

Naručilac: Marko Vukićević, izvršitelj  
Porodični stambeni objekat i pomoćni dvorišni objekat,  
u Beogradu, Andre Nikolića 16

Autor: Dragan A. Bošnjaković

Datum izrade: 26.06.2015.

Strana 1

МАРКО ВУКИЋЕВИЋ  
ИЗВРШИТЕЉ  
26-06-2015  
ПРИМЉЕНО  
НЕПОСРЕДНО - ПОШТОМ (ПРЕПОРУЧЕНО - ОБИЧНО)

РЕЗИМЕ ИЗВЕШТАЈА ПРОЦЕНЕ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

Svrha procene	Predmetna nepokretnost je predmet izvršenja
Uknjiženi vlasnik nepokretnosti	Božović Miloje (Mirko), Beograd, Andre Nikolića 16; Privatna svojina; obim udela 1/1.
Predmet procene	Porodični stambeni objekat spratnosti Po+P+1+Pk u izgradnji i prizemni, dvorišni, pomoćni objekat.
Adresa	Beograd, Andre Nikolića br.16
Korisna, neto površina	Porodični stambeni objekat: 834,46 m <sup>2</sup> ; Pomoćni dvorišni objekat: 44,20 m <sup>2</sup> .
Datum izlaska na lokaciju	25.06.2015. godine
Srednji kurs dinara, na dan izrade procene:	1€ = 120,3847 RSD
Vlasnička dokumentacija	Izvod iz lista nepokretnosti broj 1568, k.o.Savski venac.
Katastarska parcela	k.p.11404/4, 11404/8 i 11404/9, k.o. Savski venac.
Posebne napomene - usklađenost dokumentacije i izvedenog objekta	Objekti upisani u List nepokretnosti br. 1568, k.o.Savski venac, su porušeni, a na njihovom mestu su izgrađeni predmetni objekti. Za porodični stambeni objekat postoji Potvrda o prijemu dokumentacije broj: 351-606/2007-III-01, od 09.11.2007. godine.
Ime i prezime procenitelja	Dragan A. Bošnjaković
E-mail	office@atprojekt.co.rs
Telefon	064/128.48.50
<b>TRŽIŠNA VREDNOST NEPOKRETNOSTI</b>	<b>1.210.000,00 EUR (145.665.487,00 RSD)</b>

Dragan A. Bošnjaković  
Izvršitelj  
Atprojekt.co.rs  
064/128.48.50

Beograd, 26.06.2015.

Overava:

M.P.

Dragan A. Bošnjaković

## 1.2 PRAVNA PITANJA

### Vlasnik nepokretnosti

Božović Miloje (Mirko), Beograd, Andre Nikolića 16;  
Privatna svojina; obim udela 1/1.

### Upravljanje nepokretnošću

Božović Miloje (Mirko), Beograd, Andre Nikolića 16.

### Generalna situacija sa katastrom nepokretnosti (zemljišnim knjigama)

Objekti koji su uknjiženi u Izvod iz lista nepokretnosti broj 1568, k.o. Savski venac su porušeni, a na njihovom mestu se izvodi objekat za koji je ishodovana Potvrda o prijemu dokumentacije.

### Uspostavljene hipoteke i tereti

Teret: Izvršna vansudska hipoteka I reda u korist VolksBank a.d. Beograd (SberBank a.d. Beograd).

### Pravo na korišćenje zemljišta

Božović Miloje (Mirko), Beograd, Andre Nikolića 16;  
Privatna svojina, obim udela 1/1, na osnovu Rešenja o konverziji Broj: 952-02-040-831/13, od 20.11.2014.

### Zoniranje (izvod iz lokalnog urbanističkog plana)\*

Prema GUP-u, predmetna lokacija je u ekstra zoni stanovanja.

### Kontaminacija

Procena je urađena na osnovu sledećih pretpostavki vezanih za predmetnu parcelu, kao i za mikrolokaciju oko predmetne parcele:

- Nije vidljivo zagađenje terena, kao ni potencijalni rizik od zagađenja.
- Ne postoje hemijske, industrijske i druge deponije otpada ili materijala u blizini, koji ugrožavaju ili redukuju kvalitet života.
- Ne postoji rizik od poplave.
- Nema ugrađenih štetnih materijala pri građenju (npr. nevezani azbest, formaldehid i radon)
- Nema ostalih opasnosti za zdravlje i bezbednost (npr. neispravne električne instalacije, ispuštanje otrovnih gasova iz gasnih šporeta ili grejača)

Ne postoji rizik u pogledu zaštite životne sredine, koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetne nepokretnosti.

### Usklađenost sa pravnom i tehničkom dokumentacijom

Status objekta uknjižen / neuknjižen	Uknjižen.
Vlasnički list, Izvod iz lista nepokretnosti, Tapija ili Zapisnik o izlaganju	Izvod iz lista nepokretnosti broj 1568, k.o. Savski venac:
✓ Drugi dokument kao dokaz o vlasništvu	Potvrda o prijemu dokumentacije broj: 351-606/2007-III-01, od 09.11.2007. godine
Tehnička dokumentacija	Data na uvid.
Usklađenost sa tehničkom dokumentacijom	Usklađen, Predmetni objekat je se izvodi u skladu sa izdatom Potvrdom o prijemu dokumentacije.
Pravna usklađenost	Predmetni objekat je predstavlja objekat u izgradnji.
Odstupanja, naknadno pribavljena dokumentacija, legalizacija	Na parceli je izveden dvorišni, pomoćni objekat za koji nije ishodovano Odobrenje za izgradnju – Građevinska dozvola. Objekat je izveden na poziciji uknjiženih objekata: zgrada br.2 i br.3, koji su porušeni, a ima neto površinu od 44,20 m <sup>2</sup> i sastoji se od jedne prostorije koju čini ulaz, kuhinja i dnevni boravak, zatim kupatila i nadkrivene terase od 18,90 m <sup>2</sup> .

Naručilac: Marko Vukičević, izvršitelj		
Porodični stambeni objekat i pomoćni dvorišni objekat, u Beogradu, Andre Nikolića 16		
Autor: Dragan A. Bošnjaković	Datum izrade: 26.06 2015	Strana 6

## 1 PROCENA PREDMETNE NEPOKRETNOSTI

Tržišna vrednost se definiše kao novčani iznos, na dan procene, za koji nepokretnost može biti razmenjena na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem (u odsustvu bilo kakvih koncesija ili prinude), u transakciji između zainteresovanih strana koje poseduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama.

### 1.1 Oređivanje tržišne vrednosti

#### Direktno upoređivanje tržišnih cena (Comparsion method)

KOMPARATIVNI PODACI	C1		C2		C3	
Adresa i sprat	Sanje Živanović, Po+Pr+1+Pk		Vase Pelagića, Po+Pr+1+Pk		Žanke Stokić, Po+Pr+1+Pk	
Površina (m <sup>2</sup> )	500,0		680,0		568,0	
Ponuđena cena (EUR)	1.500.000,0		1.890.000,0		1.300.000,0	
Datum objave oglasa (poslednji put ažuriran)	ažuriran: 04.03.2015.		ažuriran: 04.03.2015.		ažuriran: 10.02.2015.	
Prilagođena cena (EUR)	80%	1.200.000,0	80%	1.512.000,0	80%	1.040.000,0
Jedinična cena (EUR/m <sup>2</sup> )	2.400,00		2.223,53		1.830,99	

KOMPARATIVNA MATRICA		KOMPARATIV C1	KOMPARATIV C2	KOMPARATIV C3
PROCENTUALNO UČEŠĆE		Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:	Predmetna nepokretnost je:
Lokacija	40%	100	100	100
Funkcionalnost	10%	50	50	50
Sprat	10%	100	100	100
Starost objekta	10%	100	100	100
Kvalitet	20%	100	100	100
Posebne oslobine	10%	50	50	50
<b>Poređenje u procentima</b>		<b>90</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
<b>Jedinična cena (EUR/m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.160,00</b>	<b>2.001,18</b>	<b>1.647,89</b>
IZRAČUNATA JEDINIČNA CENA		1.936,00	EUR/m <sup>2</sup>	
KORISNA UKNJIŽENA POVRŠINA		834,46	m <sup>2</sup>	
TRŽIŠNA VREDNOST GOTOVOG OBJEKTA		1.615.510,00	EUR	
<b>ZAKRUŽENA TRŽIŠNA VREDNOST NEPOKRETNOSTI ZA TRENUTNI STEPEN ZAVRŠENOSTI (UMANJENJE 25%)</b>		<b>1.210.000,00</b>	<b>EUR</b>	

#### Usvojena metodologija procene sa obrazloženjem

Tržišna vrednost nepokretnosti se dobija komparativnom metodom. Redukcija izračunate jedinične cene od 20% je uvedena kao razlika između tražene (ponuđene cene u izvorima informisanja) i realizovane - ugovorene kupoprodajne cene, jer su slične nepokretnosti slabije utržive. Dodatno je korigovana vrednost komparativa po osnovu površine, umanjenjem za 5%, a po osnovu posebnih osobina, umanjenjem od 5%, jer se ispred objekta nalazi k.p.11404/10, koja nije u okviru predmetne nepokretnosti, a potencijalno može da zakloni predmetni objekat, čime potencijalno može da umani njegovu ukupnu vrednost, odnosno da ga učini slabije utrživim. Predmetni objekat se trenutno nalazi u stepenu završenosti od oko 75%. Tržišna vrednost predmetnog objekta je dobijena umanjenjem tržišne vrednosti kompletiranog objekta za 25%. U ovu vrednost je uključen i pomoćni, dvorišni objekat, koji je izgrađen bez odobrenja za izgradnju.