

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 u prizemlju 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-više odeljenja, broj posebnog dela BB, evid.broj 3, koji se nalazi u prizemlju stambeno-poslovne zgrade - dvorišna pravo u dnu, broj objekta 2, broj ulaza 19B u ul. Kralja Milana, a sve postojeće 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 2/3 i REPUBLIKA SRBIJA, Beograd, Nemanjina 22-26, svojina javna sa udelom 1/3

PROCENJENA VREDNOST	EUR	RSD
Ukupna procenjena TV	185.000,00	21.686.662,00
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	185.000,00 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 poredeci 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.

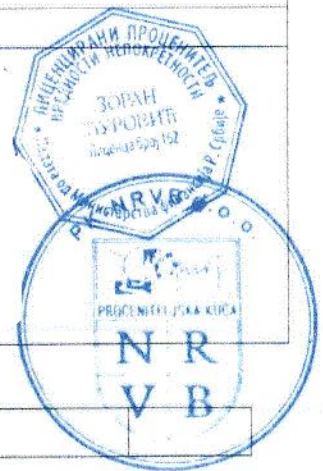
Datum procene: 14.07.2023. godine

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 :

1. Deo prostora levo od stepeništa:

- sala za skupštine površine 42,75 m² (8,55 m² x 5,00 m²)
- predsoblje površine 16,125 m² (4,30 m² x 3,75 m²)
- biblioteka površine 19,242 m² (4,475 m² x 4,30 m²)
- hodnik površine 11,76 m² (7,35 m² x 1,60 m²)

Površina prostora: 39,88 m²

2. Deo prostora desno od stepeništa:

- ekspedicija površine 36,8725 m² (8,575 m² x 4,30 m²)
- predsoblje površine 7,03 m² (3,70 m² x 1,90 m²)
- WC površine 1,71 m² (1,90 m² x 0,90 m²)
- sekretarijat površine 23,50 m² (5,00 m² x 4,70 m²)
- blagajna površine 16,75 m² (5,00 m² x 3,35 m²)

Površina prostora: 85,86 m²

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

UKUPNA POVRŠINA PROSTORA: 175,74 M²

Poslovni prostor se nalazi u prizemlju zgrade i podeljen je stepeništem zgrade na levi i desni deo. Obzirom da je zgrada zidana 1927. godine, pretpostavka je da je visina plafona između 3,00 m -3,60 m. Grejanje u zgradi je TA. Prostor, po informacijama dobijenim od naručioca procene, je u dosta lošem stanju, obzirom da se dosta dugo nije ulagalo u sam prostor i potrebno je kompletno renoviranje istog. Pretpostavka je da se u većini prostora na podu nalazi klasičan hrastov parket a da je u mokrom čvoru keramika. Prozori su drveni, bez roletni. Ulazna vrata i unutrašnja stolarija su drveni

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.

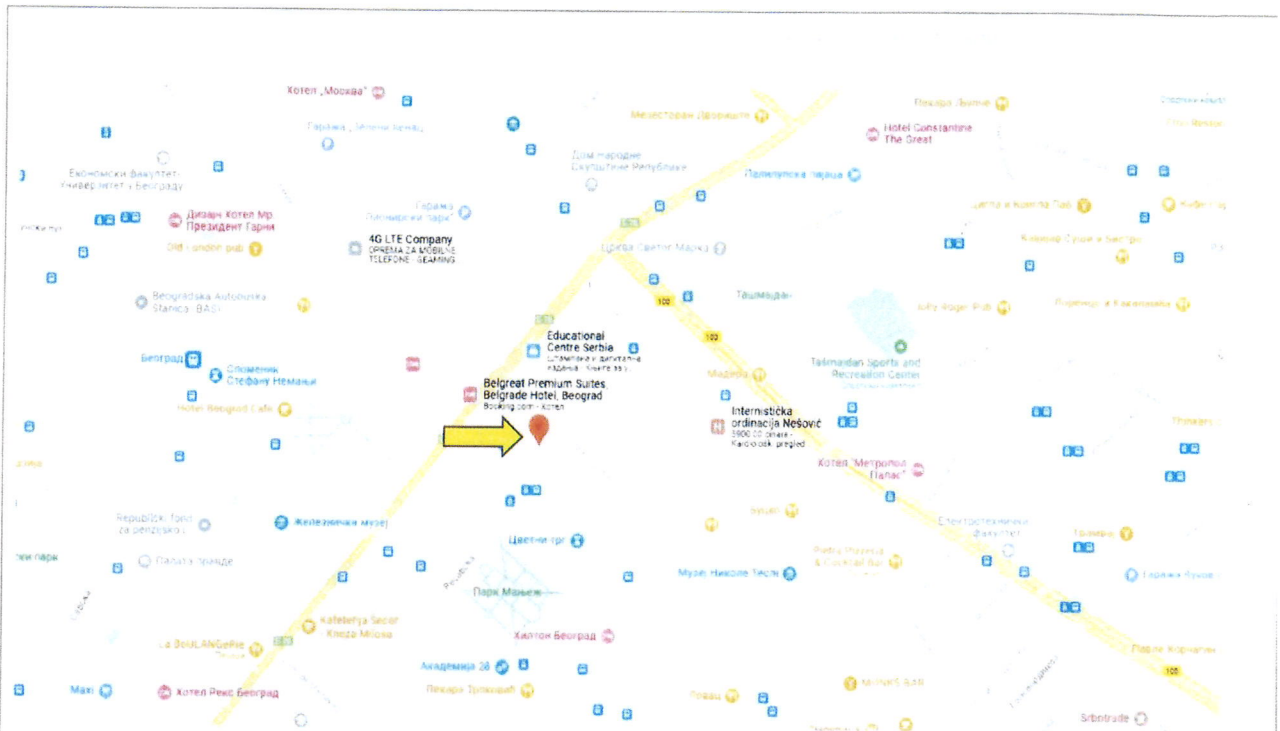
Poslovni prostor koji je predmet procene nalazi se u objektu broj 2, stambeno-poslovnoj zgradi – dvorišna pravo u dnu, spratnosti PO+PR-3+2PK, u ul. Kralja Milana br. 19B, na katastarskoj parceli 5121, KO Vračar. Pravni status objekta u kome se nalazi predmetni prostor je „objekat preuzet iz zemljišne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

II LOKACIJA PREDMETA PROCENE (MIKRO I MAKRO LOKACIJA)

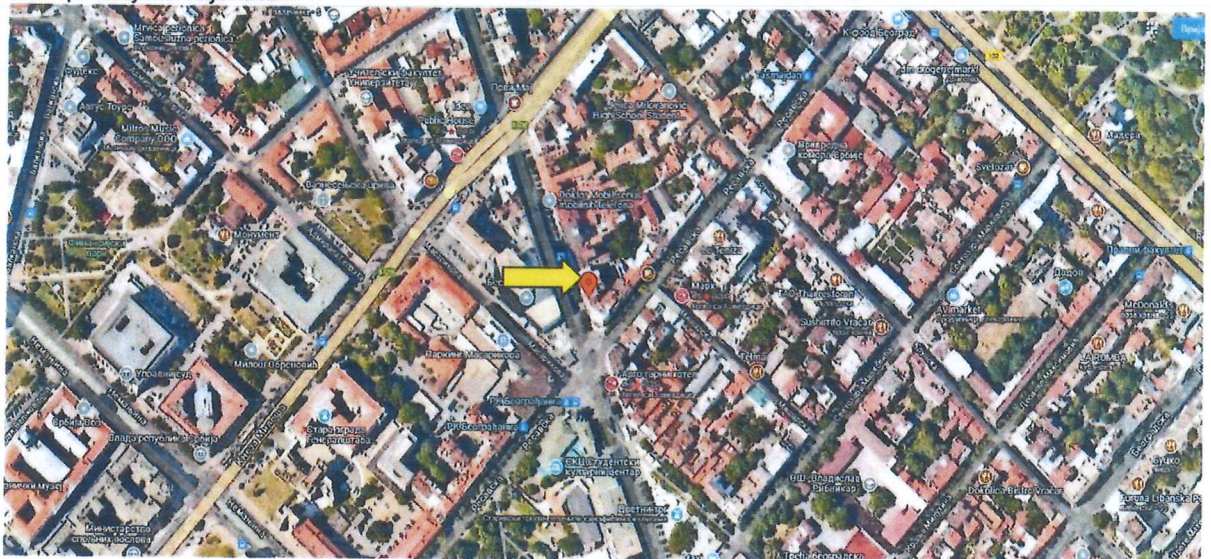
Gradska opština Vračar je beogradska opština. Površinski ovo je najmanja i najgušće naseljena beogradska opština: zauzima površinu od 292 ha, na kojoj živi oko 60.000 stanovnika.

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.



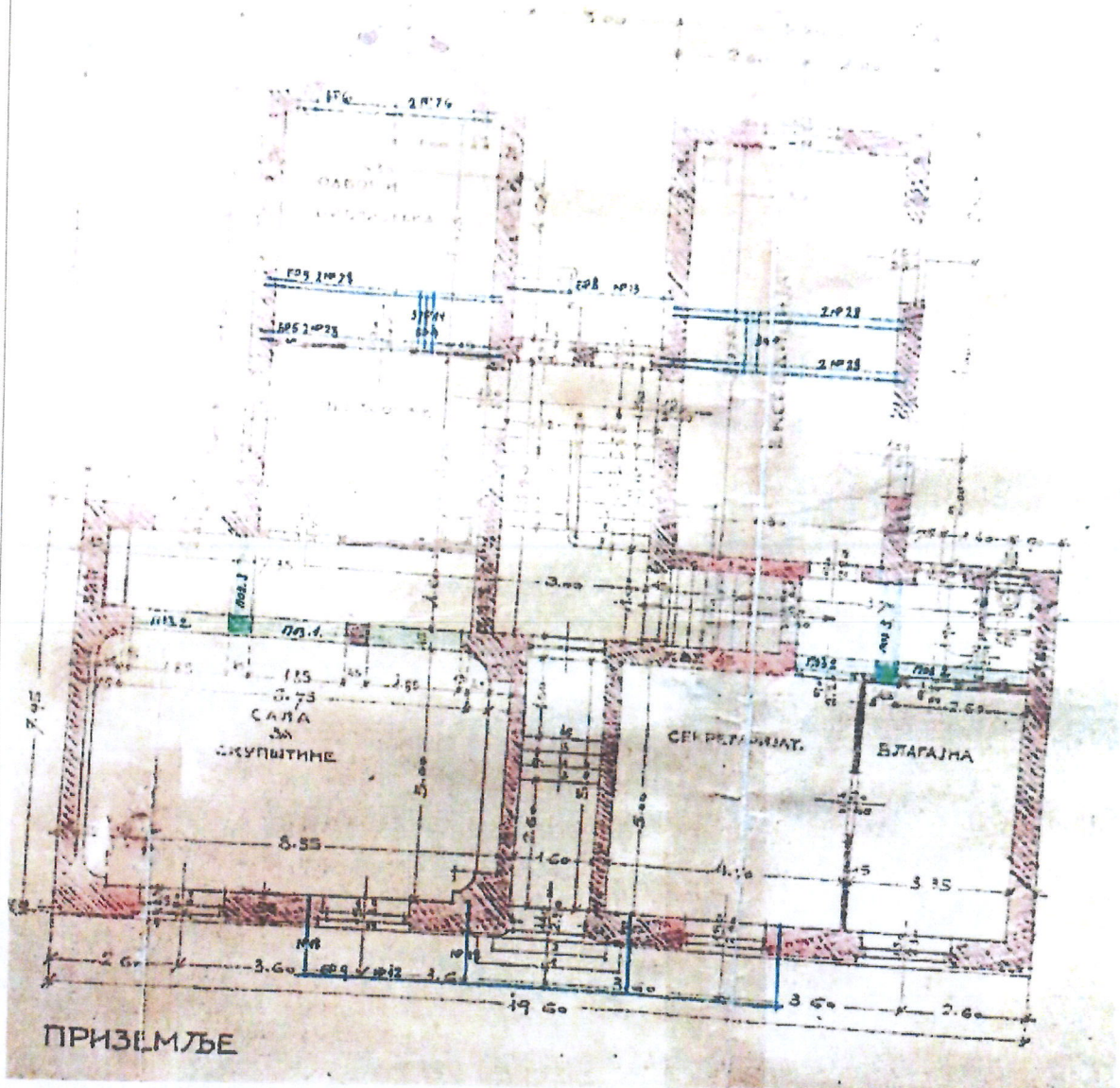
Zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmet procene udaljena je oko 150 m od javne garaže „Masarikova“, oko 400 m od Trga Slavija, oko 200 m od Parka „Manjež“ u Beogradu. U neposrednoj blizini se nalazi mnoštvo maloprodajnih objekata.



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 – HAVU

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 1.000 – 2.500 €/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	<u>Srednje</u>	Nisko	Nepostojeće
Zakup - interesovanje	Veliko	<u>Srednje</u>	Nisko	Nepostojeće
Prosečno vreme prodaje	1- 3 meseca	3 - 6 meseci	<u>6 - 12 meseci</u>	Preko 12 meseci

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 sa različitih internet portala, pod pretpostavkom da su izneti podaci tačni. Procenitelj se pre svega pouzdaje u podatke RGZ i svoje lične baze,

U komparativima se pojedne uporedne nepokretnosti po nekim specifičnim karakteristikama možda razlikuju od 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 nabrojane komparativne nekretnine opisane korektno i u skladu sa faktičkim stanjem, a iste su prikazane u tabeli. 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 na raspolaganju 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:

Utvrdjivanje 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/potesa	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 (m2)	254,00 m ²

Usklađenost uknjiženog i stvarnog stanja

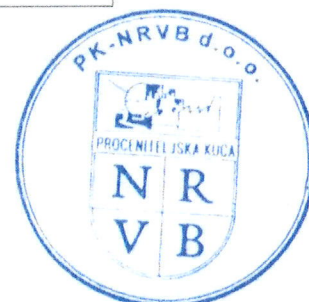
Postoje objekti/delovi objekata na parceli koji nisu evidentirani u listu nepokretnosti	ne
Postoje dozvole za objekte/delove objekata koji nisu evidentirani u listu nepokretnosti	ne
Površina objekata/delova objekata nisu evidentirani u listu nepokretnosti	Ne
Postoje objekti koji su evidentirani u listu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

Osnovni atributi predmeta procene (poslovni prostor)

	Posebni deo objekta
Broj posebnog dela objekta (podatak iz LN)	BB
Namena posebnog dela objekta	Poslovanje
Spratnost stana (popunjava se samo za stanove)	pr
Broj soba (popunjava se samo za stanove)	višesoban
Grejanje	TA
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)	175,74
Površina (izmerena) bruto (m2)	
Jedinična tržišna vrednost eur/m2	1.052,69
Jedinična građevinsk vrednost eur/m2	
Tržišna vrednost (eur)	185.000,00 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:

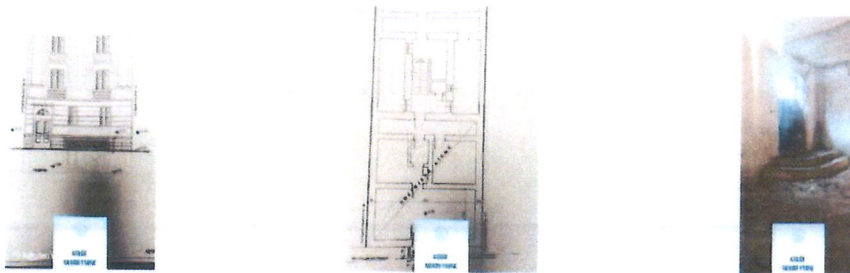
Analizom tržišta identifikovano je nekoliko sličnih nepokretnosti sa istim ili sličnim karakteristikama kao što je nepokretnost koja se procenjuje, a koje su ponuđene na prodaju u okolini predmetne nepokretnosti ili su prodane u neko skorije vreme. Kao komparativ su upoređivane sledeće nepokretnosti:

Komparativ broj 1:

Prvi komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Vračaru, Slavija, u ulici Beogradska, površine 120,00 m², ponuđena na prodaju po ceni od 180.000 €. Ponuđena prodajna cena nekretnine po metru kvadratnom iznosi 1.500,00 €. Predmetna nekretnina je oglašena na sajtu „Halo Oglasi“.rs. Nekretnina je podesna za komparativ.

Slavija, Beogradska, 120m², lokal ID#37666

Beograd - Opština Vračar - Slavija - Beogradska 180.000 € 1.500 €/m²



Tip nekretnine Kancelarijski / Poslovni prostor Kvadratura 120 m² Grejanje TA Sprat SUT

Lokal orijentisan ka ulici Beogradskoj, odličan za više namena. Lokal je u sivoj fazi, pa se može sređivati prema ličnim potrebama. U toku je sređivanje ulaza sa ulične strane. Može zamena za stan. Agencijska provizija 2%. //Agent:0652555603//

Komparativ broj 2:

Drugi komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Vračaru, Kalenić, u ulici Maksima Gorkog, površine 60,00 m², ponuđena na prodaju po ceni od 105.000 €. Ponuđena prodajna cena nekretnine po metru kvadratnom iznosi 1.750,00 €. Predmetna nekretnina je oglašena na sajtu „Halo Oglasi“.rs. Nekretnina je podesna za komparativ.

Vračar, novogradnja, uknjižen, ID 19211

Beograd - Opština Vračar - Južni bulevar - Maksima Gorkog 105.000 € 1.750 €/m²



Tip nekretnine Kancelarijski / Poslovni prostor Kvadratura 60 m² Tip objekta Novogradnja

Grejanje CG Sprat PR

Vračar, Maksima Gorkog kod Južnog bulevara, u prizemlju stambeno-poslovne zgrade iz 2007. godine. Prodajemo poslovni prostor ukupne uknjižene površine 55,70m², mereno 60m².

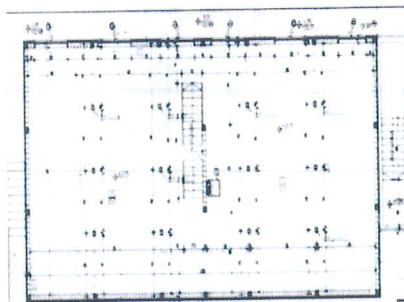
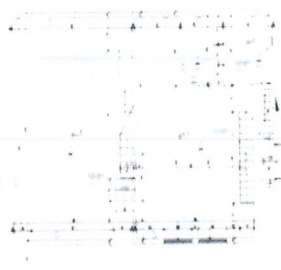
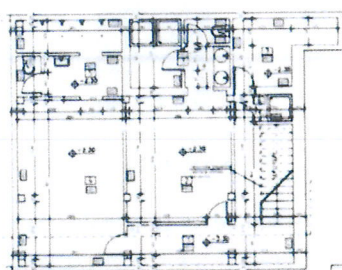
Poslovni prostor se sastoji od: lokala u prizemlju površine 21.70m² i priručnog nameštaja u niskom prizemlju, površine 34m², mereno 38.30m². U magacinu su dve prostorije i jedan toalet sa umivaonikom.

Lokal ima veliki izlog prema prolazu u kome se nalazi i drugi lokal i prozore okrenute prema parkingu sa druge strane zgrade. Prostor je uknjižen. Ag. prov 2%+ PDV

Komparativ broj 3:

Treći komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Vračaru, Neimar, u ulici Hadžimilentijeva, površine 273,00 m², ponuđena na prodaju po ceni od 399.000 €. Ponuđena prodajna cena nekretnine po metru kvadratnom iznosi 1.462,00 €. Predmetna nekretnina je oglašena na sajtu „Halo Oglasi“.rs. Nekretnina je podesna za komparativ.

Beograd - Opština Vračar - Neimar - Južni bulevar 399.000 € 1.462 €/m²



Tip nekretnine Kancelarijski / Poslovni prostor Kvadratura 273 m² Grejanje CG

Sprat PR Broj kancelarija 10

Dodatno

Odmah useljiv Uknjižen

Ostalo

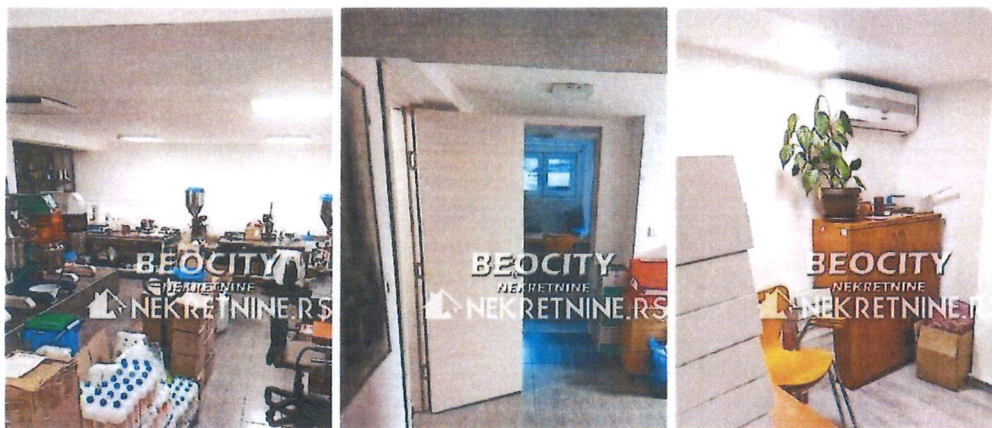
Klima Internet Parking

Poslovni prostor 273m², podeljen na 3 etaže 82m² + 97m² + 94m², open space, na odličnoj lokaciji u neposrednoj blizini centralnog dela Vračara i autoputa, pogodan za više namena. Izuzetan prostor, uknjižen, odmah useljiv, za svaku preporuku... Posrednička naknada je u skladu sa Opštim uslovima poslovanja Posrednika "SM nekretnine" Beograd.

Komparativ broj 4:

Četvrti komparativ je nepokretnost koja se nalazi na Vračaru, Južni bulevar, u ulici Braće Radovanović, površine 108,00 m², ponuđena na prodaju po ceni od 180.000 €. Ponuđena prodajna cena nekretnine po metru kvadratnom iznosi 1.574,00 €. Predmetna nekretnina je oglašena na sajtu „Halo Oglasi“.rs. Nekretnina je podesna za komparativ.

Vračar, Južni bulevar, Braće Radovanović, 5.0, 108m², 170000EUR



Poslovni prostori, Prodaja

Beograd, Vračar (Centar)

170 000 EUR 1 574 €/m² 108 m²

Podaci o nekretnini

- Transakcija: **Prodaja**
- Kategorija: **Poslovni prostori**
- Kvadratura: **108 m²**
- Uknjiženo: **Da**
- Stanje nekretnine: **Standardna gradnja**
- Ukupan broj soba: **5**
- Ukupan broj spratova: **3**

Agencijski ID: 75369, PR/III, video nadzor, uknjižen, renoviran. Na odličnoj lokaciji se prodaje ovaj funkcionalan, višenamenski poslovni prostor kod Vračarskih kapija, brzo useljiv i pogodan za razne delatnosti. Agent Jovica. Više informacija na: www.beocitynekretnine.rs Agencijska provizija 2%. Telefoni: 060/328-3901 • 060/555-9720 • 011/328-3901. Kontakt van radnog vremena: kancelarija@beocitynekretnine.rs

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	Beogradska	Maksima Gorkog	Hadžimilentijeva	Braće Radovanović
Lokacija	Slavija	Kalenić	Neimar	Južni bulevar
Stanje prostora	Siva faza	Novija gradnja	Novija gradnja	renoviran
Izvor informacija	Halo Oglasi	Halo Oglasi	Halo Oglasi	Nekretnine.rs
Površina (m2)	120,00	60,00	273,00	108,00
Vrsta grejanja	TA	CG	CG	EG
Prodajna / ponuđena cena	180.000,00	105.000,00	399.000,00	170.000,00
Datum prodaje / oglasa	17.07.2023.	17.07.2023.	17.07.2023.	17.07.2023.
jedinična cena (€/m2)	1.500,00	1.750,00	1.462,00	1.574,00
Korekcija (max 5%)	1.425,00	1.662,50	1.388,90	1.495,37

Komparativna Matrica	K1	K2	K3	K4
Jedinična Cena (EUR/m2)	1425	1662,5	1388,9	1495,37
Lokacija 30%	-20	-25	-25	-30
Površina 20%	0	-20	0	0
Dodatne karakteristike 30%	0	0	0	5
Ukupna korekcija (%)	-20%	-45%	-25%	-25%
Jedinična cena nakon korekcija	1140	914	1042	1122
Prosečna cena			Eur/m2	1.054,394375
Površina	175,74			

Tržišna Vrednost	EUR	185.299,2675
Ukupna TV na dan procene Zaokruženo	EUR	185.000,00

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
185.000,00 EUR-A
Slovima: stoosamdesetpethiljada/eura
U dinarskoj protivvrednosti
21.686.662,00 RSD
Slovima: dvadesetjedanmilionsestoosamdesetšesthiljadašestošezdesetdva

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 plasmana.

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



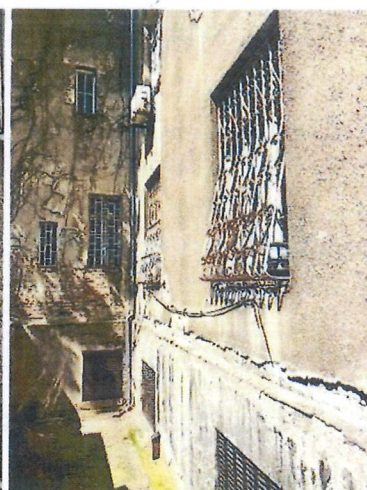
Prilozi : fotografije objekta i dokumentacija

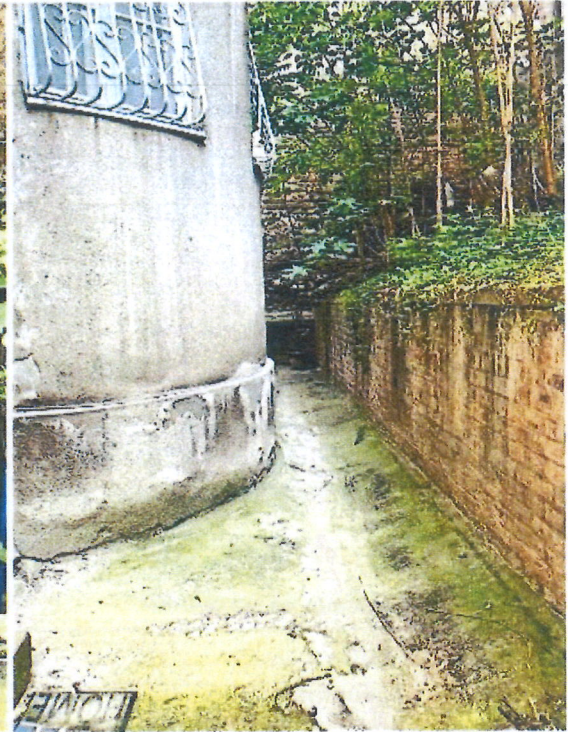
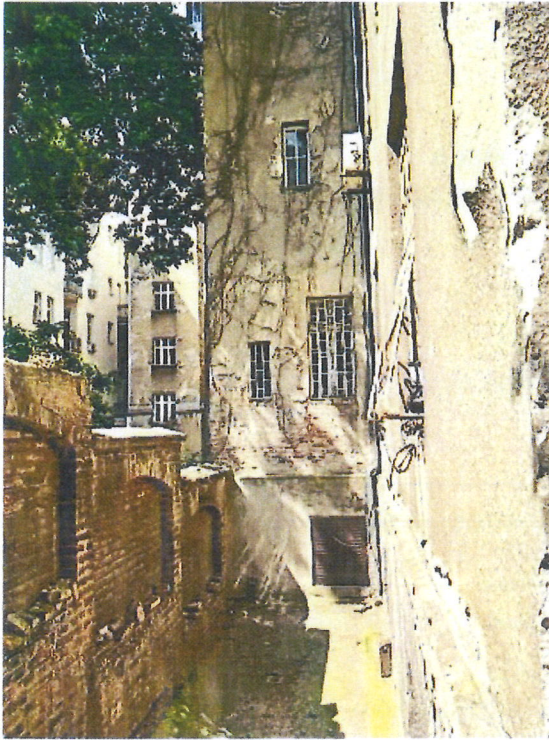
Zgrada u ul. Kralja Milana br. 19B

haustor za prolaz u dvorište



spoljni izgled zgrade





Izvod iz lista nepokretnosti



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 17.7.2023. 20:46:53

Штампај

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	08125124-0170-4226-9a56-d7d972b0129a
Матични број општине:	70114
Општина:	ВРАЧАР
Матични број катастарске општине:	703648
Катастарска општина:	ВРАЧАР
Датум ажурности:	14.07.2023. 16:00
Служба:	ВРАЧАР

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КРАЉА МИЛАНА
Број парцеле:	5121
Површина м ² :	1217

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина м ² :	254

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ВЛАСНИЦИ ОБЈЕКТА УПИСАНИ У В ЛИСТУ 1. ДЕО
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	3.С.
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

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

Број објекта:	2
Назив улице:	КРАЉА МИЛАНА; КРАЉА МИЛАНА 19; КРАЉА МИЛАНА 19Б
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	254
Корисна површина м ² :	254
Грађевинска површина м ² :	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:	З.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:	3
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ-ВИШЕ ОДЕЉЕЊА
Број посебног дела:	ББ
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. м ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. м ² :	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:	2/3
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/3

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 (додељен од Пореске управе РС): 111252119

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Коцељин, Милош Савићки 7, 11000 Београд, Србија

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Зоран Ђуровић
ЈМБГ: 1102963710004
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 1.000,00 RSD
Удео: 33,330000000000%
- Име и презиме: Милан Ђоковић
ЈМБГ: 1207970920002
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 1.000,00 RSD
Удео: 33,330000000000%
- Име и презиме: Саша Крнетић
ЈМБГ: 1409965710123
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 1.000,00 RSD
Удео: 33,330000000000%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Зоран Ђуровић
ЈМБГ: 1102963710004
Функција у правном субјекту: Директор
Наčin заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 21.01.2019 године

Адреса за пријем електронске поште: proscenitchkakica@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 21.01.2019 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана регистрациону пријаву оснивања правних лица и доних субјекти

Висина накнаде за пођење поступка регистрације у послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција РС* бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 60/2016 и 75

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореске решења не налази потврда о додели пореског идентификатора као и поднесете јединствenu пријаву на обавезно пријему овог обавештења, на једном од шалтера бi организације за обавезно социјално осигурање (Републичко осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, И или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања).

Потписан: _____



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-02518/2022-16
31. март 2022. године
Кнез 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, решавајући по захтеву Зорана Ђуровића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доноси:

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 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 текстом три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

Увидом у приложу 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.

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

ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР
Снежана Стевићковић