

IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI



Proceniteljska kuća NEW ROYAL VALUATION BALKAN d.o.o.

Beograd, Ivana Sarića 7/7. Mb:214497688

Procenitelj: Zoran Đurović



PREDMET PROCENE: poslovni prostor BB- magacin u podrumu stambeno-poslovne zgrade

Ul. Kralja Milana br. 19B

KATASTARSKA PARCELA 5121 KO Vračar

KLIJENT: Adv. Mirjana Gligorijević-zastupnik privrednog društva FORUM DD Sarajevo

SVRHA PROCENE: za lične potrebe naručioca procene

DATUM OBILASKA NEPOKRETNOSTI: 14.07.2023. godine

DATUM PROCENE VREDNOSTI: 14.07.2023. godine

DATUM PISANJA IZVEŠTAJA: 17.07.2023. godine



IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI	
I PODACI O PROCENITELJU	
Ime proceniteljske kuće:	New Royal Valuation Balkan d.o.o.
Kontakt telefon:	063 22 52 52
Licencirani procenitelj (ime i prezime)	Zoran Đurović
Licenca Ministarstva finansija/Rešenje Ministarstva pravde broj:	162
II PODACI O KLIJENTU/NARUČIOCU PROCENE	
Ime i prezime klijenta/naziv firme:	Adv. Mirjana Gligorijević iz Beograda, ul Niška br.6/5 – zastupnik privrednog društva FORUM DD Sarajevo
MB Klijenta naručioca:	
III PODACI O PREDMETU PROCENE	
Predmet procene	Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost- 2 odeljenja desno od ulaza sa WC-om, evid.broj 1, broj posebnog dela BB, koji se nalazi u podrumu stambeno-poslovne zgrade - dvorišna pravo u dnu, broj objekta 2, broj ulaza 19B u ul. Kralja Milana, na katastarskoj parceli broj 5121, KO Vračar
Upisana prava nad predmetom procene	Pravo svojine
Adresa predmeta procene	ul. Kralja Milana br. 19B
Svrha procene	Za lične potrebe naručioca procene
Datum procene	14.07.2023. godine
IV PRAVNI PODACI PREDMETA PROCENE:	
Broj LN	0
Datum LN	17.07.2023. godine
Katastarska opština	Vračar
Da li je uknjiženo	Da
Da li ima tereta	Ne
Vlasništvo nad predmetom procene	DD ZA KINEMATOGRAFSKU DJELATNOST FORUM, Sarajevo, ul. Mis Ibrina br. 2, MB: 000000001-918, svojina privatna sa udelom 1/1

PROCENJENA VREDNOST	EUR	RSD
Ukupna procenjena TV	48.000,00	5.626.809,60
Ukupna procenjena GV		
Ukupna procenjena likvidaciona vrednost		
Datum procene vrednosti	14.07.2023.	
Srednji kurs na dan sastavljanja izveštaja	117,2252 RSD	
Primenjeni metod/metodi procene:		
Komparativni pristup	da	
Troškovni pristup		
Prinosni pristup		
Usvojena tržišna vrednost	48.000,00 EUR	

Datum procene:
14.07.2023. godine

1. Potpis ovlašćenog procenitelja

2. Potpis ovlašćenog lica proceniteljske kuće

1. Zoran Đurović

2. Zoran Đurović



IZVEŠTAJ O PROCENI VREDNOSTI	
OSVRT NA USLOVE ANGAŽOVANJA I UPUTSTVA ZA OBAVLJANJE POSLA	
I IZJAVA O POTENCIJALNOM SUKOBU INTERSA	
Procenitelj izjavljuje da ne postoji nikakav sukob interesa u vezi sa preduzimanjem predmetnog zadatka	
II PRETPOSTAVKE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	
Uvedene pretpostavke su u skladu sa ugovorenim uslovima angažovanja	
Pretpostavke	Ne
Posebne pretpostavke	Procena je rađena na bazi spoljne inspekcije nepokretnosti, obzirom da nije postojala mogućnost ulaska u istu, kao nepokretnost koja je u izvornom stanju, potrebno kompletno renoviranje.
III OBIM USLUGA I IZVORI INFORMISANJA	
<p>Obim pruženih usluga predstavlja širok spektar istraživanja i analizu prikupljenih podataka, kako predmeta procene vrednosti, njegovih karakteristika tako i stanja i kretanja na targetiranom segmentu tržišta i mikrolokaciji. Pružene usluge podrazumevaju i analizu interne baze podataka, u cilju identifikovanja potencijalnih komparativa. Izveštaj o proceni vrednosti analizira makroekonomska kretanja u obimu koji je neophodan korisniku izveštaja da se upozna sa opštim stanjem ekonomije i pozicijom koju ista ima poredeći se sa zemljama u okruženju, zatim analizu tržišta nekretnina i to segmenta kome pripada predmet procene u cilju identifikovanja opšteg stanja i kretanja istog, analizu mikrolokacije – identifikovanje komparativnih prednosti prema lokaciji u odnosu na potencijalne supstitute na tržištu, analizu predmeta procene vrednosti – detaljno upoznavanje sa predmetom procene vrednosti kroz analizu tehničkih i pravnih karakteristika kao i zaključak o procenjenoj vrednosti predmeta procene. Formulisanje zaključka odnosno mišljenja o procenjenoj vrednosti rezultat je većeg broja faktora, te je korišćeno više različitih izvora informacija. Nisu vršene nezavisne provere dokumentacije dostavljene od Klijenta, ali očekivanja procenitelja vrednosti nepokretnosti su da je ista prezentovana kao verodostojna i sveobuhvatna.</p> <p>Procenitelj vrednosti nepokretnosti se tokom svog rada oslonio na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dokumentaciju dostavljenu od Klijenta za procenu; - dostupnu evidenciju službe za katastar nepokretnosti; - dostupnu evidenciju o kretanju cena nepokretnosti NBS; - javno dostupnu evidenciju statističkih informacija i pokazatelja; - internu bazu podataka; - obilazak predmeta procene, prikupljanje i analizu relevantnih podataka. <p>Procenitelj vrednosti nepokretnosti raspolaže sa dovoljno lokalnog znanja, veština i razumevanja informacija iz napred pobrojanih izvora u cilju njihovog analiziranja i izvođenja kompetentnog zaključka o potencijalnoj tržišnoj vrednosti nepokretnosti predmeta procene.</p> <p>Identifikacija, obilazak i inspekcija predmeta procene izvršena je na dan 14.07.2023.godine</p>	

IV IZJAVA O POSTUPANJU U SKLADU SA NACIONALNIM STANDARDIMA

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću i sa svešću profesionalne i etičke odgovornosti procenitelj izjavljuje da su uslovi angažovanja dogovoreni, kao i da će izveštaj o proceni vrednosti biti urađen, u skladu sa Pravilnikom o nacionalnim standardima, kodeksom etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranih procenitelja.

Datum procene: 14.07.2023. godine

Potpis ovlašćenog procenitelja

Zoran Đurović

Potpis ovlašćenog lica proceniteljske kuće

Zoran Đurović



PREDMET: IZJAVA U VEZI SA PROCENOM VREDNOSTI ZA

klijenta/naručioca procene:
Adv. Mirjana Gligorijević iz Beograda, ul
Niška br.6/5 – zastupnik privrednog
društva FORUM DD Sarajevo

Ja, Zoran Đurović/ New Royal Valuation BALKAN d.o.o, JMBG:1102963710004 /MB firme 21449768, izjavljujem, pod krivičnom i materijalnom odgovornošću, da ni na koji način nisam povezan sa dužnikom odnosno vlasnikom stvari, koja je predmet procene, u smislu odredaba Zakona o bankama, niti uključen u proces odobravanja plasmana i prodaju sredstava obezbeđenja, koja je predmet procene

Takođe potvrđujem da sam u potpunosti upoznat sa svojim dužnostima i odgovornostima koje proizilaze iz ovog Izveštaja, saglasan sam sa njima i nisam u sukobu interesa (pod čime se naročito podrazumeva učešće/vlasništvo u imovini koja se procenjuje i/ili učešće u prodaju, zakupu ili sticanju te imovine u ime klijenta Banke).

U svom radu u potpunosti i dosledno poštujem propise kojima se uređuje profesija procenitelja vrednosti nepokretnosti i međunarodne standarde u oblasti procene vrednosti nepokretnosti.

Datum: 17.07.2023.

Procenitelj: Zoran Đurović

Potpis:



Sadržaj izveštaja o proceni vrednosti

I DETALJAN OPIS PREDMETA PROCENE

Poslovni prostor BB, koji je predmet procene, nalazi se u prizemlju stambeno-poslovne zgrade- dvorišna pravo u dnu u ul. Kralja Milana br. 19B. Sastoji se od :

- magacina za knjige površine 33,82 m² (8,15 m² x 4,15 m²)
- hodnik površine 10,51 m² (7,25 m² x 1,45 m²)
- WC površine 2,90 m² (2,00 m² x 1,45 m²)
- magacin površine 40,14 m² (8,15 m² x 4,92 m²)

Površina prostora: 87,37 m²

Površine prostora su uzete iz projekta, koji je pronađen u arhivi grada Beograda

UKUPNA POVRŠINA PROSTORA: 87,37 M²

Poslovni prostor se nalazi u suterenu zgrade, dva odeljenja desno sa WC-om. Obzirom da je zgrada zidana 1927. godine, pretpostavka je da je visina plafona između oko 3,00 m. Nema grejanja u ovom prostoru. Prostor, po informacijama dobijenim od naručioca procene, je u dosta lošem stanju, obzirom da nije ulagano u sam prostor i služio je kao magacin. Pretpostavka je da se na podu nalazi beton a da je u mokrom čvoru keramika. Prozori su metalni u nivou zemlje. Ulazna vrata i unutrašnja su drvena.

Da bi se došlo do pomenutog prostora potrebno je sa ulice proći kroz haustor zgrade do ulice, ući u dvorište zgrade, u dnu dvorišta je objekat gde se nalazi nekretnina.

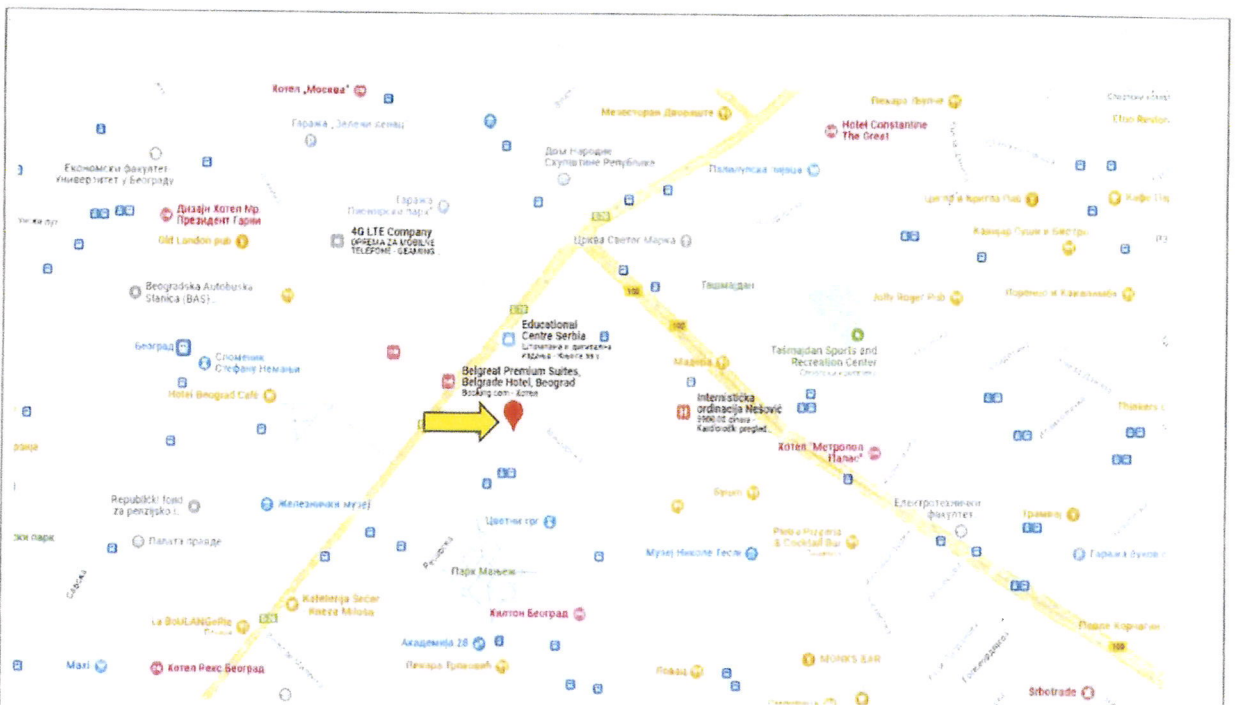
Poslovni prostor koji je predmet procene nalazi se u objektu broj 2, stambeno-poslovnoj zgradi – dvorišna pravo u dnu, spratnosti PO+PR+3+2PK, u ul. Kralja Milana br. 19B, na katastarskoj parceli 5121, KO Vračar. Pravni status objekta u kome se nalazi predmetni prostor je „objekat preuzet iz zemljišne knjige“.

II LOKACIJA PREDMETA PROCENE (MIKRO I MAKRO LOKACIJA)

Gradska opština Vračar je beogradska opština. Površinski ovo je najmanja i najgušće naseljena beogradska opština: zauzima površinu od 292 ha, na kojoj živi oko 60.000 stanovnika.

Vračar je jedna od tri opštine koje čine središte Beograda, zajedno sa Savskim vencem i Starim Gradom . To je bogata opština koja ima jednu od najskupljih cena nekretnina u Beogradu i ima najveći procenat univerzitetski obrazovanih stanovnika u poređenju sa svim ostalim srpskim opštinama. Jedna od najpoznatijih znamenitosti u Beogradu, hram Svetog Save nalazi se na Vračaru.

Vračar se graniči sa pet drugih beogradskih opština: Voždovac na jugu, Zvezdara na istoku, Palilula na severoistoku, Stari Grad na severu i Savski Venac na zapadu. Općenito ga omeđuju tri bulevara: Bulevar oslobođenja, Južni bulevar i Bulevar kralja Aleksandra.



Zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmet procene udaljena je oko 150 m od javne garaže „Masarikova“, oko 400 m od Trga Slavija, oko 200 m od Parka „Manjež“ u Beogradu. U neposrednoj blizini se nalazi mnoštvo maloprodajnih objekata.



III OPIS STANJA U KOME SE PREDMET PROCENE NALAZI

Zgrada je izgrađena 1927. godine, nalazi se u ul. Kralja Milana br. 19B. Prilaz zgradi je kroz haustor uličner zgrade, u dnudvorišta se nalazi objekat. Fasada objekta je dosta oronula i potrebno je sređivanje iste. Sam objekat je građen standardnim matrijalima, sa urađenim prilazima i parkinzima. Ispred objekta i u okviru parcele nije obezbeđeno dovoljno parking mesta za svaku nepokretnost, pa tako i za ovu koji je predmet procene. Zgrada ima olučnu, kišnu i fekalnu kanalizaciju.

Skica poslovnog prostora:

Najbolja i najisplativija upotreba – HABU

Prema Nacionalnom standardu za procenu vrednosti:

“Tržišna vrednost nepokretnosti odražava njenu najbolju i najisplativiju upotrebu. Nepokretnost je iskorišćena u najboljoj i najisplativijoj meri kada se upotrebljava tako da se njeni potencijali iskoriste u najvećoj meri na način koji je fizički moguć, pravno dopušten i finansijski izvodljiv.“

Zaključak – HABU

Uzimajući u obzir sve potrebne činjenice za analizu najbolje i najisplativije namene, procenitelj konstatuje da se nekretnina ne nalazi u svojoj najboljoj i najisplativijoj nameni, kao i da je poslovni prostor najbolja i najisplativija namena.

IV KOMENTAR TRŽIŠTA MIKRO LOKACIJE

Procenitelj je tokom izrade same procene vrednosti predmetnog stana izvršio analizu tržišta na predmetnoj mikrolokaciji, pri čemu je utvrdio da se cena kvadrata na predmetnoj mikrolokaciji kreću od 500 – 1.500 €/m², zavisno od starosti, sprata, kvaliteta izgradnje itd...

ANALIZA LOKACIJE				
Lokacija		<u>Urbana</u>	Suburbana	Ruralna
Broj stanovnika		Manje od 5.000	5.000 - 10.000	<u>Više od 10.000</u>
Trenutna upotreba	Stambena	<u>Komercijalna</u>	Industrijska	Poljoprivredna
Starost zgrade	Novogradnja - do 5 god.	Od 5 -10 god.	Od10 - 30 god.	<u>Preko 30 god.</u>

ANALIZA TRŽIŠTA				
Vrednost nekretnine		U porastu	<u>Stabilna</u>	U opadanju
Kupovina - interesovanje	Veliko	Srednje	<u>Nisko</u>	Nepostojeće
Zakup - interesovanje	Veliko	Srednje	<u>Nisko</u>	Nepostojeće
Prosečno vreme prodaje	1 - 3 meseca	3 - 6 meseci	6 - 12 meseci	<u>Preko 12 mesec</u>
Prilaz nepokret.	<u>GSP</u>	<u>Automobil</u>	Putnički autobus	Voz

V UOČENI NEDOSTACI PREDMETA PROCENE

Prilikom inspeksijskog pregleda, procenitelj nije utvrdio da predmet procene ima nedostatke.

VI OBRAZLOŽENJE PRIMENJENOG METODA PROCENE

Identifikacija i analiza raspoloživih uporednih nepokretnosti izvršena je na osnovu javno dostupnih podataka različitih internet portala, pod pretpostavkom da su izneti podaci tačni. Procenitelj se pre svega pouzdao podatke RGZ i svoje lične baze,

U komparativima se pojedne uporedne nepokretnosti po nekim specifičnim karakteristikama možda razlikuju objekta koji predstavlja predmet procene, tako da je procenitelj svakako uzeo u obzir ove razlike prilikom procene.

U proceni su osim podataka RGZ i lične baze, korišćeni podaci o oglašenim cenama za prodaju sličnih prostora na sličnim ili uporedivim lokacijama opštine Vračar. U ovom izveštaju pretpostavljeno je da su nabrojeni komparativne nekretnine opisane korektno i u skladu sa faktičkim stanjem, a iste su prikazane u tačan način. Napominje se da nekretnine sa najnižom i sa najvišom oglašenom cenom u dostupnim oglasima nisu razmatrane, jer nisu merodavne.

PROCENA VREDNOSTI: KOMPARATIVNI METOD

Ovaj pristup se bazira na principu supstitucije i na premisi da racionalan kupac neće platiti konkretnu nekretninu više nego što bi platio neku drugu nekretninu slične upotrebne vrednosti i kvaliteta. Ovaj pristup obezbeđuje pouzdanu procenu vrednosti predmetne nekretnine, posebno na aktivnom tržištu, ukoliko su raspoloživi tržišni podaci o nekretninama koje su uporedive po svojim karakteristikama sa predmetnom nekretninom.

Prilikom korišćenja komparativne metode analizirane su ponuđene prodajne cene uporedivih stanova u neposrednoj okolini procenjivane nepokretnost i stanovi koji su već bili predmet kupoprodaje.

U postupku procene izvršeno je i određeno korigovanje vrednosti, za sva bitna odstupanja imovine koja se vrednuje, od imovine sa kojom se vrši poređenje, po osnovu:

- lokacije i blizine saobraćajnica,
- prateće infrastrukture,
- veličine objekta i urbanističkih parametara,
- kvaliteta gradnje,
- godine izgradnje ili adaptacije,
- tekućim održavanjima i izvršenim dodatnim ulaganjima do dana procene,
- vremenskom periodu od obavljene transakcije do dana procene,
- odnosa ostvarene i tražene cene (umanjenje od 5% ako je cena iz oglasa).

Pristup direktnog poređenja sa prodajnim cenama zasniva se na informacijama sa tržišta o kupoprodajnim transakcijama, ili pak cena iz ponuda za nekretnine koje su uporedive sa nekretninom čija se vrednost procenjuje.

Pored toga, potrebno je da budu ispunjeni i sledeći uslovi:

- Transakcije moraju biti između nepovezanih lica;
- Transakcije moraju biti obavljene pod normalnim tržišnim okolnostima.

Kalkulacija dobijene tržišne vrednosti stana predstavljena je u Prilogu ovog izveštaja.

Zaključak o procenjenoj vrednosti na osnovu primenjenih pristupa:

Utvrđivanje konačne vrednosti u procesu procene nepokretnosti je proces utvrđivanja finalne vrednosti uključujući razmatranje svih prednosti i nedostataka korišćenih metoda kao i razmatranje na koji način se ovi metodi odnose na procenu konkretne nepokretnosti kao i na tržišne uslove uopšte. Kao rezultat dolazi se do konačne procenjene vrednosti nepokretnosti, čime se ispunjava svrha procene.

Tržišna vrednost po izabranoj metodologiji:

Imajući u vidu da je predmet procene stan u području gde ima dosta prometa, tržišna vrednost će biti određena metodom direktnog upoređenja cena – komparativna metoda, obzirom da je tržište vrlo aktivno u ovom delu grada.

Osnovni atributi predmeta procene

	Objekat
Nadležni organ evidencije	Vračar
Broj lista nepokretnosti (LN)	0
Katastarska opština	Vračar
Broj katastarske parcele	5121
Podbroj katastarske parcele	
Broj objekta (podatak iz LN)	2
Mesto/naselje	Beograd
Opština	Vračar
Adresa - naziv ulice/potresa	Kralja Milana
Broj zgrade	19B
Broj ulaza	
Zona pripadnosti	Gradska zona
Spratnost objekta	PO+PR+3+2PK
Namena objekta	Stambeno-poslovni
Godina gradnje	1927.
Kvalitet gradnje	solidan
Godina poslednje rekonstrukcije	
Stepen izgrađenosti %	100%
Uknjiženo (da/ne)	da
Pravo na zemljištu	Zajednička svojina
Moguće uspostaviti hipoteku (da/ne)	
Tereti (da/ne)	
Površina iz LN (m ²)	254,00 m ²

Usklađenost uknjiženog i stvarnog stanja

Postoje objekti/delovi objekata na parceli koji nisu evidentirani u listu nepokretnosti	ne
Postoje dozvole za objekte/delove objekata koji nisu evidentirani u listu nepokretnosti	ne
Površina objekata/delova objekata nisu evidentirani u listu nepokretnosti	Ne
Postoje objekti koji su evidentirani u listu nepokretnosti, dok su na terenu porušeni	Ne
Ukoliko postoji neusklađenost kratko obrazložiti	

Osnovni atributi predmeta procene (magacinski prostor)

	Posebni deo objekta
Broj posebnog dela objekta (podatak iz LN)	BB
Namena posebnog dela objekta	Magacin
Spratnost stana (popunjava se samo za stanove)	podrum
Broj soba (popunjava se samo za stanove)	-
Grejanje	-
Stepen izgrađenosti posebnog dela objekta %	100%
Uknjiženo (da/ne)	Da
Moguće uspostaviti hipoteku (da/ne)	Da
Tereti (da/ne)	Ne
Površina iz LN (m2)	0,00
Površina (izmerena) neto (m2)	87,37
Površina (izmerena) bruto (m2)	
Jedinična tržišna vrednost eur/m2	549,38
Jedinična građevinska vrednost eur/m2	
Tržišna vrednost (eur)	48.000,00 EUR
Građevinska vrednost (eur)	
Likvidaciona vrednost (eur)	

Usklađenost uknjiženog i stvarnog stanja

Postoje objekti/delovi objekata na parceli koji nisu evidentirani u listu nepokretnosti	Ne
Postoje dozvole za objekte/delove objekata koji nisu evidentirani u listu nepokretnosti	Ne
Površina objekata/delova objekata nisu evidentirani u listu nepokretnosti	Ne
Postoje objekti koji su evidentirani u listu nepokretnosti, dok su na terenu porušeni	Ne
Ukoliko postoji neusklađenost kratko obrazložiti	



Komparativna metoda - Metod direktnog upoređivanja cena:

Analizom tržišta identifikovano je nekoliko sličnih nepokretnosti sa istim ili sličnim karakteristikama kao što je nepokretnost koja se procenjuje, a koje su ponuđene na prodaju u okolini predmetne nepokretnosti ili su prodane u neko skorije vreme. Kao komparativ su upoređivane sledeće nepokretnosti:

Komparativ broj 1:

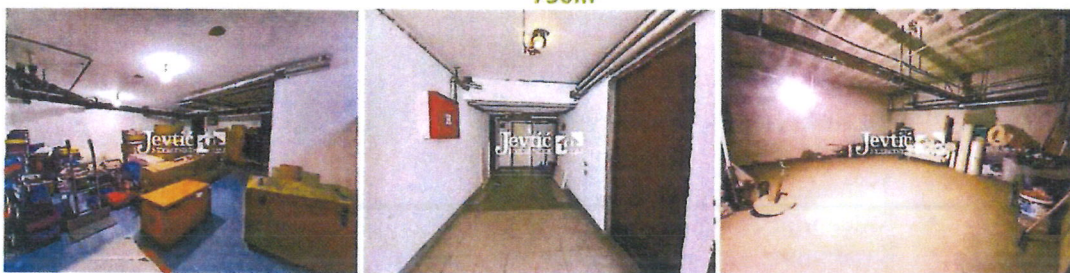
Prvi komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Savskom vencu, Savska , u ulici Višegradaska, površine 114,00 m², ponuđena na prodaju po ceni od 85.500 €. Ponuđena prodajna cena nekretnine po metru kvadratnom iznosi 750,00 €. Predmetna nekretnina je oglašena na sajtu „Halo Oglasi“.rs. Nekretnina je podesna za komparativ.

Magacin - Savski-venac

Beograd - Opština Savski venac - Višegradaska

85.500 €

750m²



Tip nekretnine **magacin** Kvadratura **114 m²**

Oglašivač

Agencija

Dodatno

Uknjižen

Ostalo

VodaStrujaSanitarni čvor

Dodatni opis

Poštovani kupci, predstavljamo Vam dva magacinska prostora koji se nalaze na području Savskog Venca, u neposrednoj blizini naselja Beograd na vodi. Manji magacin od 40m² (645x635, visina 230) može biti uređen i za kancelarijski prostor, obzirom da poseduje mokri čvor (dovod vode i kanalizaciju) i prirodnu ventilaciju i veći magacin (800x720, visina 350) koji ima takođe priključak za struju se nalaze jedan preko puta drugog. Biće zasebna strujna brojila, a što se samih magacina tiče, zbog njihove pozicije i okruženja nije ih potrebno grejati niti hladiti, u oba magacina nema vlage. Uknjiženi.

Posrednička provizija je u skladu sa našim opštim uslovima poslovanja.

Komparativ broj 2:

Drugi komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Voždovcu, u ulici Jove Ilića, površine 120,00 m², ponuđena na prodaju po ceni od 110.000 €. Ponuđena prodaja cena nekretnine po metru kvadratnom iznosi 917,00 €. Predmetna nekretnina je oglašena na sajtu Nekretnine.rs. Nekretnina je podesna za komparativ.

Jove Ilića, magacinski prostor u novogradnji 120m²



Magacin, Prodaja Beograd, Voždovac

110 000 EUR 917 €/m² 120 m²

Detalji

Podaci o nekretnini

- Transakcija: **Prodaja**
- Kategorija: **Magacin**
- Kvadratura: **120 m²**
- Uknjiženo: **Da**
- Stanje nekretnine: **Novogradnja**
- Pozicija: **Stambeno naselje**

Opis

Na opštini Voždovac u ulici Jove Ilića kod Prilučke ulice prodaje se uknjiženi magacinski prostor. Posедуje mokri čvor i wc odvojeni. Agencijska provizija 2% Reg.br. 566 Beostatus tel; 064/112-3938

Lokacija

- **Srbija**
- **Grad Beograd**
- **Beograd**
- **Voždovac**
- **Jove Ilića**

Komparativ broj 3:

Treći komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Voždovcu, u ulici Vojvode Stepe, površine 136,00 m², ponuđena na prodaju po ceni od 105.000 €. Ponuđena prodaja cena nekretnine po metru kvadratnom iznosi 772,00 €. Predmetna nekretnina je oglašena na sajtu Nekretnine.rs. Nekretnina je podesna za komparativ.

Magacin na prodaju, Vojvode Stepe, 105.000€, 136m²



Cena:

105.000 €

calculate Rata kredita od **514 €**

Cena po m²:

772 € / m²

Tip:

magacin

Površina:

136 m²

Šifra oglasa:

3845info

Prodaje se lokal-magacin-poslovni prostor, pogodan za rekonstrukciju i prenamenu, jer je u sivoj fazi izgradnje i nalazi se na nivou prizemlja/suterena u stambeno - poslovnoj zgradi.

Blizina Lidla, Voždovih kapija, sa odličnom saobraćajnom vezom sa svim delovima grada.

Prostor ima dva ulaza: prvi iz Vojvode Stepe pored glavnog ulaza zgrade, a drugi iz dvorišta zgrade pored ulaza u magacin prodavnice Idea, gde je obezbeđen pristup za kamione i dostavna vozila.

Zbog denivelacije terena, celom dužinom fasade, a dvorišne strane prostor je na nivou prizemlja, tj. nije ukopan.

Ima sanitarni čvor i izvedena je struja i grejanje i prostor se može urediti po želji kupca. Visina prostora je 3,50m.

Prostor je pogodan za razne namene ili proizvodnju, dobra prilika.

PROSTORIJE: magacin, mokri čvor.

Agencijska nadoknada iznosi 2%.

Komparativ broj 4:

Četvrti komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Vračaru, Crveni krst, u ulici Braće Sazonova, površine 66,17 m², ponuđena na prodaju po ceni od 100.000 €. Ponuđena prodajna cena nekretnine po metru kvadratnom iznosi 1.511,00 €. Predmetna nekretnina je oglašena na sajtu „Halo Oglasi“.rs. Nekretnina je podesna za komparativ.

Crveni krst, Sazonova

Beograd - Opština Vračar - Crveni krst - Sazonova

100.000 €

1.511 m²



Tip nekretnine kancelarijski / poslovni proctor Kvadratura 66,17 m² Novogradnja

Stanje objekta **Izorno stanje** Grejanje **TA** Sprat **SUT** Broj kancelarija **1**
Dodatno

Odmah useljiv Uknjižen
Ostalo

Internet Video nadzor Sanitarni čvor
Dodatni opis

Svi nasi kupci dobijaju vredan poklon, Crveni krst, Sazonova, 0.5 poslovni prostor od 66.17 m², bez terase, SUT od V spratova, ta, telefon, lift, interfon, video nadzor, internet, odmah useljiv, uknjizen na 66.17 m², novogradnja.

Poslovni prostor, nov, odmah useljiv.

Velika prostorija, spusten plafon, poseban ulaz odvojen od zgrade.

Kupite ovu nekretninu preko agencije Raicevic nekretnine ipoklanjamo vam idejno resenje dizajna enterijera! Pozovite nas za vise informacija.

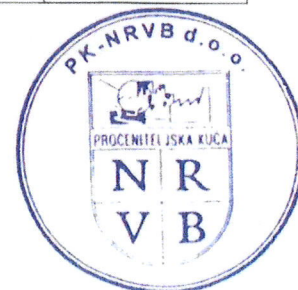
Agencijska provizija koju placu kupac iznosi 2 % od dogovorene kupoprodajne cene.

Sve uporedive nepokretnosti nalaze se u neposrednoj blizini nepokretnosti koja se procenjuje. Prilikom određivanja tržišne vrednosti sve su jednako uzete u obzir. Pronađene cene su korigovane u skladu sa svim parametrima za koje smatramo da ih treba navesti, ali da ne bi opterećivali matricu sveli smo na opšti utisak. Po potrebi i nalogu Procenitelj preuzima obavezu da iste detaljno obrazloži.

Postavka komparativne matrice

	KOMPARATIVNI PODACI			
Ulica	Višegradska	Jove Ilića	Vojvode Stepe	Sazonova
Lokacija	Savski plato	Voždovac	Voždovac	Vračar
Stanje prostora	dobro	Novogradnja	stara gradnja	novogradnja
Izvor informacija	Halo Oglasi.rs	Nekretnine.rs	Nekretnine.rs	Halo Oglasi.rs
Površina (m2)	114,00	120,00	136,00	66,17
Vrsta grejanja	TA	TA	Ta	TA
Prodajna / ponuđena cena	85.500,00	110.000,00	105.000,00	100.000,00
Datum prodaje / oglasa	17.07.2023.	17.07.2023.	17.07.2023.	17.07.2023.
jedinična cena (€/m2)	750,00	917,00	772,00	1.511,00
Korekcija (max 5%)	712,50	871,15	733,40	1.435,45

Komparativna Matrica	K1	K2	K3	K4
Jedinična Cena (EUR/m2)	712,5	871,15	733,4	1435,45
Lokacija 30%	-10	0	-5	-5
Površina 20%	-10	-10	-10	0
Dodatne karakteristike 30%	-30	-30	-30	-30
Ukupna korekcija (%)	-50%	-40%	-45%	-35%



Jedinična cena nakon korekcija	356	523	403	933
Prosečna cena			Eur/m2	553,838125
Površina (m2)	87,37			
Tržišna Vrednost			EUR	48.388,83698
Ukupna TV na dan procene Zaokruženo			EUR	48.000,00

Tržišna vrednost nepokretnosti :

Primenom metode direktnog upoređivanja prodajnih cena – komparativni metod, mišljenja smo da na dan 14.07.2023. godine vrednost procenjenih nepokretnosti iznosi:

TRŽIŠNA VREDNOST
48.000,00 EUR-A
Slovima: četrdesetosamhiljada/eura
U dinarskoj protivvrednosti
5.626.809,60 RSD
Slovima: petmilionašestodvadesetšesthiljadaosamstodevet i 60/100

Srednji kurs eura na dan procene: **117,2252 RSD**

Zaključak :

Kao Procenitelj izjavljujem da je navedena nepokretnost adekvatna i kao sredstvo obezbeđenja za plasman kreditora (kolateral), na osnovu pretpostavke uobičajenih uslova kreditiranja i trajanja plasmata.

Ova procena ima ograničeni vremenski period, i važi šest meseci od dana procene tržišne vrednosti.

Beograd
17.07.2023. godine

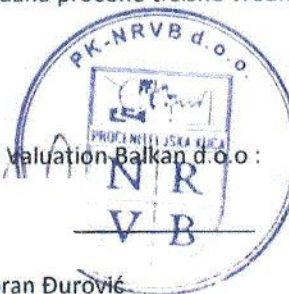
Procenu uradio:

Zoran Đurović



Za New Royal Valuation Balkan d.o.o.:

Zoran Đurović



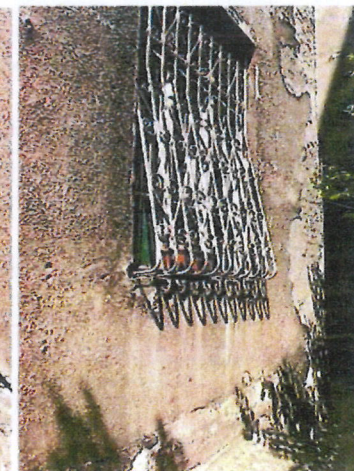
Prilozi : fotografije objekta i dokumentacija

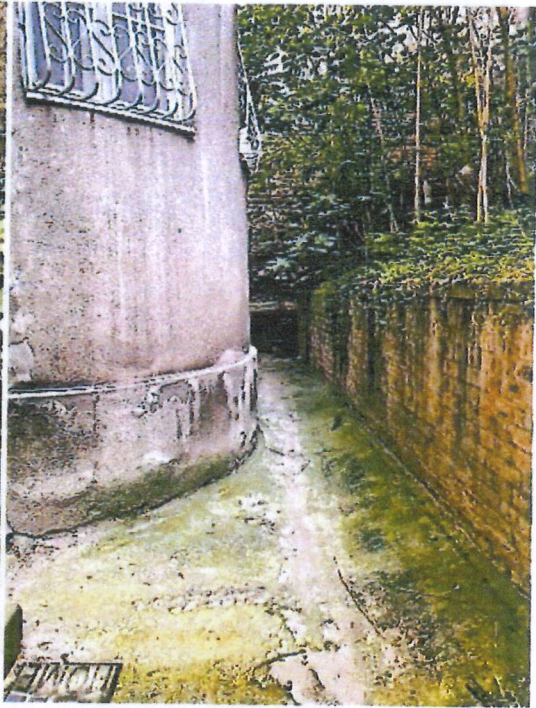
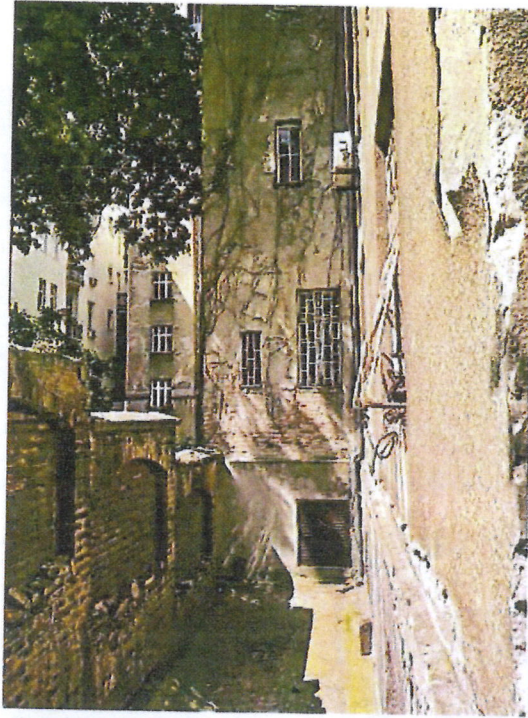
Zgrada u ul. Kralja Milana br. 19B

haustor za prolaz u dvorište



spoljni izgled zgrade





Кућни број:
Кућни подброј:
Површина m²: 254
Корисна површина m²: 254
Грађевинска површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА-ДВОРИШНА ПРАВО У ДНУ
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом: 1
Број етажа приземље: 1
Број етажа над земљом: 3
Број етажа поткровље: 2

Имаоци права на објекту

Назив: ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА УПИСАНИ У В ЛИСТ 2.
ДЕО НА ОБЈЕКТУ БР. 2
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ДРУГИ ОБЛИЦИ
Удео: 3.С.

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта: 2
Назив улице: КРАЉА МИЛАНА
Број улаза: 19Б
Евид. број: 1
Начин коришћења: ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА
ДЕЛАТНОСТ-2 ОДЕЉЕЊА ДЕСНО ОД УЛАЗА СА ВЦ-ОМ
ББ
Број посебног дела:
Подброј посебног дела:
Грађевинска пов. m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин утврђивања кор.пов.: НИЈЕ УТВРЂЕНО

Имаоци права на посебном делу

Назив: ДД ЗА КИНЕМАТОГРАФСКУ ДЈЕЛАТНОСТ ФОРУМ
Лице уписано са матичним бројем: ДА
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на посебном делу - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба посебног дела

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД 5694/2019

Датум, 24.01.2019. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води у основу члана 15, став 1. Закона о поступку регистрације („Службени гласник РС”, бр. 99/2011, 83/2014), одлучује пријави оснивања правних лица и других субјеката и пореских обвезника, коју је поднео/ла.

Име и презиме: Зоран Ђуровић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава осниван регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, и региструје:

Proceniteljska kuća New Royal Valuation B

са следећим подацима:

Пословно име: Proceniteljska kuća New Royal Valuation Ball

Скраћено пословно име: PK-NRVB d.o.o.

Регистарски број/Матични број: 21449768

ПИБ (поделићен од Пореске управе РС): 111252119

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Београд, Милоша Обреновића 7, 11000, Београд, Србија

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Зоран Буровић
ЈМБГ: 1102963710004
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 1.000,00 RSD
Удео: 33.3300000000%
- Име и презиме: Милан Токовић
ЈМБГ: 1207970920002
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 1.000,00 RSD
Удео: 33.3300000000%
- Име и презиме: Саша Крњета
ЈМБГ: 1409965710123
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 1.000,00 RSD
Удео: 33.3300000000%

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

- Име и презиме: Зоран Буровић
ЈМБГ: 1102963710004
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 21.01.2019 године

Адреса за пријем електронске поште: proceniteljskakica@aigp

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 21.01.2019 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана регистрационог позива оснивања правних лица и доњих субј



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-02518/2022-16
31. март 2022. 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: 021-02-5/3/2021-08 од 13. јануара 2021. године, ретлажући по захтеву Зорана Ђуровића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

ЗОРАНУ ЂУРОВИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 1102963710004

обнавља

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 162

на период од три године и важи до 6. јуна 2025. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Зоран Ђуровић поднео је 25. марта 2022. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 162 од 6. јуна 2019. 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 процене вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/17).

У складу са одредбом члана 11. Закона, лиценца се издаје на период од три године и обавља се на захтев лиценцираног проценитеља, уз подношење доказа да је похађао програме континуираног професионалног усавршавања, уговори 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 приложеном и прибављеном документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

Такса за ово решење наплаћена је у износу од 6.160,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03... 90/19-исправка и 144/20) и тарифним бројем 610 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.

