 ОД 08.05.2009. ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ РЕШЕЊЕ О ИЗВРШЕЊУ ПРОЦЕНОМ И ПРОДАЈОМ НА НЕПОКРЕТНОСТИ, ВЛАСНИКА МИХАЈЛОВИЋ ТИХОМИРА РАДИ НАПЛАТЕ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА КОМЕРЦИЈАЛНЕ БАНКЕ А.Д. БЕОГРАД У ИЗНОСУ ОД 10.190.626,79 СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ ПОЧЕВ ОД 01.02.2009. ДО НАПЛАТЕ СА PROVIZIJAMA, КАМ. И СВИМ ОСТАЛИМ ТРОШКОВИМА НАСТАЛИХ ИЗВРШЕЊЕМ

Врста терета:
Датум уписа:
Трајање терета:
Опис терета:

ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
03.12.2024.

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-13-015-25582/2024 ИЗВРШЕН ЈЕ УПИС ЗАБЕЛЕЖБЕ ЗАКЉУЧКА ЈАВНОГ ИЗВРШИТЕЉА НЕМАЊЕ ПРОТИВ ИЗ БЕОГРАДА, ПОСЛ.БРОЈ ИИ 323/24 ОД 09.10.2024. ГОДИНЕ, КОЈИМ СЕ ОДРЕЂУЈЕ СПРОВОЂЕЊЕ ИЗВРШЕЊА ОДРЕЂЕНОГ РЕШЕЊЕМ О ИЗВРШЕЊУ ПРВОГ ОСНОВНОГ СУДА У БЕОГРАДУ 10ИИ-18884/2024 ОД 17.09.2024. ГОДИНЕ, РАДИ НАМИРЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ГОРАН МРДЕЉИЋ ИЗ БЕОГРАДА, УЛ. СВЕТОГ КЛИМЕНТА БР. 51, ЈМБГ 2601963760036 И АЛЕКСАНДАР ИЛИЋ ИЗ БЕОГРАДА, УЛ. БРАНИЧЕВСКА БР. 25, ЈМБГ 2907979710200, ПРОТИВ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА ДУШАН ПЕКИЋ ИЗ БЕОГРАД, СТАРИ ГРАД, УЛ. ЦАРА ЛАЗАРА БР. 11/8, ЈМБГ 0508981710103, РАДИ НАПЛАТЕ НОВЧАНИХ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНИХ ПОВЕРИЛАЦА И ТО: ИЗНОСА ОД 100.000,00 ЕУР (ПОТРАЖИВАЊЕ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА АЛЕКСАНДРА ИЛИЋА ИЗ БЕОГРАДА, УЛ. БРАНИЧЕВСКА БР. 25, ЈМБГ 2907979710200) У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ИСПЛАТЕ НА ИМЕ ГЛАВНОГ ДУГА, СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ ПОЧЕВ ОД 05.09.2024.ГОДИНЕ ДО КОНАЧНЕ ИСПЛАТЕ, ИЗНОСА ОД 250.000,00 ЕУР (ПОТРАЖИВАЊЕ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ГОРАНА МРДЕЉИЋА ИЗ БЕОГРАДА, УЛ. СВЕТОГ КЛИМЕНТА БР. 51, ЈМБГ 2601963760036) У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ИСПЛАТЕ НА ИМЕ ГЛАВНОГ ДУГА, СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ ПОЧЕВ ОД 05.09.2024.ГОДИНЕ ДО КОНАЧНЕ ИСПЛАТЕ, КАО И НА ИМЕ ТРОШКОВА ИЗВРШНОГ ПОСТУПКА КОЛИКО БУДУ ИЗНОСИЛИ ПО ОДМЕРЕЊУ СУДА, ОДНОСНО ЈАВНОГ ИЗВРШИТЕЉА И ТО УПИСОМ ЗАБЕЛЕЖБЕ РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ ПРВОГ ОСНОВНОГ СУДА У БЕОГРАДУ 10ИИ-18884/2024 ОД 17.09.2024. ГОДИНЕ И ОВОГ ЗАКЉУЧКА У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ, ПРОЦЕНОМ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ, ПРОДАЈОМ НЕПОКРЕТНОСТИ И НАМИРЕЊЕМ ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА ИЗ ПРОДАЈНЕ ЦЕНЕ, РАДИ НАПЛАТЕ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА, И ТО НА НЕПОКРЕТНОСТИМА НА КОЈОЈ ИЗВРШНИ ДУЖНИК ИМА ПРАВО ПРИВАТНЕ СВОЈИНЕ У УДЕЛУ 1/1.

Врста терета:
Датум уписа:
Трајање терета:
Опис терета:

ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
18.03.2025.

РЕШЕЊЕМ БРОЈ 952-02-13-015-32303/2024 ИЗВРШЕН ЈЕ УПИС ЗАБЕЛЕЖБЕ ЗАКЉУЧКА ЈАВНОГ ИЗВРШИТЕЉА БОЈАНА КОСТИЋА ИЗ БЕОГРАДА, СТЕВАНА МАРКОВИЋА 8/II, ПОСЛ. БРОЈ ИИ 3034/24 ОД 26.11.2024. ГОДИНЕ КОЈИМ СЕ ОДРЕЂУЈЕ СПРОВОЂЕЊЕ ИЗВРШЕЊА ОДРЕЂЕНОГ РЕШЕЊЕМ О ИЗВРШЕЊУ ПРВОГ ОСНОВНОГ СУДА У БЕОГРАДУ ПОСЛ. БР. 2-ИИ-20849/2024 ОД 12.11.2024. ГОДИНЕ РАДИ НАМИРЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ИЗВРШНОГ ПОВЕРИОЦА УРОША ДОМАНОВИЋА ИЗ БЕОГРАДА, ТУЗЛАНСКА 14А, ЈМБГ: 0406992710027 ПРОТИВ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА ДУШАНА ПЕКИЋА ИЗ БЕОГРАДА, ЦАРА ЛАЗАРА 11/8, ЈМБГ: 0508981710103 У ИЗНОСУ ОД 90.000,00 ЕВРА У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН УПЛАТЕ СА ЗАКОНСКОМ ЗАТЕЗНОМ КАМАТОМ ПОЧЕВ ОД 24.09.2024. ГОДИНЕ ПА ДО ДАНА ИСПЛАТЕ, КАО И ТРОШКОВА ИЗВРШЕЊА У ИЗНОСУ ОД 91.000,00 ДИНАРА НА ИМЕ ТРОШКОВА ИЗВРШНОГ ПОСТУПКА НАСТАЛИХ ПРЕД СУДОМ НА ЦЕЛОКУПНОЈ ИМОВИНИ ИЗВРШНОГ ДУЖНИКА

Напомена (терет објекта)

Датум:
Број предмета:
Опис:

14.04.2025.
952-02-12-015-6319/2025
ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ: 952-02-12-015-6319/2025 НИЈЕ КОНАЧНА ИЗМЕНА УПИСАНИХ ПОДАТАКА

НАПОМЕНА:

Objekat preuzet iz zemljišne knjige

PODACI O OBJEKTU BR 3:

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	3
Назив улице:	КНЕЗА ДАНИЛА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	96
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	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 у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН
Адреса:	БЕОГРАД,
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ДРУГИ ОБЛИЦИ
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	26.07.2010.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет објекта)	

NAPOMENA:

Vlasnik nije utvrđen

Objekat bez dozvole

PODACI O OBJEKTU BR 4:

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

Број објекта:	4
Назив улице:	КНЕЗА ДАНИЛА 31
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	63
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ПЕКИЋ (ВЛАДИМИР) ДУШАН
Адреса:	БЕОГРАД, БУЛЕВАР КРАЉА АЛЕКСАНДРА 62
Матични број лица:	0508981710103
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	05.06.2003.
Трајање терета:	30.01.2009

NAPOMENA:

Tereti kao na objektu broj 2

Objekat preuzet iz zemljišne knjige

PODACI O OBJEKTU BR 5:

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	5
Назив улице:	КНЕЗА ДАНИЛА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	46
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН
Адреса:	БЕОГРАД,
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРУГИ ОБЛИЦИ
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	

NAPOMENA:

Vlasnik nije utvrđen

Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji

PODACI O OBJEKTU BR 6:

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	6
Назив улице:	КНЕЗА ДАНИЛА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	32
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	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 у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН
Адреса:	БЕОГРАД,
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ДРУГИ ОБЛИЦИ
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	26.07.2010.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет објекта)	

NAPOMENA:

Vlasnik nije utvrđen

Objekat bez dozvole

PODACI O OBJEKTU BR 7:

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	7
Назив улице:	КНЕЗА ДАНИЛА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	156
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН
Адреса:	БЕОГРАД,
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ДРУГИ ОБЛИЦИ
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	26.07.2010.
Трајање терета:	
Опис терета:	
Напомена (терет објекта)	
*** Нема напомене ***	

NAPOMENA:

Vlasnik nije utvrđen

Objekat bez dozvole

PODACI O OBJEKTU BR 8:

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

Број објекта:	8
Назив улице:	КНЕЗА ДАНИЛА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	150
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН
Адреса:	БЕОГРАД,
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРУГИ ОБЛИЦИ
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет објекта)	
*** Нема напомене ***	

NAPOMENA:

Vlasnik nije utvrđen

Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji

PODACI O OBJEKTU BR 9:

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	9
Назив улице:	КНЕЗА ДАНИЛА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	7
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	ВЛАСНИК ОДНОСНО ДРЖАЛАЦ НИЈЕ УТВРЂЕН
Адреса:	БЕОГРАД,
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРУГИ ОБЛИЦИ
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет објекта)	
*** Нема напомене ***	

NAPOMENA:

Vlasnik nije utvrđen

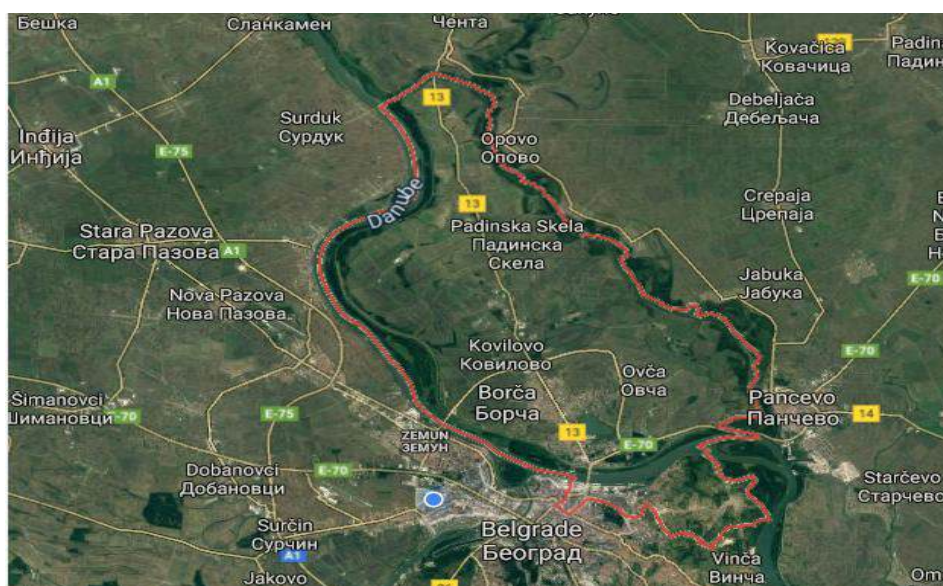
Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji

3. LOKACIJA

Predmetna nepokretnost - Kompleks zemljišta- celokupne katastarske parcele ukupne površine 2194 m², sa svim pripadajućim objektima na parceli, u ulici **Kneza Danila**, Beograd na **KP 1737, KO Palilula**

Gradska opština Palilula je po veličini najveća opština grada Beograda - prostire se na 44.661 hektara, od čega užu gradski deo zauzima 4.536 ha. Smeštena na severu glavnog grada Republike Srbije spada u centralne gradske opštine grada Beograda, a graniči se sa opštinama Zvezdara, Vračar, Stari grad, Zemun i Grocka. Na spoljnim granicama graniči se sa opštinama Stara Pazova, Zrenjanin, Opovo i Pančevo.

Po poslednjem popisu iz 2011. godine na Paliluli živi 173.521 stanovnika, što je svrstava na četvrto mesto među 17 beogradskih opština.

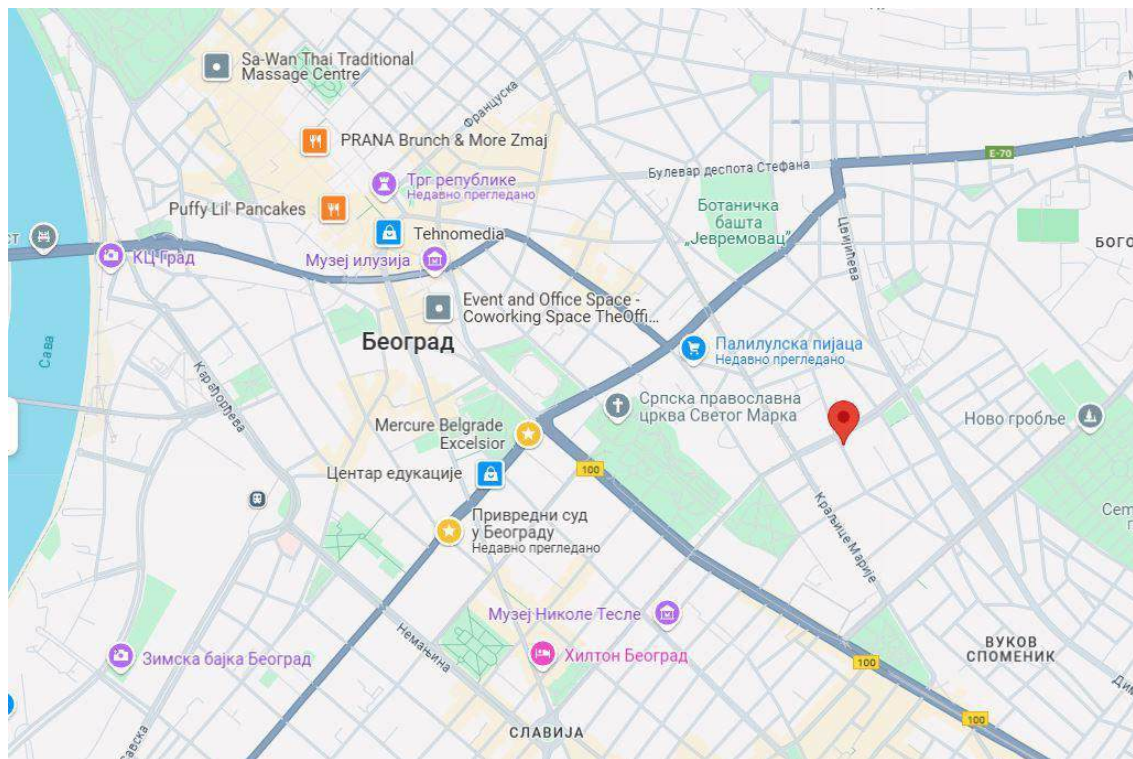


Opština Palilula

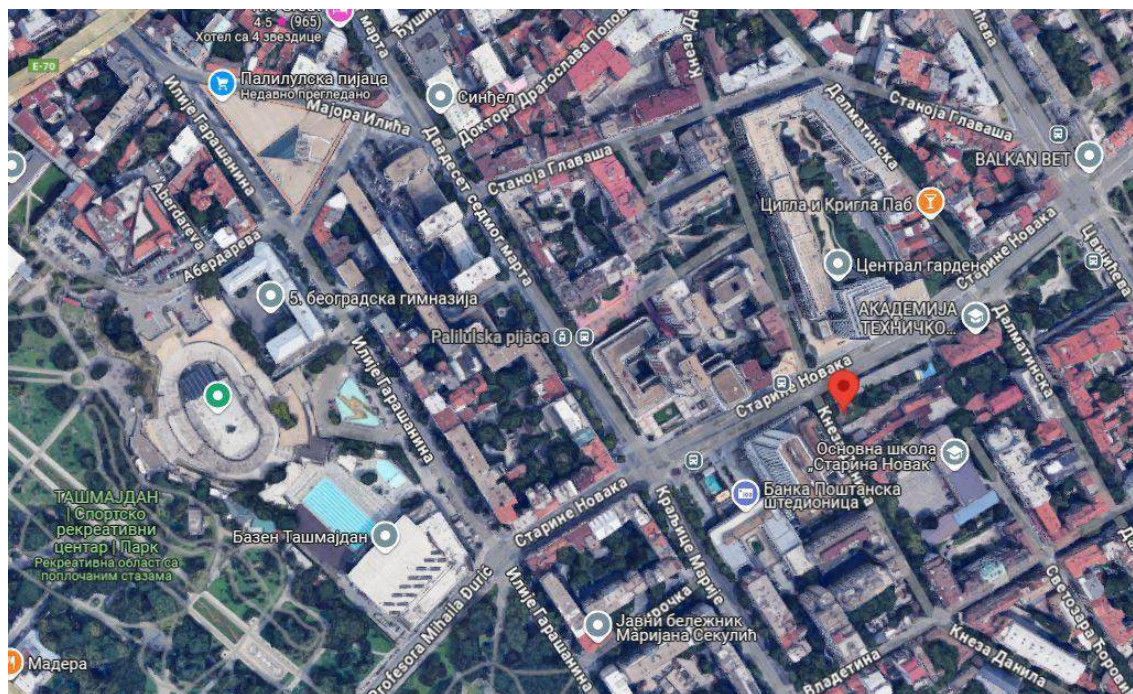
Teritorija Opštine Palilule je podeljena na 24 mesne zajednice, a sastoji se od tri kompleksne celine - **gradske** (smeštene skoro u samom centru Beograda), **prigradske** i **seoske**, po čemu se razlikuje od ostalih beogradskih opština. Čine je područja **katastarskih opština**: Palilula, Višnjica, Veliko Selo, Slanci, Krnjača, Borča, Besni Fok, Kovilovo, Ovča, Komareva Humka i Lepušnica.

Predmetna nepokretnost smeštena je u KO PALILULA, udaljena je od centra grada Beograda - Trga Republike oko 1,6 km

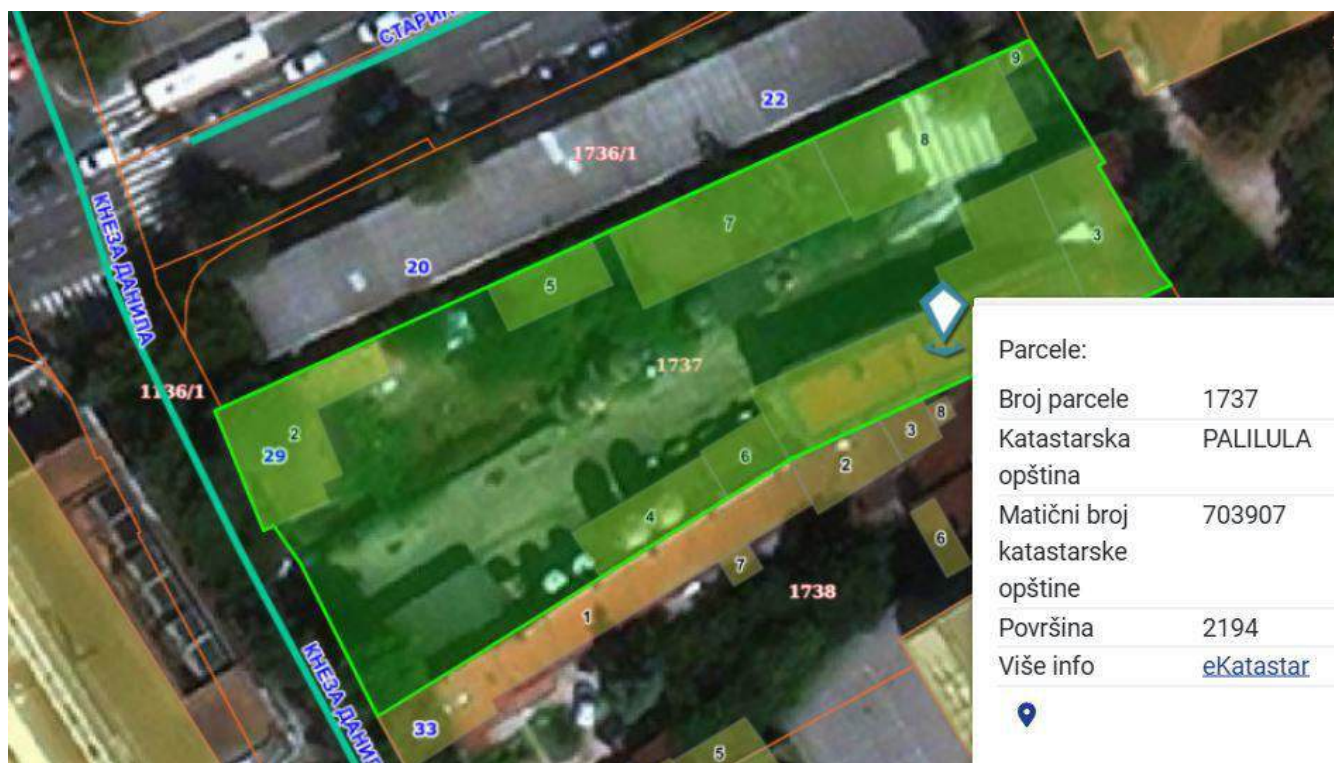
Makrolokacija



MIKROLOKACIJA (oko 30 m od ugla sa ulicom Starine Novaka)



Kopija plana



Kopija plana parcele



4. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

KOPIJA PLANA PARCELE:

Pogled na parcelu



Parcela



Pristup parceli je omogućen preko interne saobraćajnice, koja je, kao i ostatak parcele, u izuzetno lošem stanju. Manipulativne i saobraćajne površine unutar kompleksa su neuređene, delimično prekrivene ispucalim i pohabanim asfaltom, dok su drugi delovi pokriveni tucanikom, zemljom i korovom. Prisutne su brojne udarne rupe i oštećenja kolovoza, a sistem za odvodnjavanje atmosferskih voda ne postoji ili je u potpunosti nefunkcionalan.

Parcela je delimično ograđena starom i oštećenom ogradom, kao i zidovima susednih objekata koji formiraju njene granice. Na celoj površini je prisutna bujna, nekontrolisana i višegodišnja vegetacija, koja uključuje samoniklo drveće, gusto šiblje i puzavice. Ova vegetacija ne samo da narušava izgled parcele, već na pojedinim delovima aktivno prožima i urušava konstrukciju postojećih objekata, što je najdramatičnije izraženo kod Objekta 5 i objekta 7.

Opšti utisak koji lokacija ostavlja je stanje potpune zapuštenosti i višedecenijskog neodržavanja, što je rezultiralo sveobuhvatnom degradacijom kako objekata, tako i samog zemljišta.

Celokupan kompleks na KP 1737 nalazi se u stanju **potpune i neopozive tehnološke i funkcionalne zastarelosti**.

Arhitektonska rešenja, primenjeni materijali, preostala oprema i celokupna infrastruktura ne zadovoljavaju ni minimalne savremene tehničke propise i standarde za bilo koju vrstu industrijske proizvodnje, skladištenja, zaštite na radu, energetske efikasnosti ili zaštite životne sredine. Objekti su ekonomski i fizički iscrpljeni i ne postoji scenario u kojem bi njihova adaptacija bila racionalna.

Kompleks objekata na katastarskoj parceli 1737, KO Palilula, predstavlja jedinstvenu fizičku i funkcionalnu celinu koja je pri kraju svog fizičkog i ekonomskog životnog veka. Svi objekti su konstruktivno kompromitovani, primenjeni građevinski materijali su u potpunosti degradirani usled višedecenijskog uticaja atmosferilija i potpunog odsustva održavanja, a njihova prvobitna funkcionalnost je u značajnoj meri dovedena u pitanje.

Nivo zapuštenosti, devastacije i opšteg propadanja je takav da bilo kakav pokušaj sanacije, rekonstrukcije ili adaptacije ne bi bio tehnički opravdan, bezbedan, niti ekonomski isplativ **posebno imajući u vidu buduću namenu parcele (JAVNA NAMENA) KOMBINOVANA DEČIJA USTANOVA. (KDU)**

Prema informaciji o lokaciji predmetna parcela je **predviđena za javnu namenu** gde će u budućnosti **biti izgrađena dečija ustanova.** To znači da će objekti i zemljište **biti u procesu eksproprijacije radi privođenja parcele javnoj nameni.**

U tom slučaju se primenjuje Zakon o eksproprijaciji.

Objekat broj 2 :

Kuća je ogradom (lim) ograđena od ostatka parcele gde se nalazi komercijalno-proizvodni kompleks zgrada.

Kuća je građena oko 1935. godine (prema arhivskim projektima) i starosti je oko 90 godina. Izrađena je od klasičnog i standardnog materijala u skladu sa građevinskim normativima tog perioda. Iz arhivskog projekta vidi se da su temelji trakasti.

Krovnna konstrukcija je dvostrana sa krovnim pokrivačem biber crepom. Krov je u lošem stanju.

Fasada je malterisana i trenutno je sive boje,

Vidne su prsline na fasadi i spoljnim zidovima kuće.

Bruto površina kuće je 123 m² a neto 94.5 m². Kuća je prizemna sa delom podruma od 18 m²

Pogled sa ulice – vidljive prsline





Pogled iz dvorišta



Unutrašnjost kuće



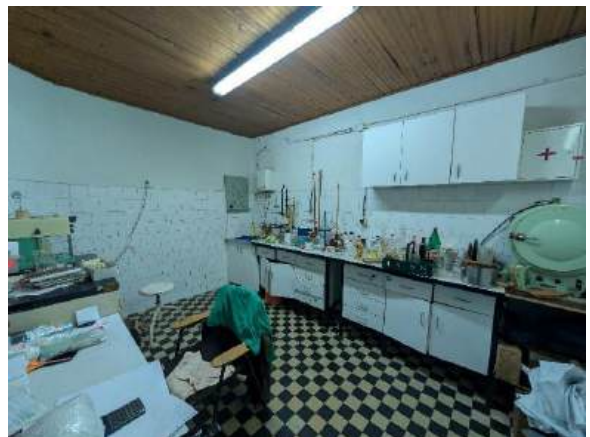
Podrum

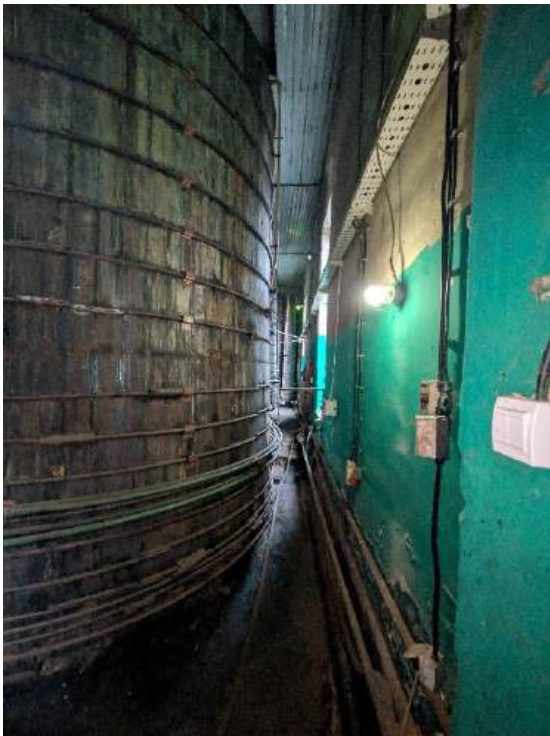
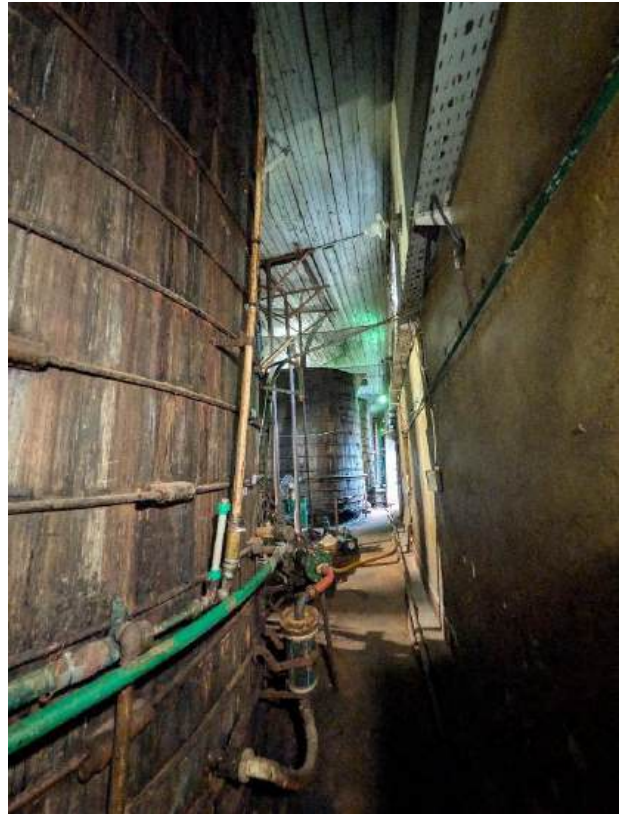




Katastarski podaci:

- **Objekat br. 1:** PZPO 285 m². Način korišćenja: "Porodična stambena zgrada". Pravni status: "Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta".





- **Objekat br. 3:** PZPO 96 m². Način korišćenja: "Zgrada za koju nije poznata namena". Pravni status: "Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju". Upisan teret: "Objekat izgrađen bez dozvole" dana 26.07.2010.
- **Spratnost:** Prizeman
- **Sistem izgradnje:** Zidana konstrukcija
- **Uvedene instalacije:** Vodovod/Kanalizacija (V/K), Elektro
- **Ocena stanja:** loše

Unutrašnjost objekta 3 koji je spojen sa objektom 1



- zgrada se sastoji od dva katastarska objekta, br. 1 i 3, i neucrtana nadstrešnica od 15 m²
- **Analitički osvrt:** podaci iz katastra potvrđuju neslaganje namene (stambena vs. industrijska) i otkrivaju ključnu pravnu razliku: objekat 1 ima status legalno izgrađenog objekta (pre propisa), dok je objekat 3 nelegalan, sa upisanim teretom.
- **Objekat 3** je nalknadno dozidan uz objekat 1 i sa njim je spojen

Status objekta br. 4

Upisan u katastru kao porodična stambena zgrada na terenu je "Betonsko postolje za cisterne"



Status objekta br. 5

Upisan u katastru kao porodična stambena zgrada na terenu je devastiran objekat zarastao u šibljje



Objekat br. 6 izgrađen bez dozvole na licu mesta je : "Pomoćni objekat pored proizvodnje"

- **Naziv u popisnoj listi:** Pomoćni objekat pored proizvodnje
- **Godina gradnje:** 1940
- **Površina:** 32,00 m²
- **Katastarski podaci:** Objekat br. 6, PZPO 32 m². Način korišćenja: "Zgrada za koju nije poznata namena". Pravni status: "Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju". Upisan teret: "Objekat izgrađen bez dozvole" dana 26.07.2010.
- **Spratnost:** Prizeman
- **Sistem izgradnje:** Zidana konstrukcija
- **Uvedene instalacije:** Vodovod/Kanalizacija (V/K), Elektro
- **Ocena stanja:** loše



Objekti br. 7, 8 i 9: "Magacini / šupe u nizu"

Magacini / šupe u nizu

- **Namena:** Pomoćni objekat
- **Godina gradnje:** 1940
- **Ukupna površina (prema popisu):** 313,00 m²
- **Katastarski podaci:**
 - **Objekat br. 7:** Pomoćna zgrada, PZPO 156 m². Pravni status: "Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju". Upisan teret: "Objekat izgrađen bez dozvole" dana 26.07.2010.

Na licu mesta devastiran-urušen – bez krova



- **Objekat br. 8:** Pomoćna zgrada, PZPO 150 m². Pravni status: "Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta". Nema upisanih tereta



- **Objekat br. 9:** Pomoćna zgrada, PZPO 7 m². Pravni status: "Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta". Nema upisanih tereta



- **Spratnost:** Prizeman
- **Sistem izgradnje:** Montažna drvena konstrukcija
- **Uvedene instalacije:** Vodovod/Kanalizacija (V/K), Elektro
- **Ocena stanja:** loše
- **Analitički osvrt:** Kao i kod "Sirćetane", i ova funkcionalna celina je pravno heterogena.

Objekti 8 i 9 imaju status legalno izgrađenih, dok je objekat 7 nelegalan. Zbir površina (156+150+7=313 m²)

Tehnički opis neevidentiranih (Neucrtanih) objekata na KP 1737

Ova sekcija se bavi objektima koji fizički postoje na lokaciji, ali nisu upisani u katastar nepokretnosti. Njihovo postojanje je materijalni dokaz neregulirane ili bespravne gradnje tokom višedecenijskog poslovanja pogona.

Nadstrešnica za burad

- **Naziv:** Nadstrešnica za burad
- **Namena:** Pomoćni objekat
- **Godina gradnje:** 1970
- **Površina:** 92,00 m²
- **Spratnost:** Prizeman
- **Sistem izgradnje:** Metalna konstrukcija, montažna
- **Ocena stanja:** Slabo

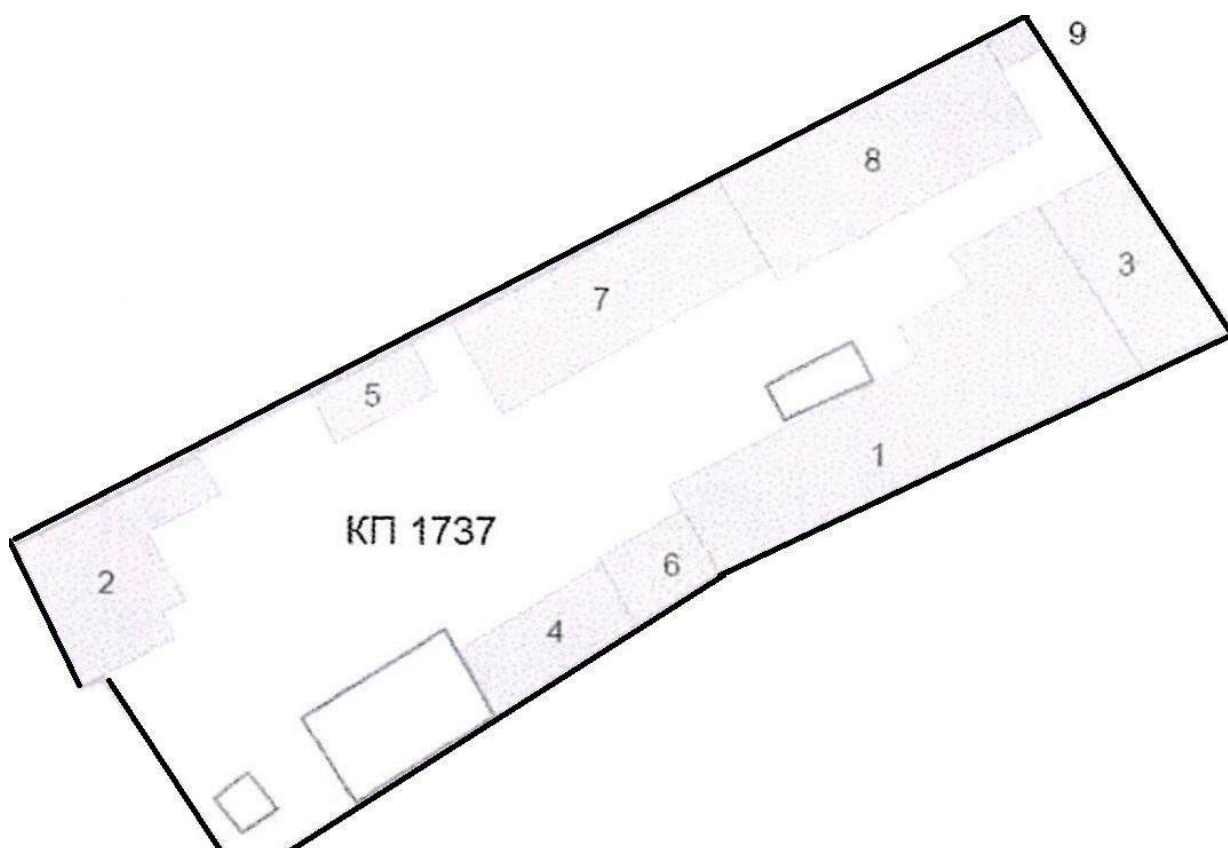


Portirnica kiosk

- **Naziv:** Portirnica kiosk
- **Namena:** Pomoćni objekat
- **Godina gradnje:** 1960
- **Površina:** 6,50 m²
- **Spratnost:** Prizeman
- **Sistem izgradnje:** Mobilni objekat, plastika
- **Ocena stanja:** Slabo

Nadstrešnica ispred proizvodnog objekta

- **Opis:** uz tehnički opis za objekte br. 1 i 3
- **Površina:** 15 m²
- **Status:** Neevidentirana u listu nepokretnosti,



5. METODOLOGIJA PROCENE

Procena se radi u skladu sa opšte prihvaćenim međunarodnim standardima procene (IVS) propisanim od strane Međunarodnog komiteta za standarde procene (IVSC) i Evropskim standardima procene (EVS) donetim od strane Evropske grupe udruženja procenitelja (TEGoVA) i domaćim NACIONALNIM STANDARDOM ZA PROCENU VREDNOSTI (NSP)

Definicija tržišne vrednosti nepokretnosti: (po NSP "Službeni glasnik RS", broj 108/16 i 113/17 od 1. jula 2023.)

Tržišna vrednost - „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.”

Pristupi pri proceni vrednosti nepokretnosti:

Postoje tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti: komparativni pristup, prinosni pristup i troškovni pristup.

- Komparativni pristup - zasnovan na poređenju prodaje

Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama. Uzima se kao najdirektniji pristup determinisanju tržišne vrednosti.

Kod komparativnog pristupa, prvi korak je uzeti u obzir realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o 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 transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

- Prinosni pristup

Prinosni pristup uzima u obzir prihod koji se može očekivati u slučaju izdavanja nepokretnosti i 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 čin 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, troškovna metoda

Troškovni pristup se najčešće primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene. On se **obično koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama 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.

6. ANALIZA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

6.1 Analiza najbolje i najisplativije namene iskorišćenosti zemljišta

Prikupljajući informacije o ponudi i potražnji sličnih nepokretnosti u okolini, a nakon izvršene inspekcije predmetnog objekta (**spolja bez ulaska u unutrašnjost**), imajući u vidu sadašnje stanje objekata, kvalitet gradnje, starost zgrada i činjenicu da za predmetne nepokretnosti postoji plan detaljne regulacije na osnovu koga postoji potencijal za gradnju novog objekta, procenitelj će, u skladu sa Nacionalnim standardom, kodeksom etike i pravilima profesionalnog ponašanja izvršiti procenu po principu najbolje i najisplativije upotrebe (HABU analiza).

“Najbolja i najisplativija upotreba je upotreba koja rezultira najvećom vrednošću imovine koja je predmet procene pod uslovom da je ona fizički moguća, pravno dozvoljena i finansijski izvodljiva.”

Definicija *optimalne iskorišćenosti* :

Razumno verovatna i zakonski dozvoljena iskorišćenost slobodnog (praznog) zemljišta ili nekretnine, koja je fizički moguća, na odgovarajući način potpomognuta i finansijski izvodljiva i koja će pri tome doneti najvišu vrednost.

Pitanja za testiranje optimalne iskorišćenosti prazne zemljišne parcele će biti:

Pravna izvodljivost - Da li je predložena upotreba dozvoljena?

Fizička izvodljivost - Da li se predložena gradnja uklapa u lokaciju? Da li topografija, vrsta tla, nagib i raspored infrastrukture dozvoljavaju da zgrada bude izgrađena?

Finansijska izvodljivost - Da li je predložena upotreba profitabilna?

Maksimum produktivnosti - Da li predložena upotreba zaista predstavlja optimalnu iskorišćenost koja je na raspolaganju?

6.2 Optimalna iskorišćenost nepokretnosti

U Konkretnom slučaju posmatraćemo upotrebu predmetnih nepokretnosti u sadašnjem stanju i u stanju spremnom za dalji razvoj lokacije:

1) **Zemljište kao prazno i spremno za razvoj (izgradnju)** gde bi se radio nov objekat prema urbanističkim parametrima (**ruše se postojeći objekti**)

NAPOMENA:

Prema informaciji o lokaciji predmetna parcela je **predviđena za javnu namenu** gde će u budućnosti **biti izgrađena dečija ustanova**. To znači da će objekti i zemljište **biti u procesu eksproprijacije radi privođenja parcele javnoj nameni**.

U tom slučaju se primenjuje Zakon o eksproprijaciji.

U postupcima eksproprijacije odnosno **za parcele koje su predmet buduće eksproprijacije** (zbog svoje namene) faktički **postoji samo jedan kupac (korisnik eksproprijisanog zemljišta)**.

U tim postupcima **moraju se gledati parcele u okruženju** i posmatrati njihov srednji urbanistički potencijal kako bi se rezidualnom ili komparativnom metodom došlo do vrednosti.

Imajući u vidu „**DUH**“ zakona o eksproprijaciji, onaj kome se zemljište ekspropriše odnosno plaća u tom procesu, **morao bi za taj dobijeni novac moći kupiti isto ili slično zemljište u bližem ili sličnom okruženju**.

Do vrednosti možemo doći preko potencijala lokacije (u okruženju obzirom na duh zakona o eksproprijaciji) obzirom na činjenicu da je jedan **vlasnik zemljišta**.

Vrednost svih objekta i zemljišta dobićemo preko vrednosti cele parcele (koja bi se dobila u procesu eksproprijacije) !!!

Obzirom na neizvesnost oko vremenskog okvira odnosno protoka vremena do eventualne eksproprijacije, prilikom izračunavanja vrednosti parcele rezidualnom metodom primeniće se **veći diskontni faktor** od uobičajenog (prilikom diskontovanja novčanog toka) koji bi trebao da eventualno pokrije rizik nepoznate vremenske komponente.

U konkretnom slučaju smatram da je **diskontna stopa od 20 %** adekvatna za sve rizike uključujući u vremensku komponentu.

2) **Sadašnje stanje** (predmetni objekti stari i u prikazanom lošem stanju)

Imajući u vidu stanje objekata i predviđenu namenu lokacije, a da je analiza pokazala manju vrednost u sadašnjem stanju upotrebe izvršićemo procenu vrednosti prema dozvoljenoj budućoj nameni parcela u okruženju (obzirom na buduću eksproprijaciju i objašnjenje koje sam dao)

Na sledećim stranama data je informacija o lokaciji za datu lokaciju (javna namena).

Obzirom da je javna namena lokacije i činjenicu da će kao takva u budućnosti biti eksproprijisana analizirani su parametri i mogućnosti gradnje na parcelama u okruženju (srednje vladajući postojeći parametri)

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ:

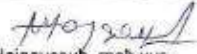
Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење урбанистичких планова
и издавање информације о локацији
IX-07 број 350.1 – 244/25
Београд, 23.01.2025. године

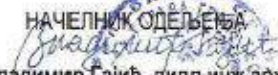
ул. Краљице Марије бр.1
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: ЂУРИЋ ЗОРАН – Судски вештак
Београд
ул. Драгана Ракића бр.26 Б

ПОВОД ЗАХТЕВА: изградња објекта;
ПРИЛОГ: без Колије катастарског плана

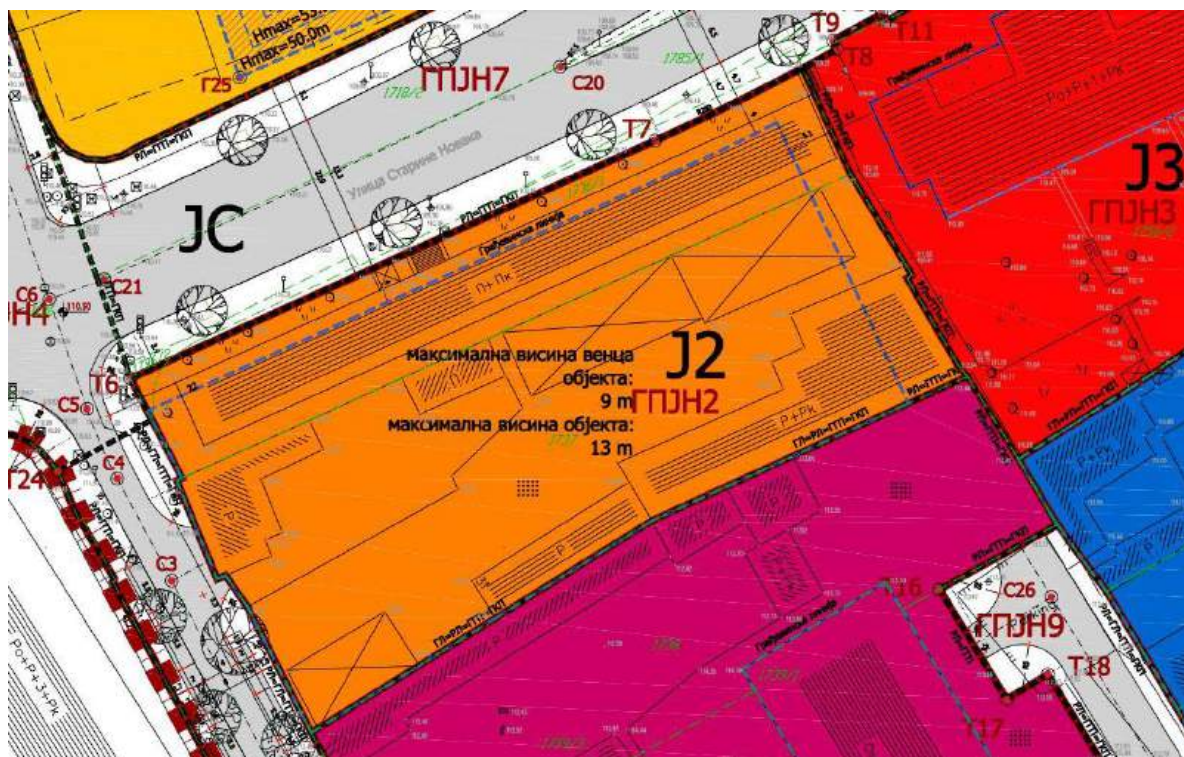
ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу 1737 КО Палилула	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План детаљне регулације за блокове између улица Кнез Данилове, Владетине, Далматинске и Станоја Главаша, ГО Палилула («Сл.лист града Београда» бр.111/18) и План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I – XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23)
НАМЕНА	Катастарска парцела 1737 КО Палилула налази се у површинама јавне намене, у оквиру урбанистичке целине Ј2 - објекти и комплекси јавних служби – комбинована дечија установа КДУ која се спроводи изразом Урбанистичког пројекта. На основу напред наведеног не постоји могућност реализације тражене интервенције.
ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23) и Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС" бр.3/10)
НАПОМЕНА	Према Закону о планирању и изградњи и подзаконским актима Правилницима, Информација о локацији није управни акт и није основ за издавање Локацијских услова, Грађевинске дозволе, Потврде Пројекта парцелације, Потврде Урбанистичког пројекта, и за израду пројектне документације. Наведени акти и документација се издају односно израђују на основу Закона о планирању и изградњи, подзаконских аката Правилника и важећег Урбанистичког плана за предметну локацију.

Обрадила: 
Александра Најдановић, грађ.инж.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Владимир Гајић, дипл.инж.арх.



Namena lokacije:



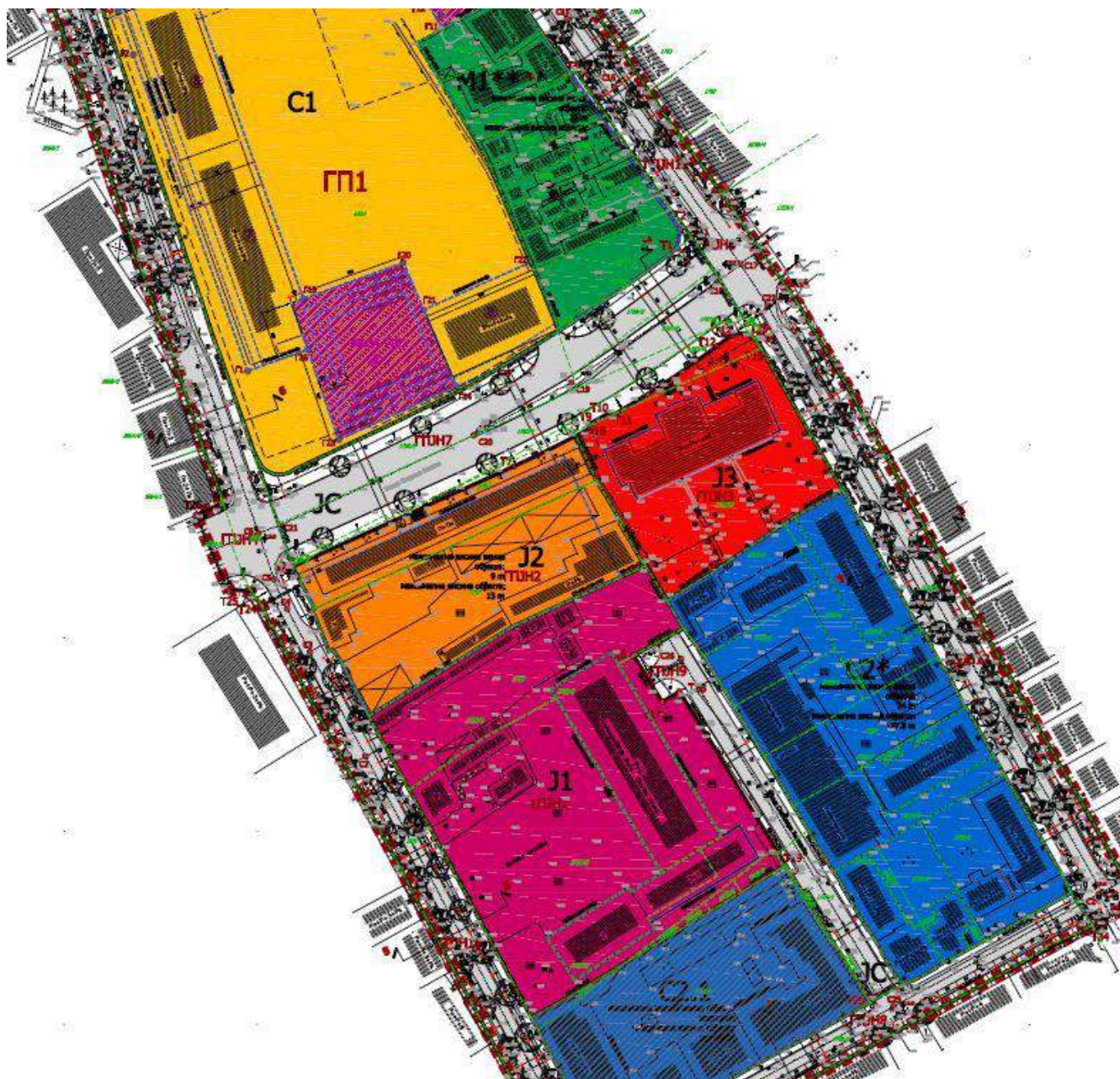
ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

JC	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА JC - МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА
JC	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА JC - ПОВРШИНЕ ТРОТОАРА НАМЕЊЕНЕ ПЕШАЧКОМ КРЕТАЊУ
J1	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА J1 - ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ ЈАВНИХ СЛУЖБИ (ОСНОВНА ШКОЛА)
J2	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА J2 - ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ ЈАВНИХ СЛУЖБИ (КДУ)
J3	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА J3 - ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ ЈАВНИХ СЛУЖБИ (ВИСКОШКОЛСКА УСТАНОВА)

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

C1	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА C1 - ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА
M1	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА M1 - МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ЦЕНТРА БЕОГРАДА
C2	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА C2 - ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА
C2.1	УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА C2.1 - ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА

Namena zemljišta u najbližem okruženju:



6.3 Urbanistički parametri u najbližem okruženju

- C1 -urbanistička celina : $2P_o+Pr+6+ 2 P_s$
- M1 -urbanistička celina : visina venca objekta do 26 m
- C2 -urbanistička celina : $P_o+Pr+6+ P_k$
- C2.1 -urbanistička celina : $P_o+Pr+6+ P_k$

C2 i C2.1 urbanističke celine parametri : (iz zvaničnog teksta plana detaljne regulacije)

Дозвољава се изградња подзёмних етажа намењених стационирању возила чији је индекс заузетости до 90% површине грађевинске парцеле.

Максимална висина венца/ограде повучене етаже објекта у урбанистичкој целини C2 одређена је на 24 m од коте приступа грађевинској парцели, изузетак је дуж регулације Улице Светозара Ђоровића осим у зони угла где је одређена на 15 m од коте приступа грађевинској парцели.

Максимална висина врха/слемена објекта у урбанистичкој целини C2 одређена је на 27,5 m од коте приступа грађевинској парцели, изузетак је дуж регулације улице

В.4.2.4. Урбанистички параметри

Максимални индекс заузетости Из надземних етажа објекта, на нивоу грађевинске парцеле, износи Из=70%.

Максимални индекс заузетости Из подземних етажа објекта, на нивоу грађевинске парцеле, износи Из=90%.

Код угаоних објекта дозвољава се увећање урбанистичких параметара за 15%.

Урбанистичка подцелина C2.1

Максимални индекс заузетости Из надземних етажа на нивоу грађевинске парцеле остаје постојећи.

Максимални индекс заузетости Из подземних етажа на нивоу грађевинске парцеле остаје постојећи.

M1 urbanističke celine parametri : (iz zvaničnog teksta plana detaljne regulacije)

В.4.3.12. Табеларни преглед урбанистичких параметара

Урбанистички параметри у урбанистичкој целини М1	
Параметар:	Вредност:
Катастарске парцеле у урбанистичкој целини М1	целе КП 1714/2, КП 1714/2, КП 1713, КП 1712/2, КП 1712/1, КП 1711/2, КП 1711/1, КП 1710, КП 1709/1, КП 1709/2, КП 1708/1 КО Палилула
Грађевинске парцеле у урбанистичкој целини М1	/
Површина урбанистичке целине М1	2.649,75 квм
Максимални Индекс заузетости надземних етажа (Из)	70%
Минимални проценат незастртих зелених површина	10%
Максимална висина венца/ограде повучене етаже објекта од коте приступа грађевинској парцели	21 m (изузетак 32 m)
Максимална висина врха/слемена објекта од коте приступа грађевинској парцели	26 m (изузетак 37 m)

Прилог 11: Приказ дозвољених урбанистичких параметара и вредности у урбанистичкој целини М1

Намене у оквиру блока							БЛОК (квм)
	Површине ОН и ЈН						
УП/Урбанистичка целина	J1	J2	J3	C1	C2	M1	
Грађевинске парцеле	ГПЈН1	ГПЈН2	ГПЈН3	ГП1	/	/	39.166,26
Површина око (квм)	6.686,74 квм	3.177,24 квм	2.587,04 квм	14.842,00 квм	9.225,32 квм	2.649,24 квм	39.166,26
Максимална висина венца/ ограде повучене етаж објекта од коте приступа грађевинској парцели	постојећа	9,00 m	постојећа	постојећа	24,00 m	21,00 m	24,00 m
Максимална висина врха/ слемена објекта од коте приступа грађевинској парцели	постојећа	13,00 m	постојећа	постојећа	27,50 m	26,00 m	27,50 m
Зона грађења	дефинисана грађевинским линијама						/
Максимални Индекс заузе- тости (Из)	50%	40%	постојећи	постојећи	70%	70%	/
Постојећа изграђена БРГП блока (квм)	/						~107.000,00
Максимална оквирна БРГП (квм)	/						~150.000,00
Минимални проценат (%) слободних површина	50%	60%	постојећи	постојећи	30%	30%	/
Минимални проценат (%) незастрих зелених повр- шина	20%	30%	30%	постојећи	10%	10%	/
Становање/делатности (%)	/	/	/	0%-49%/ 51%-100%	0%-90% /10%-100%	0%-80%/ 20%-100%	/
БРГП становања по СРПС-у	~100.000,00						~100.000,00
БРГП делатности по СРПС-у	~35.000,00						~35.000,00
Број стамбених јединица/ становника	~1.100/~2.750						~1.100/~2.750
Број запослених	~600						~600
Густина становника ст/ха	~490ст/ха						~490 ст/ха
Густина корисника ст/зап/ха	~595 коп/ха						~595 коп/ха

Прилог 12: Преглед остварених урбанистичких параметара и вредности на нивоу блока и ПДР-

ZAKLJUČAK HABU analize: (provera najbolje i najisplativije upotrebe)

Razmatrana je sadašnja upotreba objekata kao i najbolja upotreba zemljišta u konkretnoj situaciji.

Površina cele parcele je 2194 m² a zauzeće pod predmetnim objektima, prema katastru, je 673 m².

Kada se analiziraju **trenutno važeći pravni i urbanistički uslovi** slede **sledeći zaključci:**

KONAČNI ZAKLJUČAK:

Do vrednosti objekata možemo doći preko potencijala lokacije (u okruženju obzirom na duh zakona o eksproprijaciji koji sam već obrazložio) obzirom na činjenicu da postoji jedan vlasnik zemljišta na predmetnoj parceli odnosno prema katastru postoji samo jedan vlasnik celokupne parcele

Vrednost objekta dobićemo preko vrednosti cele parcele (koja bi se dobila u procesu eksproprijacije) !!!

Obzirom na neizvesnost oko vremenskog okvira odnosno protoka vremena do eventualne eksproprijacije, prilikom izračunavanja vrednosti parcele rezidualnom metodom primeniće **se veći diskontni faktor** od uobičajenog (prilikom diskontovanja novčanog toka) koji bi trebao da eventualno pokrije rizik nepoznate vremenske komponente.

U konkretnom slučaju smatram da je **diskontna stopa od 20 %** adekvatna za sve rizike uključujući u vremensku komponentu.

6.4 Srednji parametri iz plana regulacije: usvojeno

Stanovanje : 80 %

Poslovanje: 20 %

Max indeks zauzetost dat je u pravilma građenja: 70%

Max spratnost objekta je 2Po Pr+6+Pk

U konkretnom slučaju predvidećemo 20 % poslovnih površina i 80 posto stambenih.

U okviru objekta mora da se izgradi podzemna garaža sa max zauzetošću 85 % površine parcele prema pravilima građenja saobraćajne mreže:

1,1 parking mesto po stanu

za poslovanje 1 parking mesto na 50 m² poslovnog prostora

Površina parcele : 2194 m²

Zbog ograničavajućih uslova (rastojanja od bočnih i zadnjih granica parcele položaja građevinskih linija) a imajući u vidu da bi se tek spajanjem parcela i izradom urbanističkog projekta znao konačni gabarit buduće građevinske parcele (GP), procenitelj je analizirao sve uslove i došao do procene da je verovatno bruto zauzeće predmetne parcele **oko 65 % ili oko 1426 m².**

USVOJENA NADZEMNA BRUTO POVRŠINA = 10695 m² (Pr+6+Pk)

USVOJENA PODZEMNA BRUTO POVRŠINA : = 3949m² (2Po)

NAPOMENA:

Svi navedeni dobijeni **parametri su urađeni za potrebe ove procene a konkretni budući parametri zavise od arhitektskih rešenja**, geometrije (u okviru urbanističkih uslova) koja se mogu razlikovati u zavisnosti od želja investitora kao i sposobnosti odnosno tehničkog rešenja konkretnog arhitekta.

7. Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta:

Zakon o planiranju i izgradnji u Članu 97. utvrđuje da se Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta

(Doprinos) određuje na bazi cene kvadratnog metra novoizgrađenog stambenog prostora u određenoj opštini koja se množi koeficijentima kojima se uzima u obzir zona u kojoj se nalazi nekretnina i njena namena. Koeficijent zone ne može biti veći od 0.1 a koeficijent zone ne može biti veći od 1.5. Takođe, zakon propisuje da investitor koji odjednom plati ukupan Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta pre početka izvođenja građevinskih radova ima pravo na popust od 40%, a takođe Doprinos se neće naplaćivati za podzemne parking površine.

Trenutno je popust za jednokratno plaćanje Doprinosa na teritoriji grada Beograda 40%.

Predmetna nepokretnost nalazi se u **DRUGOJ zoni** i po poslednjim podacima iz 2024. godine iznosi:

- Stambena namena – 28.148,41 RSD / m² (ili 240,40 EUR / m²) bez popusta
ili **144,24 EUR / m² neto površine sa popustom.**
- Poslovna namena – 42.222, 61 RSD / m² (ili 360,59 EUR / m²) bez popusta
ili **216,35 EUR / m² neto površine sa popustom.**

Srednji kurs dinara za EUR na dan 20.01.2025.godine : **117,0918**

UKUPNA POVRŠINA PARCELE : : 2194 m²

Građevinska zona grada



8. Utvrđivanje vrednosti nepokretnosti primenom rezidualne metode

Do vrednosti dolazimo preko potencijala cele lokacije odnosno vrednosti građevinskog zemljišta u okruženju. Dakle u konkretnom slučaju posmatraćemo upotrebu predmetne nepokretnosti **rezidualnom metodom - zemljište kao prazno i spremno za razvoj (izgradnju) gde bi se radio nov objekat prema datim urbanističkim parametrima (srednjim u okruženju kako je objašnjeno u ovom izveštaju- zbog budućeg procesa eksproprijacije)**

Rezidualna metoda je jedna od metoda koja pripada troškovnom pristupu procene nepokretnosti.

- Rezidualna metoda se bazira na stavu potencijalnog investitora čije razmišljanje u pogledu razvoja nekog zemljišta može hipotetički da se predstavi kao “Moja ponuda za kupovinu zemljišta u sadašnjem stanju je jednaka tržišnoj vrednosti izgrađene nekretnine umanjene za sve troškove razvoja i profita koji se nalazi u razumnim granicama, a predstavlja nagradu za angažovani kapital i sav rizik kojem izlažem taj kapital”.

- U osnovi, ovo bi mogao biti pristup “vrednost za investitore”, ali budući da se tržište sastoji od dosta investitora koji su zainteresovani za takvo zemljište, može se smatrati pristupom baziranom na tržišnoj vrednosti zemljišta.

Rezidualna vrednost zemljišta obračunava se kao razlika između prodajne vrednosti nepokretnosti bez PDV-a (do kojih ćemo doći primenom navedene komparativne metode) koju je moguće izgraditi na predmetnom zemljištu i ukupnih troškova izgradnje uvećanih za dobit investitora.

$$TV_z = PR - (TR + P_{inv})$$

- prodajna vrednost izgrađene nekretnine (stanovi, garaže, parkinzi,lokali) - PR
- trošak investicije (izgradnje novog objekta)
- trošak infrastrukture (rušenje, uredjenje zemljišta, doprinosi, priključci...)
- trošak stručnih lica (upravljanje projektom, nadzor, geodete, tehnički prijem)
- trošak prodaje (marketing, agentura, pravni trošak)
- trošak finansiranja
- profit investitora – P inv

Određivanje parametara i pretpostavki za rezidualnu metodu

Lokacijski i tržišni parametri ukazuju da je najadekvatnija izgradnja stambene zgrade sa dva podzemna nivoa, predviđenim za garažni prostor i ostave. Objekat bi bio stambeno poslovni u odnosu 80/20, izgrađen u dobrom kvalitetu. Na prizemlju lokali a na spratovima stanovi. Garažna mesta su predviđena za svaku stambenu jedinicu plus za lokale.

9. ANALIZA TRŽIŠTA: OGLASI - PONUDA NOVOGRADNJE

komparativ C1: 4000 EUR/m² bez PDV-a

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanova/retko-u-ponudi---tasmajdan-2-0-47-11-m2/5425644814931?kid=1>

PretragaNovogradnjaCene po lokacijamaVesti+ Preda

Retko u ponudi - Tasmajdan, 2.0, 47.11 m²

Beograd - Opština Palilula - Tašmajdan - Tašmajdan

188.440 €
4.000 €/m²



Tip nekretnine	Kvadratura	Broj soba
stan	47,11 m ²	2.0

Oglašivač	Agencija
Tip objekta	Novogradnja
Stanje objekta	Lux
Grejanje	Toplotne pumpe
Sprat	3
Ukupna spratnost	6

Ostalo

✓ Terasa
✓ Telefon
✓ Interfon
✓ Parking

✓ Klima
✓ KATV
✓ Video nadzor

✓ Lift
✓ Internet
✓ Garaža

Dodatni opis

SVI NASI KUPCI DOBIJAJU VREDAN POKLON! RETKO U PONUDI! Tasmajdan, 2.0, 47.11 m² sa terasom od 8.65 m², III od VI spratova, toplotne pumpe, tel, lift, interfon, video nadzor, ktv, internet, klima, useljiv krajem 2026. godine, građevinska dozvola (po građevinskoj dozvoli stan ima 41.37 m²), mogućnost kupovine parking mesta u garazi, novogradnja.

RETKO U PONUDI!

Odlican 2.0 stan u novogradnji u neposrednoj blizini Central Gardena. Orijentisan je prema ulici. Kupuje se od fizickog lica pa ne postoji mogućnost povracaja PDV-a.

Vrhunska oprema: alu-drvo stolarija, vrhunska keramika i sanitarije. Postoji mogućnost da kupac odabere opremu prema sopstevnom ukusu.

Prostorije: hodnik, dnevni boravak, kuhinja sa trpezarijom, velika terasa, spavaca soba i kupatilo.

Postoji mogućnost kupovine parking mesta u garazi zgrade, klacakalica gornji nivo, po ceni od 35 000 evra.

49

komparativ C2: 4000 EUR/m2 bez PDV-a

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanov/dalmatinska-novogradnja-penthouse-15480m2/5425644791323?kid=1>



Pretraga

Novogradnja

Cene po lokacijama

Vesti



Dalmatinska, novogradnja, penthouse 154+80m2

Beograd - Opština Palilula - Dalmatinska - Dalmatinska

936.000 €

4.000 €/m²



Tip nekretnine

stan

Kvadratura

234 m²

Broj soba

5.0

Oglašivač

Agencija

Tip objekta

Novogradnja

Grejanje

Toplotne pumpe

Sprat

6

Ukupna spratnost

6

Dodatno

✓ Povraćaj PDV-a

✓ Duplex

Ostalo

✓ Terasa

✓ Interfon

✓ Klima

✓ Garaža

✓ Lift

Dodatni opis

Dalmatinska ulica – živo urbano središte koje pruža sve pogodnosti stanovanja u gradskom centru. Na samo nekoliko minuta hoda udaljena je od Bulevara i Tašmajdanskog parka, bazena, stadiona i sportskih terena. U blizini su brojne prodavnice, butici, renomirani restorani i kafići, fakulteti, banke, državne institucije, saloni lepote, ustanove kulture i sl. Glavne gradske saobraćajnice povezuju ovaj deo sa drugim delovima grada, a u blizini su i stajališta linija gradskog prevoza, kako tramvajskih, trolejbuskih i autobuskih, tako i podzemnog Beovoza.

Kvalitetna ugradna oprema i materijali: vrhunska aluminijumska stolarija sa unutrašnjom dvenom oblogom, sigurnosna vrata sa odličnom izolacijom vibracija i buke, italijanska keramika I klase po izboru, troslojni parket, fan coil sistem grejanja na toplotne pumpe, sanitarije i kupatilska oprema po izboru i sl. Sistem grejanja, hlađenja i potrošne tople vode na toplotne pumpe izuzetno je efikasan, ekološki napredan i ekonomski povoljan: emisija CO₂ je smanjena za 75% u odnosu na grejanje na fosilna goriva, a smanjeni su i troškovi komunalnih usluga. Korisnici zgrade će dodatnu relaksaciju imati kroz nenametljivu ambijentalnu muziku koja će se prožimati kroz holove same zgrade.

Predstavljamo vam jedinstveni penthouse sa prelepim panoramskim pogledom na Beograd. Budući stanari osim izbora završnih materijala i opreme u stanu, imaju i mogućnost izbora rasporeda prostorija. Prostire se na dva nivoa, a na trećem je izuzetna

komparativ C3: 4805 EUR/m²

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanova/prodaja-trosobnog-stana-u-central-gardenu-82m/5425645206141?kid=3>



PretragaNovogradnjaCene po lokacijamaVesti

Predaj

Početna > Nekretnine i pretraga nekretnina > Prodaja stanova > Prodaja tr...

Prodaja trosobnog stana u Central gardenu, 82m²

Beograd - Opština Palilula - Tašmajdan - Stanoja Glavaša

Top



Tip nekretnine

stan

Kvadratura

82 m²

Broj soba

3.0

Oglašivač

Agencija

Tip objekta

Novogradnja

Grejanje

CG

Sprat

6



Dodatno

✓ Uknjižen

✓ Nije poslednji sprat

Ostalo

✓ Terasa

✓ Lift

✓ Video nadzor

✓ Garaža

Dodatni opis

Na prodaju je komforan i svetao stan u popularnom stambeno-poslovnem kompleksu Central garden, kondominijumu sa 24-časovnim obezbeđenjem i recepcijom. Stan se sastoji od dnevnog boravka povezanog sa trpezarijskim delom i potpuno opremljene moderne kuhinje, glavne spavaće sobe, dečije sobe, kupatila, gostinjskog toaleta i terase sa pogledom ka Dunavu. Uz stan se prodaje i garažno mesto u podzemnoj garaži kompleksa po ceni od 40.000eur, kao i dve ostave po ceni od po 4.000eur.

51

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanova/novogradnja-dalmatinska-3-0-94m2-vpr/5425644792071?kid=1>

52

komparativ C5: 4079 EUR/m²

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanova/fenomenalan-svetao-id131721/5425645220022?kid=1>

PretragaNovogradnjaCene po lokacijamaVestiPredaj

Fenomenalan, svetao ID#131721
Beograd - Opština Palilula - Tašmajdan - Knez Danilova



Tip nekretnine:	Kvadratura	Broj soba
stan	38 m ²	1.0

Oglašivač	Agencija
Grejanje	CG
Sprat	2
Ukupna spratnost	5

Dodatno

✓ Odmah useljiv

✓ Uknjižen

✓ Nije poslednji sprat

Dodatni opis
Fenomenalan, svetao i idealan stan sa lepo terasom.
Otvoren pogled i odmah useljiv.
agencijska provizija 2%

Prikaz mape

vrtni

osnovne škole

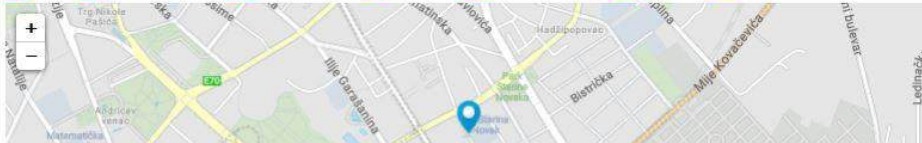
srednje škole

fakulteti

domovi zdravlja

pijace

marketi



GARAŽNA MESTA od 33 000 EUR do 35.000 EUR- TRAŽENE CENE-OTGLASI

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-garaza/garazno-mesto-palata-cvijiceva-cvijiceva/5425645147213?kid=1>

<https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-garaza/zatvoreno-garazno-mesto-hala-pionir/5425644298543?kid=1>

10. ANALIZA TRŽIŠTA: REALIZOVANE PODAJE - STANOVA

Relaizovane cene stana (bez gražnog mesta) od 4100 EUR/m2 - 4500 EUR/m2



Relaizovane cene stana (bez gražnog mesta) od 4105 EUR/m2 - 4425EUR/m2



Датум промета	Цена	Валута	Подврста непокретности	Површина	Удео у промету	Број непокр. у уговору
СТАНОВИШНО						
8	23.06.2025	141.592	EUR	у стамбеној згради за колективно становање	32	1/1 1
12	12.06.2025	156.000	EUR	у стамбеној згради за колективно становање	38	1/1 1

10.1. ANALIZA TRŽIŠTA: REALIZOVANE PODAJE - GARAŽNA MESTA

Realizovane cene garažnih mesta od 29.000 EUR do 30.000 EUR



Цена: 30.000 EUR
Датум: 16.07.2024
Купопродаја

1. Врста непокретности: Гаражно место
Прометована површина: 12 m²



Прометована површина: 17 m²

Цена: 29.000 EUR
Датум: 18.06.2024
Куповина од инвеститора

1. Врста непокретности: Гаражно место
Прометована површина: 16 m²

Relaizovane cene gražnog mesta od 38 000 EUR do 40.000 EUR



Датум промета	Цена	Валута	Подврста непокретности	Површина	Удео у промету	Број непокр. у уговору
28.05.2025	37.930	EUR	гаражно место	13	1/1	1
22.05.2025	40.032	EUR	гаражно место	14	1/1	1

10.2. USVOJENE VREDNOSTI NOVOGRADNJE:

Detaljnou analizom tržišta i to realizovanih transakcija kao i trenutne ponude, ustanovljena je prosečna vrednost stanova, lokala i garaža na predmetnoj lokaciji.

- **STANOVI: 4150 EUR/m²**
- **GARAŽNA MESTA: 33.000 po parking mestu**
- **Lokali : 3900 EUR/m²**

Usvojene vrednosti, stanova i garažnih mesta u novogradnji **su dobijene komparativnim pristupom** a shodno kvlitetu izgradnje i lokaciji koja je predviđena za implementaciju u ovom izveštaju prilikom primene rezidualne metode.

U analizi su uzeti u obzir i popusti u preprodaji kao i cene stanova koje su oglašene ili prodate sa i bez PDV-a.

Kvalitet izgradnje koji će biti primenjen u rezidualnoj metodi prilikom obračuna troškova za takvu vrstu izgradnje je na nivou više klase.

10.3. Segment tržišta stambenih jedinica: Obrazloženje vrednosti od 4,150 EUR/m²

Usvojena prosečna vrednost za stambene jedinice u novogradnji na predmetnoj lokaciji iznosi 4,150 EUR/m².³ Ova vrednost je rezultat pažljive komparativne analize tržišta na mikrolokaciji, a ne na nivou cele opštine Palilula.

Analiza tržišta pokazuje da su cene novogradnje u neposrednoj blizini predmetne parcele visoke i variraju u zavisnosti od luksuznosti projekta. Na primer, stanovi u Dalmatinskoj ulici oglašavaju se po ceni od 4,000 EUR/m² , dok se stanovi u okviru prestižnog kondominijuma

Central Garden, koji se nalazi u neposrednoj blizini u ulici Kneza Danila, oglašavaju i prodaju po ceni od 4,754 EUR/m².¹⁴ U oglasima se takođe pronalaze i stanovi u starijim, ali renoviranim zgradama iz 90-ih godina u ulici Kneza Danila, čija je cena dostigla 4,079 EUR/ m². Pored oglašanih cena, analiza realizovanih transakcija u okruženju, zabeleženih u izveštaju, pokazuje cene u rasponu od 4,100 EUR/m² do 4,500 EUR/m².

Iako je prosečna cena kvadrata prodatih stanova u novogradnji u celom Beogradu iznosila 2,440 EUR/m² tokom 2024. godine, zvanični podaci ukazuju da cene nekretnina u užem delu Palilule dostižu "često i dvostruko više" od proseka. Usvojena vrednost od 4,150 EUR/ m² je samo neznatno ispod dvostrukog beogradskog proseka, čime se u potpunosti potvrđuje njena utemeljenost u tržišnoj realnosti i lokacijskoj premiji. Usvojena vrednost predstavlja konzervativan, ali realan prosek, koji je u donjem delu spektra luksuznih projekata, ali istovremeno iznad standardne novogradnje u širem centru.

10.4. Segment tržišta poslovnog prostora: Obrazloženje vrednosti od 3,900 EUR/m²

Usvojena vrednost poslovnog prostora u novogradnji iznosi 3,900 EUR/m². Tržište poslovnog prostora u centralnim gradskim zonama je visoko segmentirano i cene zavise od faktora kao što su lokacija unutar zgrade (izlog, prizemlje), prilaznost i frekvencija pešaka. Analiza uporednih oglasa u neposrednoj blizini pokazuje sledeće cene: u Knez Danilovoj oglašen je lokal po 4,500 EUR/m², dok se u ulici Dvadeset sedmog marta kancelarije prodaju po 4,088 EUR/m². Cene u nešto daljem, ali i dalje centralnom delu, variraju, pa se tako lokali u Bulevaru despota Stefana oglašavaju po 3,478 EUR/m². Analiza takođe ukazuje na postojanje ekstremnih cena, kao što je lokal kod Palilulske pijace sa cenom od 7,333 EUR/m², što je izuzetak i ne predstavlja opšti trend.

Usvojena vrednost od 3,900 EUR/m². Ova cena predstavlja razuman i konzervativan prosek, koji je u potpunosti usklađen sa ponudama u neposrednoj blizini i izbegava ekstremne vrednosti.

Tabela 2: Uporedni pregled cena poslovnog prostora u okruženju

Izvor podataka	Lokacija	Vrsta prostora	Cena EUR/m ²	Komentar
Oglas	Kneza Danilova	Lokal	4,500	Ponuda u neposrednoj blizini
Oglas	27. marta	Kancelarija	4,088	Kancelarija na susednoj lokaciji
Oglas	Bulevar D. Stefana	Lokal	3,478	Lokal u blizini lokacije
Oglas	Ruzveltova	Poslovni prostor	2,497	Cena udaljenije lokacije
Usvojena vrednost	Predmetna lokacija	Budući lokal	3,900	Konzervativan prosek, u skladu sa ponudom

10.5. Segment tržišta garažnih mesta: Obrazloženje vrednosti od 33,000 EUR po mestu

Usvojena vrednost od 33,000 EUR po garažnom mestu odražava hroničan nedostatak parkinga u centralnim gradskim zonama. Potražnja za parkingom u neposrednoj blizini predmetne parcele je izuzetno visoka, što direktno utiče na cenu.

Analiza oglasa i realizovanih transakcija pokazuje širok raspon cena:

- Garažno mesto u *Central Gardenu* (u neposrednoj blizini) prodaje se za 40,000 EUR.
- U oglasima se traže cene od 33,000 do 35,000 EUR za garažna mesta u novogradnji u okolini.
- Realizovane transakcije pokazuju cene u rasponu od 29,000 do 30,000 EUR, dok je jedna zabeležena i na 37,000 EUR.

Usvojena vrednost od 33,000 EUR je u donjem delu tržišnog raspona za garažna mesta u luksuznim zgradama na ovoj lokaciji. Ova konzervativna procena je doneta kako bi se u obzir uzela potencijalna fluktuacija tržišta i neizvesnost prodaje koja je svojstvena rezidualnoj metodi. Postavljena je realno i u potpunosti je podržana tržišnim dokazima.

Tabela 3: Uporedni pregled cena garažnih mesta

Izvor podataka	Lokacija	Cena EUR	Komentar
Oglas	Central Garden (Knez Danilova)	40,000	Ponuda u luksuznom kompleksu
Oglasi	Tašmajdan/Knez Danilova	33,000 - 35,000	Tražene cene u novogradnji
Realizovana prodaja	Okolina Tašmajdana	29,000 - 30,000	Realizovane transakcije
Realizovana prodaja	Okolina Tašmajdana	37,000	Jedna transakcija sa višom cenom
Usvojena vrednost 3	Predmetna lokacija	33,000	Usvojena konzervativna vrednost

11. REZIDUALNA METODA PROCENE VREDNOSTI

Procena vrednosti zemljišta rezidualnom metodom			
	KO PALILULA	KP 1737	
Zemljište II građ. Zona	Beograd		
Zadati parametri i pretpostavke			
Zadati parametri			
Površina parcele	m2	2194	
Stepen zauzetosti parcele	%	65%	
Spratnost 2Po+Pr+6+Pk		7	+ Pk
Osnovni parametri i pretpostavke			
Bruto površina objekta u osnovi	m2	1426	65%
Procentualno POTKROVLJE	%	50.00%	
Bruto površina potkrovlja (1 etaža)	m2	713.0	
Bruto površina nadzemno P+6-BRGP (7 etaža)	m2	9982	
Koeficijent izgradjenosti			
Bruto površina nadzemno -BRGP		10695	usvojeno
Izvedeni Koeficijent izgradjenosti		4.87	
Neto površina / BRGP	%	85%	
Neto površina nadzemna	m2	9091	
Neto površina namenjena prodaji NSA	%	85%	
NSA (neto površina)	m2	7727	
Neto površina stanova za prodaju	m2	6182	
Neto površina poslovnog prostora		1545	
Broj stanova		88	
Očekivana površina stana	m2	70.25	
Parametri i pretpostavke podzemno			
Broj podzemnih nivoa		2	
Podzemni nivo	%	90%	
Bruto površina podzemno	m2	3949	
Neto/BRGP podzemno	%	85	
Neto podzemno	m2	3357	
m2 po parking mestu - ukupno (neto)		26.00	m2
Ukupan broj garažnih mesta (zaokružuje se)		129.11	1549.3015
Ostali parametri			
Neizgrađen deo parcele %	%	35%	
Neizgrađen deo parcele m2	m2	768	
Broj spoljnih parking mesta		10	komercij.
Doprinosi stambeni / komercijalni-bez popusta	eur/m2	240.40	360.59
Popust za plaćanje u celosti	%	40	komercij.
Doprinosi stambeni / komercijalni-sa popustom	eur/m2	144.24	216.35
Trošak marketinga i agenta prodaje	%	2.0	
Pravni trošak (notar...)	%	1.0	
Kamatna stopa	%	7	
Diskontna stopa	%	20%	
Developer profit	%	20%	

TROŠAK INVESTICIJE:

Vrsta troška	Nosilac troška	Iznos	Jed.vrednost	Ukupan trošak
Troškovi izgradnje nadzemno	BRGP nadzemno	10,695	€ 1,100.00	€ 11,764,500
Troškovi izgradnje podzemno	BRGP podzemno	3,949	€ 700.00	€ 2,764,440
<u>UKUPNO troškovi izgradnje</u>				€ 14,528,940
Projektovanje	BRGP nadz+podz	14,644	€ 16.00	€ 234,307
Troškovi uređivanja zemljišta i rušenja	površina placa	2,194	€ 100.00	€ 219,400
Doprinos za stambeni deo	neto površina stanova	6,182	€ 144.24	€ 891,650
Doprinos za komercijalni deo	neto površina poslovna	1,545	€ 216.35	€ 334,359
Doprinos za garažni deo	neto površina garaža	1549.3	€ -	€ -
Umanjenje za doprinose	postojeća kvadratura	630	€ 216.35	€ (136,303)
Priključci ,saglasnosti	neto površina za prodaju	7,727	€ 58.00	€ 448,174
Upravljanje projektom i nadzor	troškovi izgradnje		1.8%	€ 261,521
Dozvole, takse	troškovi izgradnje		1.0%	€ 145,289
Geodetska merenja i ostalo				€ 10,000
<u>UKUPNO troškovi</u>				€ 16,937,338
Sigurnosna rezerva			2.5%	€ 423,433
<u>UKUPNO TROŠAK INVESTICIJE</u>				€ 17,360,771

KALKULACIJA:

	UKUPNO	Procenat	godina 1	procenat	godina 2
PRIHOD OD PRODAJE STANOVA	€ 25,654,097	25%	€ 6,413,524	75%	€ 19,240,572
PRIHOD OD PRODAJE Poslovno	€ 6,027,167	25%	€ 1,506,792	75%	€ 4,520,375
PRIHOD OD PRODAJE GARAŽA	€ 4,260,579	25%	€ 1,065,145	75%	€ 3,195,434
UKUPAN BRUTO PRIHOD	€ 35,941,843		€ 8,985,461		€ 26,956,382
TROŠAK MARKETINGA i prodaje	€ (718,837)	50%	€ (359,418)	50%	€ (359,418)
PRAVNI TROŠAK	€ (359,418)	60%	€ (215,651)	40%	€ (143,767)
UKUPNO TROŠKOVI	€ (1,078,255)		€ (575,069)		€ (503,186)
UKUPAN NETO PRIHOD	€ 34,863,588		€ 8,410,391		€ 26,453,196
TROŠAK INVESTICIJE	€ (17,360,771)	40%	€ (6,944,308)	60%	€ (10,416,463)
TROŠAK FINANSIRANJA **	€ (1,215,254)	40%	€ (486,102)	60%	€ (729,152)
GOTOVINSKI TOK	€ 16,287,563		€ 979,981		€ 15,307,581
	godina 1	godina 2	Total	Total	
Gotovinski tok za procenjivanje	€ 979,981	€ 15,307,581	€ 16,287,563		
Diskontni faktor	0.998003992	0.996011968			
Diskontovani gotovinski tok	€ 978,025	€ 15,246,534	€ 16,224,559		
Sadašnja vrednost got. toka	€ 11,446,916				
Developer profit	€ (6,972,717.54)				
PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI PARCELE	€ 4,474,198	Po bruto nadzemnoj površini		418 €	
Vrednost zemljišta po m2	€ 2,039.29				
USVOJENA VREDNOST	4,474,000 €				

USVOJENA VREDNOST KOMPLEKSA : 4.474.000 EUR

12. PROCENJENA TRŽIŠNA VREDNOST NEPOKRETNOSTI:

Na osnovu analize, prikupljanja i ukrštanja dovoljnog broja informacija i upotrebe rezidualne i komparativne metode, mišljenja sam da predmetna nepokretnost na dan procene ima sledeće vrednosti:

Kneza Danila , Beograd	Površina parcele	VREDNOST	sr. kurs dinara	VREDNOST
na KP 1737, KO Palilula	m2	EUR	NBS 29.07.2025.	DINARA
TRŽIŠNA VREDNOST KOMPLEKSA	2194	4,474,000 €	117.1851	524,286,137.40 RSD

NAPOMENA:

Procenjena je vrednost **celokupnog kompleksa zemljišta sa svim objektima** izvedena na osnovu analize razvojnog potencijala lokacije, koji prevazilazi vrednost postojećih, dotrajalih objekata u sadašnjem stanju i upotrebi.

Datum inspekcije : 29.07.2025.godine

Datum procene : 29.07.2025.godine

Datum pisanja izveštaja: 05.08.2025.godine

ĐURIĆ ZORAN , REV - Spec.struk.inž.građ.

Sudski veštak

Oblast: Građevinarstvo

Specijalnost: Procene vrednosti nepokretnosti

PRILOZI

КУРСНА ЛИСТА БР. 141
ЗА ЗВАНИЧНИ СРЕДЊИ КУРС ДИНАРА
ФОРМИРАНА НА ДАН 29.7.2025. ГОДИНЕ

НАЗИВ ЗЕМЉЕ	ВАЖИ ЗА	СРЕДЊИ КУРС
ЕМУ	1	117,1851
Аустралија	1	65,9752
Канада	1	73,6272
Кина	1	14,0922
Чешка Република	1	4,7619
Данска	1	15,6996



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-02771/2023-16
8. мај 2023. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 6 - 8. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон), члана 23. став 2. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10, 99/14, 30/18-др.закон и 47/18), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, бр. 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-1/128/2022-08 од 14. новембра 2022. године, решавајући по захтеву Зорана Ђурића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

ЗОРАНУ ЂУРИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 0403965773611

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 003
на период од три године и важи до 23. јуна 2026. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Зоран Ђурић поднео је 3. маја 2023. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 003 од 23. јуна 2023. године) и уз захтев је доставио документацију из члана 11. ст. 6. и 7. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 9. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење 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 лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговора о осигурању од професионалне одговорности из члана 12. Закона и доказ о плаћеним таксама за обнављање лиценце. Захтев за обнављање лиценце може се поднети најраније 90 дана, а најкасније 30 дана, пре истека рока важења лиценце. Ако се захтев за обнављање лиценце поднесе по истеку прописаног рока, сматраће се да је поднет захтев за издавање нове лиценце. Лиценца престаје да важи истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

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

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

Упутство о правном средству: Против овог решења може се поднети тужба Управном суду, у року од 30 дана од дана достављања овог решења.



ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Ана Триповић



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Zoran Djuric REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-RS/NAVS/2017/4

Issued on: 01/12/2012

Valid until: 30/11/2027

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Danijela Ilić
President
NAVS

POLISA BROJ: IM-0029124 O OSIGURANJU IMOVINE

Osiguranje odgovornosti

Ugovarač osiguranja: ĐURIĆ ZORAN
DRAGANA RAKIĆA 26
11080 ZEMUN

Osiguranik: ĐURIĆ ZORAN
DRAGANA RAKIĆA 26
11080 ZEMUN

Matični broj: 0403965773611

PIB:

Delatnost:

Matični broj: 0403965773611

PIB:

Delatnost:

Trajanje osiguranja:

Osiguranje zaključeno sa određenim rokom, počinje 01.07.2025 23:59 i traje do 01.07.2026 23:59.

Premija obračunata za period: 01.07.2025 - 01.07.2026.

Ovo osiguranje zaključeno je na osnovu Opštih uslova za osiguranje profesionalne odgovornosti i

Uslova za osiguranje profesionalne odgovornosti - koji su uručeni Ugovaraču/Osiguraniku uz Polisu, što potvrđuje svojim potpisom.

OSIGURAVA SE:

Lokacija: SRBIJA

Na ukupnu sumu
osiguranja RSD

Premija
RSD

Predmet osiguranja je profesionalna (ugovorna) odgovornost procenitelja vrednosti nepokretnosti za čisto finansijske štete pričinjene trećim licima nastale u toku ili u vezi sa vršenjem procene vrednosti nepokretnosti u skladu sa Zakonom.

Osiguranim slučajem se smatra radnja činjenja ili nečinjenja (propust u radu, šteta prouzrokovana nenamernom računskom greškom i/ili propustom u poštovanju procedura za vršenje procene koje su definisane Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja, i EVS i IVS standardima) koja je preduzeta od strane Osiguranika prilikom obavljanja njegove profesije - delatnosti, i koja ima za posledicu nastajanje štete na a) trećim licima (nastupanje smrti, povreda tela ili zdravlja trećih lica) ili b) stvarima trećih lica ili c) koja za posledicu ima nastanak čisto imovinske (finansijske) štete, i čiju bi naknadu moglo zahtevati oštećeno lice;

5,879,000.00

Suma osiguranja po štetnom događaju i ukupno za ceo period trajanja osiguranja (agregatna suma) iznosi 50.000,00 evra u dinarskoj protivvrednosti na dan nastanka štetnog događaja.

Osiguranje zaključeno bez učešća u šteti.

Teritorijalno pokriva: Republika Srbija;

Ukupno obračunata premija: 12,340.73

Porez: 617.04

UKUPNO ZA NAPLATU: 12,957.77

Premija osiguranja plaća se po fakturi u celosti - jedna rata uplatom na tekući račun broj 325-9500600018369-39 sa pozivom na broj IF188105/25.

Osiguravač nije u obavezi da obezbedi pokriće i nije u obavezi da izvrši plaćanje bilo kojeg potraživanja, odnosno da obezbedi bilo kakvu naknadu u skladu sa navedenim, do te mere kojom bi obezbeđivanje takvog pokrića, isplata spomenutog potraživanja ili obezbeđivanje spomenute naknade izložili osiguravača bilo kakvom sankcionisanju, zabrani ili restrikciji u skladu sa rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim ili ekonomskim sankcijama, zakonima i propisima Evropske unije, sankcijama Republike Srbije i definisanim ugovornim obavezama iz zaključenih portfeljskih ugovora o reosiguranju.

Sume osiguranja je odredio Ugovarač osiguranja.

Obaveza osiguravača je stvarna šteta a maksimalno do ugovrene sume osiguranja umanjene za ugovorenu franšizu i to za svaki pojedinačni osigurani slučaj.

Ugovarač osiguranja ne želi ugovaranje ostalih rizika.

Premija osiguranja se plaća po dinamici koja je navedena u računu/fakturi. U slučaju kašnjenja pri uplati premije zaračunava se zakonska zatezna kamata. Osiguravač zadržava pravo ispravke računski i drugih grešaka saradnika.

Ugovarač osiguranja garantuje za tačnost i valjanost podataka koje je u vezi sa zaključenjem Polise dao Osiguravaču, i obavezuje se da će o svakoj promeni podataka o riziku koji je osiguran u razumnom roku obavestiti Osiguravača. U protivnom, Ugovarač osiguranja snosi svu eventualno nastalu štetu.

Ugovarač osiguranja/Osiguranik je saglasan da Osiguravač može podatke koje je dobio od Ugovarača osiguranja proslediti trećim licima samo u vezi sa izvršenjem ugovornih obaveza i/ili saosiguranja i/ili reosiguranja.

Polisa broj : IM-0029124

Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške koju je učinio predstavnik osiguravača u ovoj polisi.
Beograd, dana 24.06.2025 godine

Potpis osiguravača



A stylized, handwritten signature in blue ink, appearing to read "Burevi".

Ugovarač osiguranja - osiguranik



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ

Број: 740-05-00806/2010-03

Датум: 6.7.2011. год.

Немањина 22-26

Београд

На основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку («Сл. лист СРЈ», бр.33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) решавајући по захтеву који је поднео Ђурић Зоран за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Ђурић (Драгомир) Зоран, струковни инжењер грађевинарства - специјалиста, адреса: Драгана Ракића 266, Београд, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: процена вредности некретнина

Образложење

Министар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл.11. став 2. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именовање судских вештака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010 од 5.11.2010. године.

У објављеним јавним позивима наведено је у смислу члана 6 и 7. Закона о судским вештацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
- 2) фотокопију одлуке комисије о стицању научних звања оверену пред надлежним органом,
- 3) потврду о радном искуству у струци,
- 4) доказ о објављеним стручним или научним радовима,
- 5) потврду о учешћу на саветовањима у организацији стручних удружења,
- 6) мишљења или препоруке судова или других државних органа, стручних удружења, научних и других институција или правних лица у којима је кандидат за судског вештака радио, односно за које је обављао стручне послове,
- 7) фотокопију личне карте, односно фотокопију извода електронског читача личне карте.

Наведено је да кандидати са научним звањем нису дужни да достављају доказе из тачке 4-6.

Најзад, наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запослење предвиђене Законом о државним службеницима и то:

-уверење о држављанству,

- извод из матичне књиге рођених,
- доказ да му раније није престајао радни однос у државном органу због теже повреде дужности из радног односа,
- доказ да није осуђиван на казну затвора од најмање шест месеци.

Поред општих услова, описаним доказима доказује се испуњеност посебних услова прописаних Законом о судским вештацима и то да кандидат има одговарајуће стечено високо образовање на студијама другог степена, односно на основним студијама за одређену област вештачења (изузетно да има најмање завршену средњу школу), да има најмање пет година радног искуства у струци, да поседује стручно знање и практично искуство у одређеној области вештачења, да је достојан за обављање послова вештачења.

Подносилац захтева је благовремено поднео захтев и све потребне доказе у смислу одредаба члана 12. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), којима је прописано да кандидат за вештака подноси министарству надлежном за послове правосудја захтев за именовање са прилозима којима доказује испуњеност услова за обављање вештачења.

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за именовање за вештака, па је донето решење као у изреци на основу члана 13. став 1 Закона о судским вештацима.

Поука: Против овог решења може се покренути управни спор пред Управним судом у року од 30 дана од дана достављања решења





Република Србија

Немања Протић
- Јавни извршитељ -

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

Посл број:

ИИ 206/2025
УЧ 323/2024

ЗАПИСНИК О ПОПИСУ СТВАРИ

№ 006153

Састављен дана 29.07. 2025 године у БЕОГРАДУ
улица КЧЕЗ ДАНИЈОБА 29 у извршном предмету извршног
повериоца ИЧ CONSULTING ДОО БЕОГРАД из БЕОГРАДА
против извршног дужника ДУШАНА ПЕЧИКА из БЕОГРАДА
ради наплате ПОЛИСАЧ ПРОЧЕТАК ПОКРЕТНОСТИ динара
Започето у 10:00 часова

ПРИСУТНИ СУ:

Јавни извршитељ

Извршни поверилац

НЕЧАНА ПРОТИЋ

Трећа лица

Извршни дужник

СУДСКИ ВЕШТАК ПРОЦЕНИТЕЉ

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.
		НА АДРЕСИ У БЕОГРАДУ У УЛ. КЧЕЗ ДАНИЈОБА 29 присутни: - СУДСКИ ВЕШТАК ПРОЦЕНИТЕЉ ЗОРАН ЈУРИЋ, АДВОКАТ АЛЕКСА ЛАЗИЋ ПТИЧОЉИЦИ БУЛ А 100, ПРИЛОЖИО ПУНОМОЋЈЕ ЗА ЗАСТУПАЊЕ, ПРИЛОЖИО У ПОЛИЦИ СПИСАКА НАЦИОНАЛНИ И ИЗВОД ИЗ АЛР-А, ПРИСУТНА МАРИЈА ПОЛАДИЋ, НАСЛЕДНИЦА ПОЛ. ТИХОМИРА МИХАЈЛОВИЋА, ПРИСУТНА РАДИМИРА ИЛИЊИЋИЋ, ЗАПОСЛЕНА У ФООП ИНДУСТРИЈА 1839 ДОО, СЕДБЕ ПРОЦЕНЕ ЗОЛНА. МАРИЈА ПОЛАДИЋ НА ЗАКЉУЧЦИ ЗАЈАЧНОМ ИЗВЕШТАЈУ ИЗВЕШТАЈ ДА: ЈЕ НАСЛЕДНИЦА ПОЛ. ТИХОМИРА МИХАЈЛОВИЋА	

Изјаве странака и трећих лица у односу на пописане ствари

Пописане ствари су предате на чување

Забрањује се свако располагање пописаним стварима.

Довршено у _____ часова

Јавни извршитељ

Странке

Трећа лица



Република Србија

Немања Протић

- Јавни извршитељ -

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

Посл број: _____

ЗАПИСНИК О ПОПISУ СТВАРИ

№ 006154

Састављен дана _____ 20 _____ године у _____

улица _____ у извршном предмету извршног

повериоца _____ из _____

против извршног дужника _____ из _____

ради наплате _____ динара. Започето у _____ часова

ПРИСУТНИ СУ:

Јавни извршитељ

Извршни поверилац

Трећа лица

Извршни дужник

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.
1	1	ДА ЈЕ НА ОСТАВЉЕНОМ ПОСТУКУ САЗНАО ДА ЈЕ ТИЖИМОР КАКО ДОБИО, ДУЖАН ПЕШИТ 2007. ГОДИНЕ ПРОДАО КУКУ И ПЛАЦ НА КОЈИ НИ РЕСТАТУЦИЈА НИЈЕ БИЛА ХРАЂЕНА, ДА СЕ ДУЖАН ПЕШИТ 30.11.2022Г. ТИЖИМОР ИАО ВЛАСНИК, ДА СЕ НИКАД НИЈЕ ПОДАВНО СВО ОВО ВРЕМЕ, ДА ЈЕ ПОЛАДИТ МАЈКА ПРОТИВ БЕГА ПОДНЕЛА КРИВИЧНУ ПОДАВУ ОД КТР. 5472/23, НА ШТА ЈЕ ЗАЈУГО ТУЖИЛАЦТВО ПОСЛАЛО ПРЕДМЕТ УПРАВЕ КРИМИНАЛИСТИЧКЕ ПОЛИЦИЈЕ КОЈА ЈЕ ПРОТИВ ДУЖАКА ПЕШИТА ПОДАКТА ЗБОГ ФАКТОРАВА АСПРАВА ПОД БРОЈИ ОД КТ 734/25.	

Изјаве странака и трећих лица у односу на пописане ствари _____

Пописане ствари су предате на чување _____

Забрањује се свако располагање пописаним стварима.

Довршено у _____ часова

Јавни извршитељ

Странке

Трећа лица

3



Република Србија

Немања Протић
- Јавни извршитељ -

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

Посл број: _____

ЗАПИСНИК О ПОПИСУ СТВАРИ

№ 006155

Састављен дана _____ 20 _____ године у _____

улици _____ у извршном предмету извршног

поверлиоца _____ из _____

против извршног дужника _____ из _____

ради наплате _____ динара. Започето у _____ часова

Јавни извршитељ

ПРИСУТНИ СУ:

Извршни поверилац

Трећа лица

Извршни дужник

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.
		ЧУВАЊЕ ДА ЈЕ ПОЛАЖА ЧАРУДА АРЖАЛАЧ ЧЕПОСРЕТНОСТИ И ДА ЛАЖА СЕ ДАЖУШЕЈУЧ ЈОДУБЕ СТУЖЕ ЧА ПОА. ТИХОСРА ОСТАВШЕ ПОСТУЖЕ ЈЕ ПОРЕЧУТ ЛОД ЈАВНО БРЕЖИЧЕД ЧАРУНЕ СЕУХУЧ БРОЈИ 2369/2021. ПРОЦЕНТЕЗУ ЈЕ ОШОЖУЧЕ ПРСТУП НА КУЕ МЕСТА РАДИ ПРОЧЕНЕ ВРЕДНОСТ И ЧЕПОСРЕТНОСТИ, И СТИ ЈЕ НАЧОН ИЗРАДЕ ЗАВНОЧ ЧВРОСРЕЗУ ДОСТАВТИ СТРУЖИ НАЛАЗ И ЧИШЕБЕ КОЖЕ БУЧ САСАЖИ ДЕО ОВОГ ЗАПИСНИКА.	ПОД ПОД

Изјаве странака и трећих лица у односу на пописане ствари _____

Пописане ствари су предате на чување _____

Забрањује се свако располагање пописаним стварима.

Довршено у _____ часова

Јавни извршитељ

Странке

Трећа лица

4



Република Србија

Немања Протић

- Јавни извршитељ -

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

Посл број: _____

ЗАПИСНИК О ПОПИСУ СТВАРИ

№ 006156

Састављен дана _____ 20 _____ године у _____
улица _____ у извршном предмету извршног
поверљивоца _____ из _____
против извршног дужника _____ из _____
ради наплате _____ динара. Започето у _____ часова

ПРИСУТНИ СУ:

Јавни извршитељ

Извршни поверљивац

Трећа лица

Извршни дужник

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.
		ПОДАЈУК ЧАРЧА НА ЗАПИСНИК ЗАДНОК ИЗВРШТЕЉА ИЗДАВУЋЕ ДА ЗАХТЕВА ОБСТАВУ ИЗВРШТЕЉА ПОСТУПА ДО ОКОНЧАЊА ИРВШТЕЉА ПОСТУПА ПРОТВО ДУККАА ПЕИКА КОД СЕ БОД Х ТРИКАИТЕЉ.	
		АВВОКАТ АРЕИКА ПАВК НА ЗАПИСНИК ЗАДНОК ИЗВРШТЕЉА ИЗДАВУЋЕ ДА СХ ИРВШТЕЉА КОД СХ ДА СПИСАХ, Д КОД СХ ПЕДАТ ЗАДНОК ИЗВРШТЕЉА Х ЗАПИСНИК БИПА.	

Изјаве странака и трећих лица у односу на пописане ствари _____

Пописане ствари су предате на чување _____

Забрањује се свако располагање пописаним стварима.

Довршено у 11:30 часова

Јавни извршитељ

Немања Протић

Странке

Р. Н. Н. Н. Н. Н.

Р. Н. Н. Н. Н. Н.

Р. Н. Н. Н. Н. Н.