



IZVEŠTAJ O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA KAO PRAVNOG LICA I PROCENA CELISHODNOSTI UNOVČENJA IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA PRODAJOM STEČAJNOG DUŽNIKA KAO PRAVNOG LICA U ODNOSU NA PRODAJU POJEDINAČNE IMOVINE STEČAJNOG DUŽNIKA



<i>Predmet procene:</i>	- CBS CONSSECO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS BEOGRAD u stečaju iz Beograda, MB 20141000, kao pravnog lica. - Procena celishodnosti unovčenja imovine stečajnog dužnika prodajom stečajnog dužnika kao pravnog lica u odnosu na prodaju pojedinačne imovine stečajnog dužnika
<i>Naručilac:</i>	CBS CONSSECO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS BEOGRAD u stečaju iz Beograda, MB: 20141000, koga zastupa stečajni upravnik Pero Radović iz Beograda, Milivoja Perovića 5/3, e-mail adresa: pero.radovicsu@gmail.com.
<i>Datum i mesto procene:</i>	23. maj 2025. godine, Beograd
<i>Svrha procene:</i>	Za potrebe prodaje u stečajnom postupku
<i>Procenitelj:</i>	Privredno društvo "Dil inženjering konsalting" doo, iz Beograda, ul. Miročka 1,
<i>Licenca broj:</i>	MB 17130803, PIB 100207374



Beograd, 04. jun 2025. godine

SADRŽAJ

1.	<i>DISCLAIMER (odricanje od odgovornosti)</i>	3
2.	<i>REZIME PROCENE</i>	4
3.	<i>IZJAVA PROCENITELJA</i>	6
4.	<i>NAZIV NARUČIOCA PROCENE</i>	7
5.	<i>TIM PROCENITELJA</i>	7
6.	<i>NAZIV PROCENITELJA</i>	7
7.	<i>UPUTSTVO ZA OBAVLJANJE ZADATKA ANGAŽMANA</i>	7
8.	<i>DOKUMENTACIONA OSNOVA</i>	8
9.	<i>PREDMET PROCENE</i>	9
10.	<i>LOKACIJA PREDMETA PROCENE</i>	10
11.	<i>SVRHA PROCENE</i>	12
12.	<i>DATUM INSPEKCIJE, PROCENE I IZVEŠTAJA</i>	12
13.	<i>OPIS NEPOKRETNOSTI</i>	12
14.	<i>EKONOMSKI PREGLED I TRŽIŠTE NEPOKRETNOSTI</i>	15
15.	<i>OPIS METODOLOGIJE PROCENE</i>	22
	15.1 Izbor hijerarhije fer vrednosti.....	23
	15.2 Metodološka osnova prilikom procene nepokretnosti	24
16.	<i>OGRANIČENJA PROCENE VREDNOSTI</i>	26
17.	<i>MIŠLJENJE O VREDNOSTI STEČAJNOG DUŽNIKA KAO PRAVNOG LICA</i>	27
	18.1 Procenjena tržišna vrednost predmeta procene – Zemljišta u građevinskom području ..	28
	18.2 Procenjena tržišna vrednost predmeta procene – stanovi.....	30
18.	<i>SVRSISHODNOST PRODAJE STEČAJNOG DUŽNIKA KAO PRAVNOG LICA</i>	33
19.	<i>PRILOZI</i>	34

1. *DISCLAIMER (odricanje od odgovornosti)*

Procenitelj je procenu vrednosti realizovao pod pretpostavkom da imovinsko pravna pitanja nisu sporna kao i da su isplaćeni iznosi po osnovu pribavljanja nepokretnosti nesporni i tačni u dostavljenoj dokumentaciji.

Procenitelj nije proveravao poreklo, verodostojnost i tačnost dostavljenih dokumenata već je istim poklonio veru i koristio ih u proceni.

Procenitelj je nepokretnosti ili potraživanja po osnovu plaćanja nepokretnosti procenio na isti način tako što je isplaćeni iznos za nepokretnost iskazao kroz deo nepokretnosti to jest pretpostavio da je 50% isplaćenog ugovorenog iznosa ekvivalentno 50% površine predmetne nepokretnosti, nakon ovako utvrđene i usvojene površine određene nepokretnosti procenitelj je vrednost iste iskazao kroz tržišnu vrednost na dan procene na taj način su kroz samu procenu iskazano i novčano potraživanje u odgovarajućem iznosu na današnji dan.

Kako pravo korišćenja zemljišta i vrednost istog pripada samoj nepokretnosti i ono je dobijeno kalkulatивно alociranjem dela tržišne vrednosti nepokretnosti na pripadajuće zemljište pa se tako sam iznos iskazan kao vrednost prava korišćenja ne može samostalno posmatrati već zajedno sa nepokretnošću sa kojom čini neodvojivu celinu primenom principa jedinstva nepokretnosti.

2. REZIME PROCENE

Naziv naručioca procene	CBS CONSSCO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS BEOGRAD u stečaju iz Beograda, MB: 20141000, koga zastupa stečajni upravnik Pero Radović iz Beograda, Milivoja Perovića 5/3, e-mail adresa: pero.radovicsu@gmail.com.
Drugi potencijalni korisnici procene	Nema
Predmet procene	- CBS CONSSCO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS BEOGRAD u stečaju iz Beograda, MB : 20141000 kao pravnog lica. - Procena celishodnosti unovčenja imovine stečajnog dužnika prodajom stečajnog dužnika kao pravnog lica u odnosu na prodaju pojedinačne imovine stečajnog dužnika
Svrha procene	Za potrebe prodaje u stečajnom postupku
Datum inspekcije	23. maj 2025. godine
Datum procene	23. maj 2025. godine
Datum izveštaja	04. jun 2025. godine
Osnov vrednosti	Tržišna vrednost
Primenjena metodologija	Kombinovani pristup
Srednji kurs NBS na dan procene	117,2451 – zvanični srednji kurs na dan 23. maj 2025. god.

Rekapitulacija procenje vrednosti predmeta procene

Naziv	Procenjena tržišna vrednost	
	EUR	RSD
Imovina	0,00	0,00
Ukupno imovina:	0,00	0,00
Pravno lice	180.225,09	22.242.640,88
Ukupno pravno lice:	180.225,09	22.242.640,88

3. IZJAVA PROCENITELJA

Procenitelj potvrđuje da ne postoje bilo kakvi lični interesi niti pristrasnost procenjivača u vezi sa predmetom procene, te da ne postoji sukob interesa, odnosno ne postoji situacija u kojoj je nepristrasno izvršenje ugovorenih obaveza bilo kog lica vezanog ugovorom ugroženo zbog prilike da to lice svojom ili drugim aktivnostima učini sebi ili sa njim povezanim licima, bilo kakvu materijalnu ili nematerijalnu korist.

Izveštaj o proceni vrednosti je sačinjen, od strane Procenitelja u skladu sa međunarodnim računovodstvenim standardima (MRS), međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI) objavljenih u "Službenom glasniku RS" broj 123/2020 i 125/2020. godine, a procena vrednosti nepokretnosti je izvršena uz primenu odredbi Pravilnika o Nacionalnim standardima, kodeksom etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja ("Službeni glasnik RS" broj 37/2023. godine) i svim ostalim pozitivnim propisima Republike Srbije.

Takođe, prilikom procene vrednosti predmeta procene, procenitelj se pridržavao i Pravilnika o utvrđivanju nacionalnih standarda za upravljanje stečajnom masom, odnosno Nacionalnim standardom br. 5 – Nacionalni standard o načinu i postupku unovčenja imovine stečajnog dužnika („Sl.glasnik RS“ broj 62/2018).

Procenitelj se u toku izrade predmetnog Izveštaja u svemu pridržavao najviših standarda poštenja i integriteta, a u skladu sa navedenim podzakonskim aktima i ne postoje bilo kakva odstupanja od njih. Procenitelj nije direktno ni indirektno vezan za Naručioca procene.

Ne postoji nikakva materijalna povezanost u prošlom, sadašnjem ili eventualno budućem periodu između Procenitelja, predmeta procene, Naručioca i drugih lica vezanih za predmet procene.

Procenitelj



Dil inženjering konsalting doo

Miroslav Višnjić, dipl. ekon

4. NAZIV NARUČIOCA PROCENE

CBS CONSSECO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS BEOGRAD u stečaju iz Beograda, MB : 20141000, koga zastupa stečajni upravnik Pero Radović iz Beograda, Milivoja Perovića 5/3, e-mail adresa: pero.radovicsu@gmail.com.

5. TIM PROCENITELJA

Prilikom realizacije ovog projekta radnje i aktivnosti preuzete su od strane tima u sledećem sastavu:

EKONOMSKI TIM	
ing. Miroslav Višnjić dipl. oec.	Rukovodilac ekonomskog tima, licencirani procenitelj RS
Dr Boško Višnjić, dipl. oec	Član užeg tima, sudski veštak, procenitelj
TIM ZA PROCENU NEKRETNINA	
Tamara Kilibarda dipl. oec.	Član užeg tima, licencirani procenitelj RS
Vladimir Paunović dipl. agroekonomista	Član užeg tima, licencirani procenitelj RS
Anastasija Ćirić	Asistent procenitelja, saradnik na proceni
Stefan Kutlešić	Asistent procenitelja, saradnik na proceni

6. NAZIV PROCENITELJA

Procenu tržišne vrednosti izradilo je privredno društvo "Dil inženjering konsalting" doo, iz Beograda, ul. Miročka 1, MB 17130803, PIB 100207374.

Kontakt telefon: +381 69 33-55-775, e-mail: office@dil.rs.

7. UPUTSTVO ZA OBAVLJANJE ZADATKA ANGAŽMANA

Procenitelj je prilikom dogovaranja i definisanja uslova angažovanja, dostavio naručiocu ponudu za pružanje usluga procene vrednosti nepokretnosti, dana 23. aprila 2025. godine u kojoj je jasno navedena svrha procene, precizno je identifikovana nepokretnost i sva prava koja postoje na istoj, određena je tržišna vrednost kao osnova vrednosti i opisan je značaj

ograničavanja korišćenja rezultata procene samo u prethodno definisanu svrhu, a na osnovu prethodno dostavljenog poziva za dostavljanje ponuda za vršenje procena vrednosti nepokretnosti. Takođe, dostavljena je izjava procenitelja da ne postoji potencijalni sukob interesa i da će izveštaj biti urađen u skladu sa Nacionalnim standardima procene vrednosti nepokretnosti, naveden je identitet i status procenitelja i navedena je osnova za utvrđivanje visine i precizirana visina profesionalne naknade za uslugu izrade mišljenja o procenjenoj tržišnoj vrednosti. Uslovi angažovanja su prihvaćeni od strane naručioca procene i dana 06.05.2025. godine je sklopljen govor o pružanju konsultantskih usluga, koji je zaveden kod procenitelja pod brojem 85/2025 dana 09.05.2025. godine.

Naručilac procene je upoznao procenitelja sa namerom da za potrebe stečajnog postupka, iz kog razloga je potrebno utvrditi tržišnu vrednost iste. Takođe, procenitelju je saopšteno i da nema nikakvih prinuda u pogledu postignute cene i da bi se predmetna transakcija realizovala u razumnom roku.

8. DOKUMENTACIONA OSNOVA

Svi neophodni podaci i informacije o stanju imovine i obaveza Društva, dobijeni su analizom relevantne poslovne, pravne i evidencije, a koja je dobijena od naručioca procene. U vezi sa tim, u postupku procene vrednosti imovine i procene stečajnog dužnika kao pravnog lica, korišćena je sledeća dokumentacija:

- Izvod iz Izveštaja o ekonomsko – finansijskom položaju;
- Ugovor o kupoprodaji stana, zaključen dana 12.05.2009. godine;
- Presuda Prvog osnovnog suda u Beogradu 25. P br. 15988/12, dana 02.10.2012. godine;
- Ugovor o kupoprodaji stana, zaključen dana 12.05.2009;
- Aneks ugovora o kupoprodaji stana, zaključen dana 01.02.2011. godine;
- Aneks II ugovora o kupoprodaji stana, overenog kod Trećeg opštinskog suda u Beogradu I/3, Ov. Br. 3103/09 od 15.05.2009. godine; zaključen dana 22.03.2011. godine;
- Aneks u ugovora o kupoprodaji stana, overenog kod Trećeg opštinskog suda u Beogradu I/3, Ov. Br. 3103/09 od 15.05.2009. godine; zaključen dana 24.11.2010. godine;
- Ugovor o prodaji stana zaključen dana 19.08.2010. godine;
- Rešenje Gradske opštine Vračar, odeljenje za imovinsko pravne i stambene poslove, br. 465-2/2018, datum: 25. januar 2021. godine;
- Rešenje ispravka Gradske opštine Vračar, odeljenje za imovinsko pravne i stambene poslove, br. 465-2/2018, datum: 23. februar 2021. godine.
- Tužba radi duga Prvi osnovni sud u Beogradu; strane: Jerinić Snežana i CVS Coneseco Buildings ad Beograd;
- Presuda Prvi osnovni sud u Beogradu, izdata dana 06.10.2015. godine;
- Rešenje o ispravljanju presude, br. 24008/13, dana 22.12.2015. godine.

Svu navedenu dokumentaciju pripremile su odgovarajuće stručne službe CBS CONSSCO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS BEOGRAD u stečaju iz Beograda.

9. PREDMET PROCENE

Predmet procene je definisan na sledeći način od strane naručioca procene:

1) CBS CONSSCO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS BEOGRAD u stečaju iz Beograda, MB : 20141000 kao pravnog lica sa najznačajnijom imovinom, potraživanjima i to:

- Zajednička svojina na katastarskoj parceli broj 1646/1 KO Vračar, posebni deo parcele broj 1, površine 68 m² gradsko građevinsko zemljište, zemljište pod pretežnim delom ztrade; zajednička svojina na katastarskoj parceli broj 1646/1 KO Vračar, posebni deo parcele broj 2, površine 148 m² , zemljište pod zgradom i drugim objektom, gradsko građevinsko zemljište; zajednička svojina na katastarskoj parceli broj 1646/1 KO Vračar, posebni deo parcele broj 3, površine 145 m² , zemljište uz zgradu i drugi objekat, gradsko građevinsko zemljište, sve upisano u LN broj KO Vračar.
- Naknada za pravo korišćenja na katastarskoj parceli broj 1646/2. broj posebnog dela 1, površine 40 m², zemljište pod zgradom i drugim objektom, gradsko građevinsko zemljište, svojine Republike Srbije, državna svojina; naknada za pravo korišćenja na katastarskoj parceli broj 1646/2, broj posebnog dela parcele 2, površine 6 m², zemljište uz zgradu i drugi objekat, gradsko građevinsko zemljište, svojina Republike Srbije, državna svojina, sve upisano u LN broj KO Vračar.
- Prava i obaveze iz Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti zaključenog sa Jerinić Snežanom dana 20.08.2010. pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu overenog pod brojem Ov-107768-2010 kao i Aneksa tog Ugovora broj Ov – 165446/2010. Naime, na osnovu ovog Ugovora i Aneksa stečajni dužnik je isplatio 1 16.000,00 EUR na ime kupoprodajne cene, a do prenosa prava svojine na nepokretnosti na osnovu ovog Ugovora nije došlo. Presudom Prvog osnovnog suda u Beogradu broj P-24008- 13 od 06.10.2015. godine, obavezan je stečajni dužnik kao tuženi da tužiocu na ime neisplaćenog dela kupoprodajne cene isplati iznos od 44.000,00 EUR sa kamatom po zakonu o zateznoj kamati počev od 02.05.2011. godine pa do isplate. Međutim, tužilac Snežana Jerinić nije po ovom osnovu podnela prijavu potraživanja u zakonskom roku, zbog čega je prekludirana u pravu da potražuje preostali iznos kupoprodajne cene. Kako se radi o dvostrano- teretnom ugovoru, i kako je pravo izbora na stečajnom upravniku, stečajni upravnik ima osnova da traži da se utvrdi pravo svojine stečajnog dužnika na predmetnoj nepokretnosti.
- Prava i obaveze iz Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti zaključenog sa borisogljepski Dejanom dana 15.05.2009. godine pred Trećim opštinskim sudom u Beogradu overenog pod brojem Ov-3104-2009 kao i iz Aneksa tog Ugovora Ov- 12347-2011 od 02.02.2011. godine kojim je promenjen predmet Ugovora o kupoprodaji i isti proširen na još jedan stan pri čemu je kupoprodajna cena ostala ista. Na osnovu ovog Ugovora stečajni dužnik kao kupac je isplatio deo kupoprodajne cene u iznosu od 50.000,00

EUR. Presudom Prvog osnovnog suda u Beogradu broj P-15988-12 od 02.10.2012. godine, a koja je pravnosnažna dana 26.10.2012. godine, obavezan je stečajni dužnik kao tuženi da tužiocu na ime neisplaćenog dela kupoprodajne cene isplati iznos od 50.000,00 EUR. Međutim, tužilac Borisogljepski Dejan nije po ovom osnovu podneo prijavu potraživanja u zakonskom roku, zbog četa je prekludiran u pravu da potražuje preostali iznos kupoprodajne cene. Kako se radi o dvostrano- teretnom ugovoru, i kako je pravo izbora na stečajnom upravniku, stečajni upravnik ima osnova da traži da se utvrdi pravo svojine stečajnog dužnika na predmetnoj nepokretnosti.

2) Procena celishodnosti unovčenja imovine stečajnog dužnika prodajom stečajnog dužnika kao pravnog lica u odnosu na prodaju pojedinačne imovine stečajnog dužnika.

Obzirom da je procenitelj potpisao Ugovor o pružanju konsultanstskih usluga, gde pored procene stečajnog dužnika kao pravnog lica, treba uraditi i dati mišljenje o celishodnosti unovčenja imovine stečajnog dužnika prodajom stečajnog dužnika kao pravno lice u odnosu na prodaju pojedinačne imovine, procenitelj je od naručioca procene zatražio i dobio izvod iz EFI-ja u kome nije evidentirana nikakva imovina. Takođe, procenitelj je pribavio i podatke sa zvaničnog sajta Agencije za privredne registre i pregledom predatih Završnih računa, utvrdio je da ovaj stečajni dužnik ne raspolaže sa bilo kakvom drugom imovinom.

Iz napred navedenih razloga, procenitelj se u nastavku bavio procenom stečajnog dužnika kao pravnog lica a gde su kao potencijalna imovina evidentirane nepokretnosti, odnosno potraživanja po osnovu ranije potpisanih i overenih Ugovora o kupoprodajama stanova na lokaciji Makenzijeva br. 38, Stari Grad, Beograd.

10. LOKACIJA PREDMETA PROCENE

Makrolokacija – Beograd

Beograd je glavni i najveći grad Srbije. Leži na ušću Save u Dunav, gde se Panonska nizija spaja sa Balkanskim poluostrvom. Beograd je upravno središte grada Beograda, posebne teritorijalne jedinice sa svojom mesnom samoupravom. Prema popisu iz 2022. bilo je 1.197.714 stanovnika, dok je u široj okolini živelo 1.681.405 stanovnika. Jedan je od najvećih gradova jugoistočne Evrope i treći grad po broju stanovnika na Dunavu.

Jedan je od starijih gradova u Evropi. Prva naselja na teritoriji Beograda datiraju iz praistorijske Vinče, 4.800. godina p. n. e. Sam grad su osnovali Kelti u 3. veku p. n. e, pre nego što je postao rimsko naselje Singidunum. Beograd je glavni grad Srbije od 1405. godine i bio je prestonica južnoslovenskih država od 1918. pa do 2003, kao i Srbije i Crne Gore od 2003. do 2006.



Uži deo grada zauzima površinu od 389,12 km² i gustina naseljenosti je oko 3.078 stanovnika po km². Grad Beograd ima status posebne teritorijalne jedinice u Srbiji sa svojom lokalnom samoupravom, a njegova površina iznosi 3.234,96 km². Njegova teritorija je podeljena na 17 gradskih opština, od kojih svaka ima svoje lokalne organe vlasti.

Beograd je bio domaćin velikih međunarodnih događaja kao što su Dunavska konferencija (1948), Prva konferencija Pokreta nesvrstanih (1961), prvi veliki skup OEBS-a (1977—1978), Pesma Evrovizije (2008), kao i sportskih događaja kao što su prvo FINA Svetsko prvenstvo u vodenim sportovima (1973), Evropsko prvenstvo u fudbalu (1976), Letnja univerzijada (2009) i Evropsko prvenstvo u košarci (1961, 1975, 2005). Beograd će biti domaćin međunarodne specijalizovane izložbe Expo 2027.

Izvor: <https://sh.wikipedia.org/wiki/>

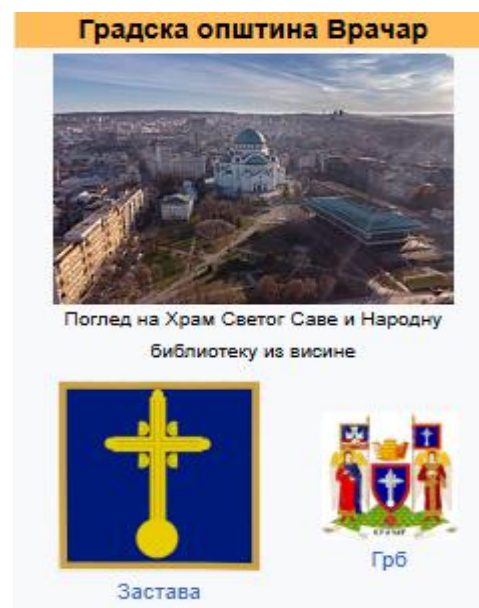
Mikrolokacija – Vračar

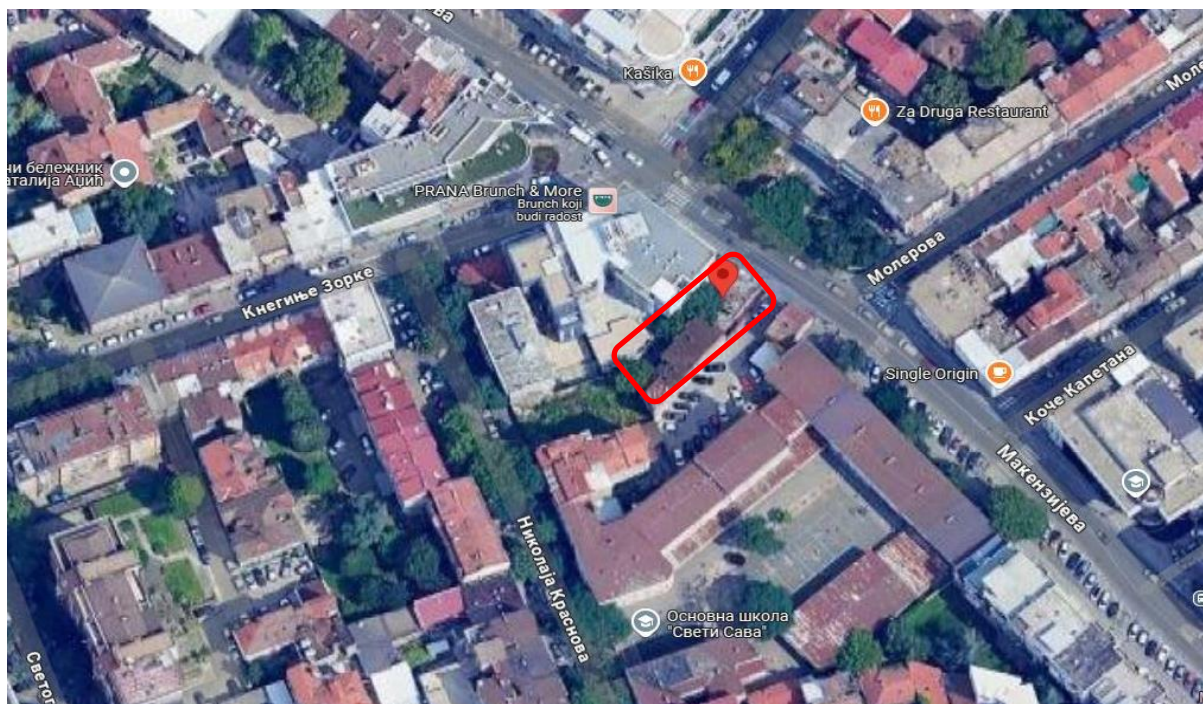
Opština Vračar je gradska opština Grada Beograda. Površinski ovo je najmanja i najgušće naseljena opština u Beogradu i Srbiji čime zauzima površinu od 292 ha, na kojoj prema popisu iz 2011. živi 56.333 stanovnika. Prema podacima sa poslednjeg popisa 2022. godine u opštini je živelo 55.406 stanovnika.

Neke od znamenitih vračarskih ulica su Krunska, Kičevska, Molerova, Mileševska.

Prema popisu iz 2011. godine Gradska opština Vračar ima 56.333 stanovnika.

Predmetne nepokretnosti se nalaze u opštini Vračar u ulici Makenzijeve br. 38, na katastrarskoj parceli broj 1646/1 i 1646/2, KO Vračar.





Izvor: a3.geosrbija.rs i googlemaps

11.SVRHA PROCENE

Svrha procene je za potrebe prodaje u stečajnom postupku.

12.DATUM INSPEKCIJE, PROCENE I IZVEŠTAJA

Datum kada je Asistent procenitelja Stefan Kutlešić iz Beograda izvršio inspekciju nepokretnosti je istovremeno i datum procene 23. maj 2025. godine. Izveštaj je urađen na dan 04. jun 2025. godine.

13.OPIS NEPOKRETNOSTI

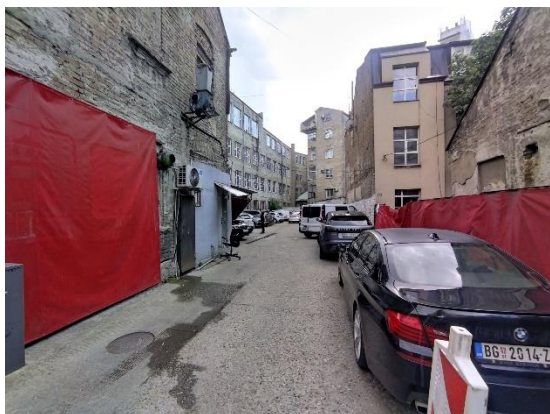
Asistent procenitelja Stefan Kutlešić iz Beograda, izvršio je inspekciju nepokretnosti dana 23. maja 2025. godine. U postupku inspekcije izvršeno je fotografisanje nepokretnosti sa spoljne strane (jer nije bio omogućen ulazak u stanove) koje su predmet procene na katastarskoj parceli broj 1646/1 i 1646/2, KO Vračar, opština Vračar, kao i njihova identifikacija.

Tehnički opis nepokretnosti

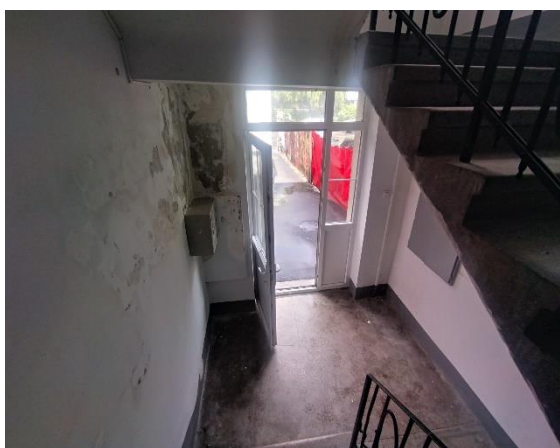
Na katastarskoj parceli nalazi objekat br. 2 koji je upisan u katastar nepokretnosti kao Porodična stambena zgrada, KP 1646/1 KO Vračar izgrađena je u krajnjem delu parcele. Predmetna porodična stambena zgrada je spratnosti Pr+1+Pk. Objekat je građen u armirano betonskom nosećom konstrukcijom. Termoizolacioni sistem sa završnim slojem akrilnog maltera, PVC stolarija. U relativno je dobrom stanju, spolja renoviran.

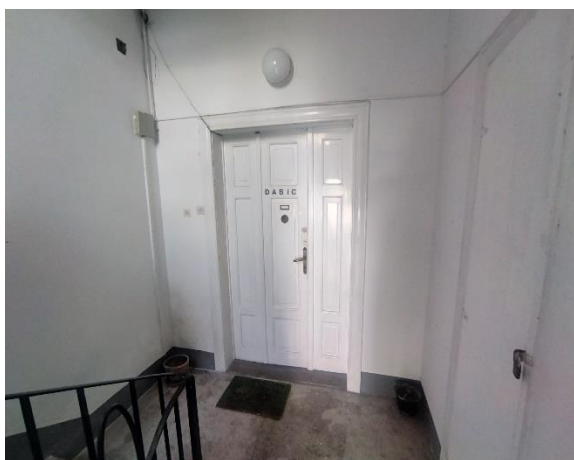
Na KP 1646/2 se nalazi i objekat koji je u jako lošem stanju s konstruktivnim problemima i oštećenjima, oštećeni slojevi maltera, bez termoizolacije, krov na dve vode prekriven crepom. Ovaj objekat nije predmet procene.

Foto dokumentacija



Unutrašnjost objekta na KP 1646/1





Spoljašnjost objekta koji se nalazi na KP 1646/2



14. EKONOMSKI PREGLED I TRŽIŠTE NEPOKRETNOSTI

EKONOMSKI PREGLED

Uprkos višedimenzionalnoj krizi, Srbija je pokazala otpornost, o čemu svedoči rast BDP-a, koji je zaključno sa 2024. godinom bio veći za preko 18% u odnosu na pretpandemijski nivo, rekordni prilivi SDI, nastavak rasta zaposlenosti i zarada u privatnom sektoru, kao i najviši nivo deviznih rezervi do sada.

Inflacija je u padu od aprila 2023. godine, u maju 2024. godine se vratila u granice cilja, a godinu je završila na nivou od 4,3% mg. Očekujemo da će inflacija nastaviti da se kreće u granicama cilja $3 \pm 1,5\%$ u celom horizontu projekcije.

Prema preliminarnoj proceni RZS, realni rast BDP u 2024. je iznosio 3,9%, što je za 0,1 p.p. više u odnosu na našu projekciju iz novembarskog Iol. U 2025. i 2026. se očekuje ubrzanje rasta BDP-a na raspon 4,0–5,0%, u skladu sa novim investicionim ciklusom povezanim sa projektom „Skok u budućnost – Srbija Ekspo 2027“.

Deficit tekućeg računa je u jedanaest meseci 2024. iznosio oko 4,3 mlrd evra i bio je u punoj meri pokriven prilivom SDI od 4,6 mlrd evra (neto priliv SDI 4,1 mlrd evra). Na rast deficita tekućeg računa uticao je brži rast uvoza robe i usluga od izvoza, na šta se u najvećoj meri odražava uvoz opreme za potrebe investicionog ciklusa. Priliv po osnovu SDI je, prema procenama, u 2024. prestigao nivo od 5 mlrd evra.

Zahvaljujući proizvodnoj i geografskoj diversifikaciji i pretežno izvozno orijentisanim investicijama, izvoz robe i usluga Srbije pokazao je otpornost uprkos smanjenju tražnje iz EU i regiona i u jedanaest meseci 2024. povećan je za 4,3% mg., čemu su doprineli nastavak rasta izvoza prerađivačke industrije, poljoprivrednih proizvoda i usluga.

Tržište rada karakteriše nastavak rasta formalne zaposlenosti i realni rast prosečne zarade u periodu januar-oktobar 2024. od 9,3%. Prema podacima Ankete o radnoj snazi, stopa nezaposlenosti je u T3 2024. smanjena na 8,1%, dok je stopa zaposlenosti na rekordnom nivou od 51,9%.

Fiskalna kretanja u jedanaest meseci 2024. karakteriše deficit budžeta opšte države od 56,5 mlrd dinara i javni dug sektora države od 47,1% BDP-a na kraju novembra.

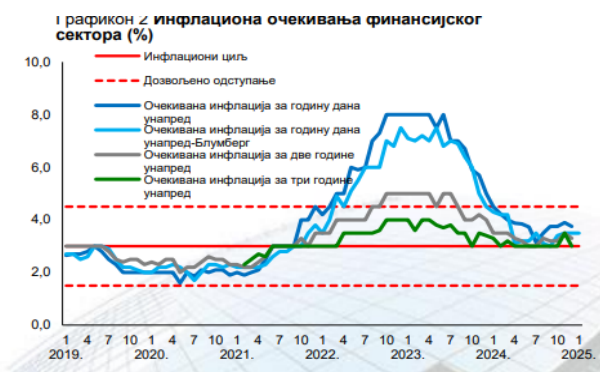
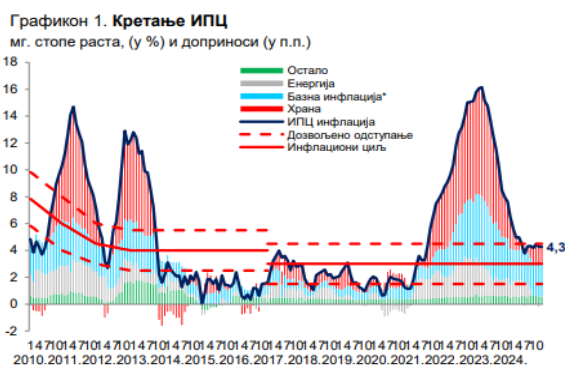
Agencija Standard & Poor's povećala je u oktobru kreditni rejting Srbije na nivo investicionog ranga (BBB-).

Narodna banka Srbije je u januaru zadržala referentnu kamatnu stopu na nivou od 5,75%, ističući da je ona od juna 2024. godine smanjena za ukupno 75 baznih poena i da se efekti dosadašnjeg ublažavanja monetarne politike mogu očekivati i u narednom periodu, kao i da je i pored kretanja inflacije u granicama cilja, neophodno nastaviti sa sprovođenjem oprezne monetarne politike imajući u vidu neizvesnost u međunarodnom okruženju, pre svega usled izraženih geopolitičkih tenzija i fragmentacije svetskog tržišta.

Stabilnost bankarskog sektora je očuvana - pokazatelj NPL je u novembru 2024. na istorijskom minimumu od 2,7%.

Inflacija u decembru iznosila 4,3%, a prosečna inflacija u 2024. 4,6% U skladu sa očekivanjima NBS, inflacija se u maju vratila u granice cilja, a u granicama cilja su i inflaciona očekivanja finansijskog sektora.

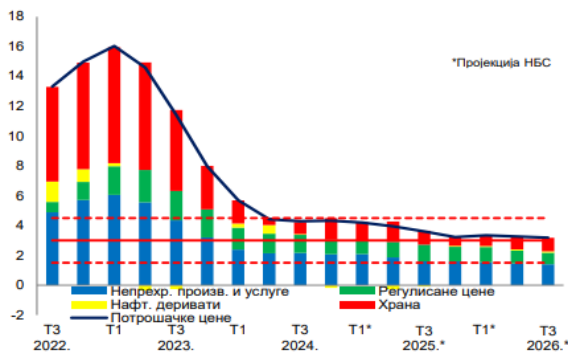
U periodu pre izbijanja pandemije i energetske krize, inflacija je u proseku iznosila oko 2%. Od aprila 2023. inflacija je u padu, pri čemu je usporavanje naročito intenzivirano u P2 2023 i P1 2024. i bilo je vođeno smanjenjem doprinosa svih osnovnih komponenti IPC. Od jula se inflacija kreće oko gornje granice ciljanog odstupanja. Izostanku značajnijeg usporavanja ukupne inflacije u P2 2024. su doprineli negativni efekti suše, koji su se najviše odrazili na rast cena povrća i perzistentnost bazne inflacije. Prosečna inflacija u 2024. godini iznosila je 4,6%. Bazna inflacija je nastavila da se kreće iznad ukupne, pri čemu je drugi mesec zaredom blago usporila i u decembru je iznosila 5,3% mg. Bazna inflacija je vođena rastom cena usluga, na koje se odražavaju povećani troškovi rada i rast raspoloživog dohotka. Inflaciona očekivanja finansijskog sektora za godinu dana unapred nalaze se u granicama cilja i prema poslednjim rezultatima ankete agencije Ninamedija iznose 3,75% (decembar), a prema rezultatima Blumberg ankete 3,5% (januar). Očekivanja za dve i tri godine unapred kreću se blizu centralne vrednosti cilja NBS.



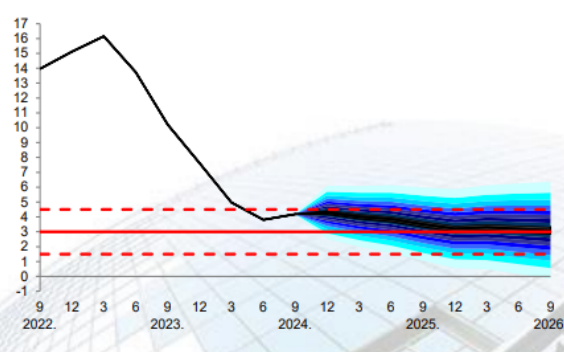
Inflacija će se u granicama cilja zadržati u celom horizontu projekcije narednih meseci mg. inflacija bi trebalo da se kreće na sličnom nivou, a zatim da postepeno usporava i da s krajem 2025. približi centralnoj vrednosti cilja

Usporavanju mg. inflacije i njenom približavanju centralnoj vrednosti cilja krajem 2025. doprineće i dalje restriktivni monetarni uslovi, na koje utiču i smanjena inflaciona očekivanja, kao i niža uvozna inflacija. Na opadajuću putanju inflacije odraziće se i projektovano usporavanje rasta realnih zarada. Rizici projekcije pre svega potiču od faktora iz međunarodnog okruženja, a pre svega od geopolitičkih tenzija, protekcionističkih mera i izgleda globalnog privrednog rasta, kao i njihovog uticaja na svetske cene energenata i primarnih proizvoda. Kada je reč o faktorima iz domaćeg okruženja, rizici projekcije odnose se na brzinu rasta domaće tražnje i uticaj vremenskih prilika na ponudu i cene voća i povrća. Ukupno posmatrano, rizike projekcije inflacije ocenjujemo kao simetrične.

Графикон 3. Пројекција инфлације по компонентама (ИоИ, новембар 2024.), (просечне мг. стопе по тримесечјима у % и доприноси у п.п.)



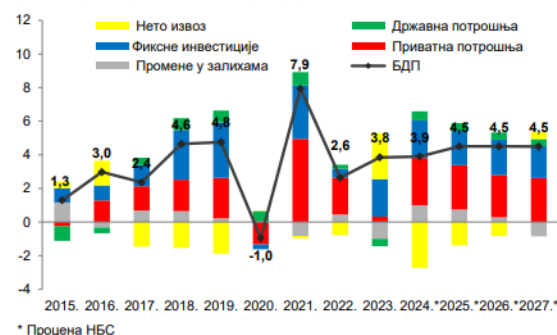
Графикон 4. Пројекција инфлације (ИоИ, новембар 2024.) (међугодишње стопе, у %)



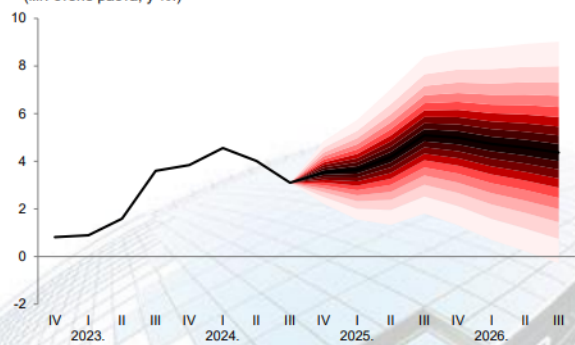
Realni rast BDP u 2024. godini iznosio 3,9%, u srednjem roku očekuje se u rasponu 4-5%

Rast je vođen ličnom potrošnjom i fiksnim investicijama u srednjem roku Srbija će zadržati snažan, održiv i diversifikovan rast.

Графикон 5. Кретање БДП-а (мг. стопе раста, у % и доприноси расту, у п.п.)



Графикон 6. Пројекција раста БДП-а (из новембарског ИоИ) (мг. стопе раста, у %.)

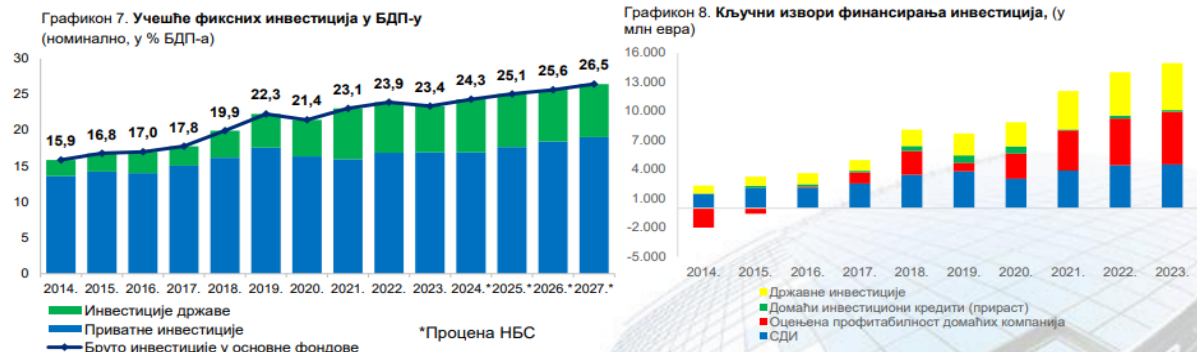


Prema preliminarnoj proceni RZS, realni rast BDP u 2024. je iznosio 3,9%, što je za 0,1 p.p. više u odnosu na našu aktuelnu projekciju. U skladu s tim, procenjujemo da je realni rast BDP u T4 iznosio 3,5% mg. Posmatrano s proizvodne strane, procenjujemo da je rast BDP-a u 2024. bio vođen rastom aktivnosti u uslužnim sektorima, kao i u prerađivačkoj industriji, građevinarstvu i rudarstvu, dok je usled suše negativan doprinos potekao od poljoprivrede i energetike. Pod pretpostavkom prosečne poljoprivredne sezone, ove godine očekujemo pozitivan doprinos od svih sektora.

Na rashodnoj strani, rast BDP u 2024. vođen je domaćom tražnjom, pre svega privatnom potrošnjom usled rasta zaposlenosti i zarada, koji smo projektovали i za naredne godine. Pozitivan doprinos od preko 2 p.p. procenjujemo da je potekao od fiksnih investicija, zahvaljujući očuvanom investicionom poverenju, nastavku tekućeg investicionog ciklusa kao i nastavku visokog priliva SDI. Procenjujemo da je negativan doprinos potekao od neto izvoza. Projekciju rasta BDP-a u srednjem roku vidimo u rasponu 4-5%, uvažavajući realizaciju investicija planiranih programom „Skok u budućnost – Srbija Ekspo 2027“.

Investicije i dalje na visokom nivou

Postizanje makroekonomske stabilnosti prethodilo je investicionom ciklusu, koji je započet 2015. godine uz diversifikaciju izvora finansiranja investicija.

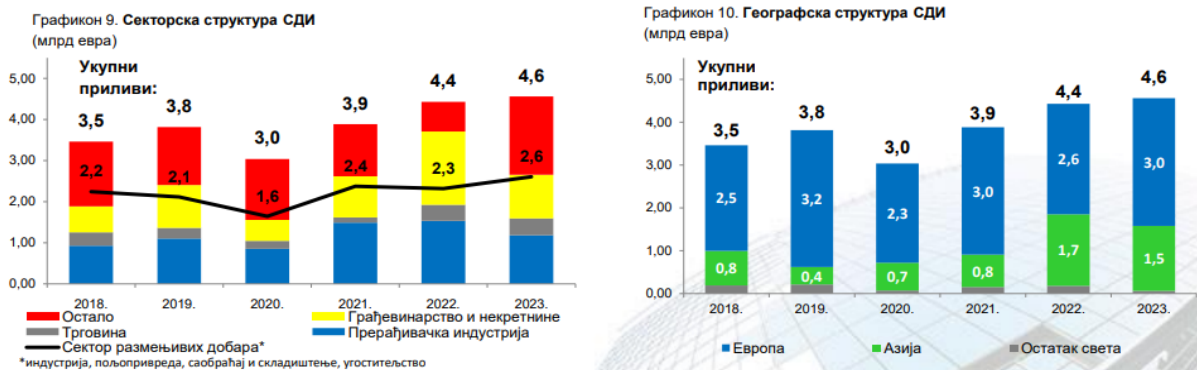


Prema podacima RZS-a, učešće fiksnih investicija u nominalnom BDP-u je u 2023. iznosilo 23,4%. Državne investicije su dostigle nivo od oko 6,4% BDP-a u 2023, a u srednjem roku očekujemo da u proseku iznose 7,4% BDP-a. Polazeći od analize kapitalnih projekata u infrastrukturi planiranih programom „Skok u budućnost – Srbija Ekspo 2027“, u srednjem roku očekujemo da se učešće investicija u BDP-u dalje poveća na oko 27% u 2027.

Zahvaljujući očuvanoj makroekonomskoj i finansijskoj stabilnosti, relativnoj stabilnosti deviznog kursa, kao i sprovedenoj fiskalnoj konsolidaciji, u poslednjim godinama uspostavljena su četiri snažna stuba finansiranja investicija: višestruko uvećana profitabilnost privrede, prilivi od SDI, investicioni krediti i državne investicije. U 2023. godini, profitabilnost privrede je iznosila 8,3 mlrd evra i je povećana za 12,3% u odnosu na 2022. Pored toga, priliv SDI dostigao je rekordne nivoe od 4,4 i 4,6 mlrd evra u 2022 i 2023.

Makroekonomska i finansijska stabilnost dovele su do snažnog priliva SDI

Makroekonomska i finansijska stabilnost uz strukturne reforme stvorile su povoljan ambijent za SDI, koje su sektorski i geografski diversifikovane i doprinose rastu zaposlenosti i izvoznom potencijalu zemlje.



Od ukupno 23,2 mlrd evra SDI u periodu 2018-2023, preko 13 mlrd evra usmereno je u razmenljive sektore, od čega oko sedam mlrd evra u prerađivačku industriju. Sektori prerađivačke industrije sa najvećim prilivom SDI (metalska industrija, auto, prehrambena,

guma i plastika) beleže snažan rast zaposlenosti, proizvodnje i izvoza. Srbija je privukla više od polovine ukupnih SDI u region Zapadnog Balkana u periodu 2018-2023. U jedanaest meseci 2024. priliv SDI iznosio je 4,6 mlrd evra, što predstavlja rast od 7,9% u odnosu na isti period prethodne godine, dok je neto priliv iznosio 4,1 mlrd evra (za isti period prethodne godine iznosio 3,9 mlrd evra). SDI su geografski diversifikovane, uz najveće učešće priliva iz EU, koja je glavni spoljnotrgovinski i finansijski partner. Prema preliminarnim procenama, priliv SDI u Srbiju je u 2024. zabeležio novi rekord od preko 5 mlrd evra.

Izvori: www.nbs.rs, www.stat.gov.rs

TRŽIŠTE NEPOKRETNOSTI

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

Ukupna vrednost ostvarenog prometa na tržištu nepokretnosti iznosila je 1,8 milijardi evra, a ukupan broj kupoprodajnih ugovora na tržištu nepokretnosti u trećem kvartalu 2024. godine u Republici Srbiji bio je 31.138. Od 1,8 milijardi evra, 432,7 miliona evra dolazi sa delimično regulisanog tržišta.

Najveći udeo u ukupnoj vrednosti prometovanih nepokretnosti zauzima prodaja stanova sa 1,02 milijardi evra (sa učešćem od 59% od ukupno prometovane vrednosti). Za kuće je izdvojeno 153,4 miliona evra (9% od ukupne vrednosti), za građevinsko zemljište 111,9 miliona evra (7% od ukupne vrednosti), za poljoprivredno zemljište 74,9 miliona evra (4% od ukupne vrednosti), za poslovne prostore 64,9 miliona evra (4% od ukupne vrednosti). Kada je reč o načinu plaćanja, 10% svih prometovanih nepokretnosti finansirano je putem kredita, što predstavlja povećanje od 3 procentna poena u odnosu na isti period prethodne godine. Najviše su kreditna sredstva korišćena za kupovinu stanova, pri čemu je 24% svih kupovina realizovano na ovaj način, što je primetan rast u odnosu na 17% iz istog perioda prošle godine.

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

Kancelarija Javni beležnik Mirjana Simović Aleksić sa teritorije Osnovnog suda u Novom Sadu je u trećem kvartalu 2024. godine dostavila je najveći broj kupoprodajnih ugovora, ukupno 450, vrednih 41,7 miliona evra. Kancelarija Javni beležnik Srbslav Cvejić sa teritorije Prvog osnovnog suda u Beogradu dostavila je ugovore sa najvećim obimom vrednosti od 56,1 miliona evra kroz 371 ugovor.

Najveće cene za stanove su postignute u Beogradu, gde je najskuplji kvadrat prodat po ceni od 11.811 evra na lokaciji Beograd na vodi, dok je najveći iznos novčanih sredstava izdvojen za stan, ukupne površine 205 m², 1.356.888 evra na istoj lokaciji. Najskuplja kuća prodana je u gradskoj opštini Savski venac (Grad Beograd) za 4.000.000 evra. Najskuplje garažno mesto u trećem kvartalu plaćeno je 62.000 evra.

Izveštaj Republičkog geodetskog zavoda izrađuje se na osnovu podataka Registra cena nepokretnosti i predstavlja uvid u celokupno tržište nepokretnosti u Republici Srbiji. Izveštaj omogućava objektivni i sveobuhvatan uvid u trendove na tržištu nepokretnosti u Srbiji i može biti koristan za investitore, kupce i prodavce i ostale učesnike na tržištu nepokretnosti.

U trećem kvartalu 2024. najveći udeo u ukupnim novčanim sredstvima u prometu

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

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

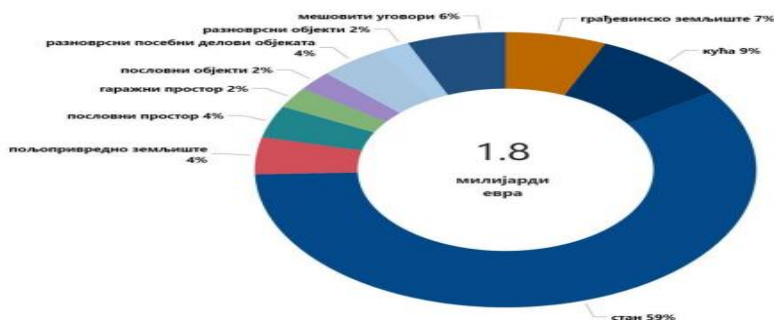


График 6: Удео вредности тржишта непокретности према врстама/подврстама непокретности за трећи квартал 2024. године

Напомена: На графику су приказане само врсте непокретности које имају удео већи од 1% у укупној вредности тржишта за трећи квартал 2024. „Разноврсни посебни делови“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих посебних делова објеката нпр. стан и гаражно место; стан, пословни простор и гаражно место; пословни и индустријски простор и др. „Разноврсни објекти“ обухватају купопродаје којима је прометовано више различитих врста објеката нпр. кућа и пословни објекат, пословни и индустријски објекат, викендица и пословни објекат и др. „Мешовити уговори“ обухватају купопродаје којима су прометоване различите врсте непокретности нпр. земљиште и објекти.

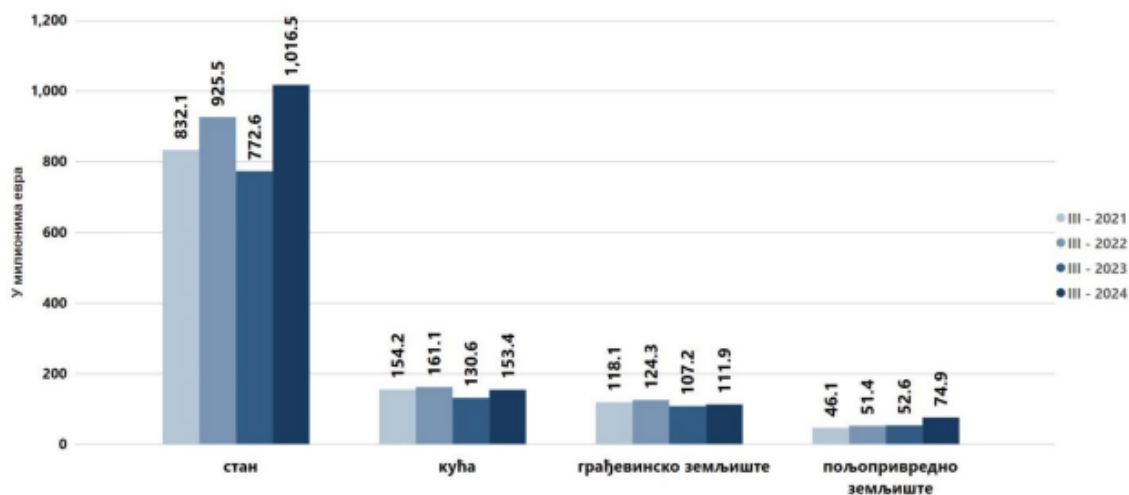


График 7: Вредност тржишта непокретности у Републици Србији по најзаступљенијим врстама непокретности за трећи квартал од 2021. до 2024.године (у милионима евра)

U ukupnim transakcijama nepokretnosti u Republici Srbiji u trećem kvartalu 2024. godine najveće učešće su imali ugovori o kupoprodaji stanova od 29,4%, što je za četiri procentna poena više nego u trećem kvartalu 2023. godine. Posle stanova u trećem kvartalu 2024. godine najviše je prometovano građevinsko zemljište 15,7%, zatim poljoprivredno zemljište 15,5% i kuće 13,9% (Grafik 12).

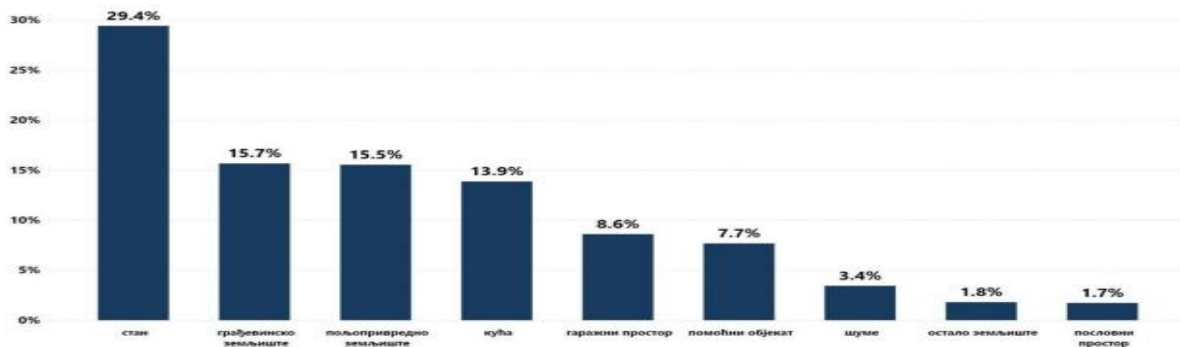


График 12: Удео броја уговора о купопродаји према врстама непокретности у укупном броју уговора о купопродаји у трећем кварталу 2024. године

Na sledećim graphicima je dat uporedni prikaz zastupljenosti vrsta/podvrstanepokretnosti u svim registrovanim ugovorima o kupoprodaji u trećem kvartalu od 2021. do 2024. godine.

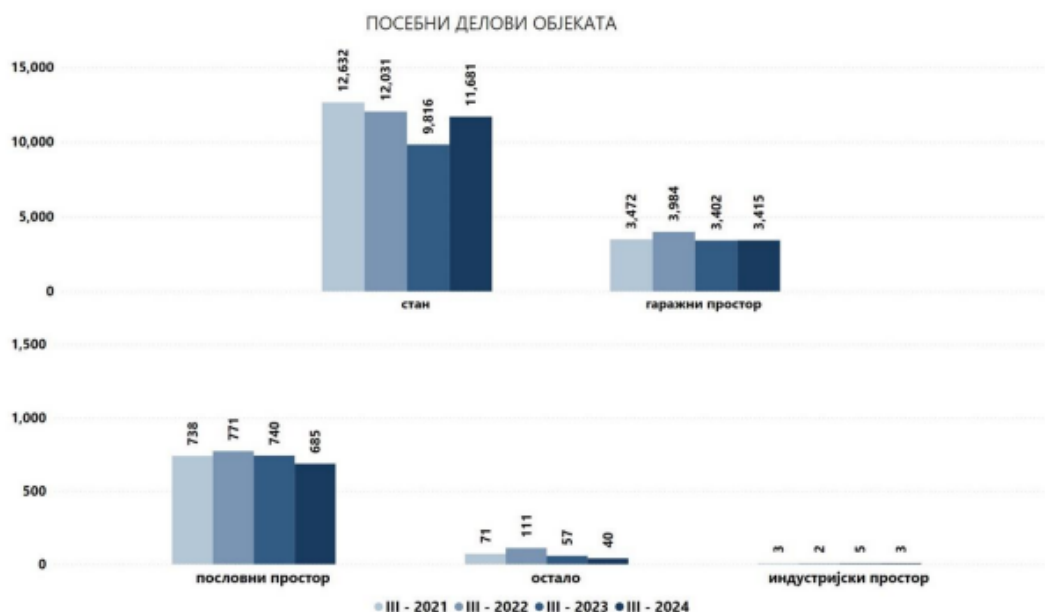


График 13: Број уговора у којима су учествовали посебни делова објеката у трећем кварталу од 2021. до 2024. године

15.OPIS METODOLOGIJE PROCENE

Procena vrednosti imovine izvršena je u skladu sa sledećim propisima:

- Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti („Sl. glasnik RS“ broj 108/2016 i 113/2017 dr.zakon);
- Zakon o stečaju („Sl.glasnik RS“, br. 104/2009, 99/2011 – dr. zakon, 71/2012 – odlika US, 83/2014, 113/2017, 44/2018 i 95/2018);
- Pravilnik o utvrđivanju nacionalnih standarda za upravljanje stečajnom masom („Sl.glasnik RS“, br. 62/2018);
- Zakon o računovodstvu („Sl. glasnik RS“ i 73/2019 I 44/2021 – dr. zakon);
- Međunarodni računovodstveni standardi i Međunarodni standardi finansijskog izveštavanja i sa njima povezana tumačenja, izdata od Komiteta za tumačenje računovodstvenih standarda (IFRIC) (u daljem tekstu MRS i MSFI) ("Sl. gl. RS", br. 123/2020 i 125/2020)
- Pravilnik o Kontnom okviru i sadržini računa u Kontnom okviru za privredna društva, („Sl.gl.RS“, broj 89/2020);
- Pravilnik o sadržini i formi obrazaca finansijskih izveštaja za privredna društva ("Sl. gl. RS" br. 89/2020);
- Pravilnik o načinu i rokovima vršenja popisa i usklađivanja knjigovodstvenog stanja sa stvarnim stanjem ("Sl. gl. RS", br. 89/2020)
- Ostali razni propisi i prateći pravilnici, uputstva, odluke i sl. uz citirane osnovne propise iz oblasti računovodstva i procene imovine preduzeća.

U proceni vrednosti imovine u osnovi su moguća tri osnovna pristupa:

- prihodni pristup (dohodovni, prinosni, "income approach"), koji se zasniva na pretpostavci da je vrednost imovine društva sadašnja vrednost budućih neto priliva (koristi) koje će ostvariti njegov vlasnik,
- tržišni pristup ("market approach"), koji se zasniva na pretpostavci da se vrednost može utvrditi na osnovu analize skorijih prodaja na tržištu,
- pristup zasnovan na uloženim sredstvima (troškovni pristup, "asset based approach"), koji se zasniva na pretpostavci da je vrednost jednaka troškovima reprodukcije ili zamene određenog sredstva umanjena za iznos amortizacije.

15.1 Izbor hijerarhije fer vrednosti

Procenitelj je analizirao podatke dostavljene od strane naručioca, raspoložive i javno dostupne podatke kao i podatke kojima licencirani procenitelj ima pristup (NBS, RGZ, lične baze), u cilju određivanja hijerarhija FER vrednosti, tj. određivanja nivoa inputa koji su mu na raspolaganju i koji će ovu hijerarhiju odrediti (nivo inputa = nivo fer vrednosti) MSFI 13 određuje „hijerarhiju FER vrednosti” kojom kategoriše inpute koji se koriste u tehnikama procene na tri nivoa. Svrha uvođenja ovog pojma je da se omogući čitaocima finansijskih izveštaja da razumeju u kojoj meri je procenjena vrednost bazirana na jasno očiglednim dokazima ili, sa druge strane, izvedena iz drugih metoda.

Inputi su podeljeni na Nivo 1, 2 i 3, kako sledi:

- Nivo 1 inputa su nekorigovane kotirane cene na aktivnim tržištima za stavke identične sredstvu koje se odmerava;
- Nivo 2 inputa su ostali inputi koji ne spadaju u kotirane cene koje su obuhvaćene Nivoom 1 a koje su očigledne, bilo direktno bilo indirektno;
- Nivo 3 inputa su ne očigledni inputi. Entitet koji podnosi izveštaj razvija ne očigledne inpute korišćenjem najboljih raspoloživih informacija u datim okolnostima, koje bi mogle da obuhvate sopstvene podatke entiteta, uzimajući u obzir sve informacije o pretpostavkama tržišnih učesnika koje su razumno raspoložive.

Standard takođe navodi da bi korekcija značajnog inputa Nivoa 2 mogla da dovede do kategorizacije tog inputa na Nivo 3, ukoliko se korekcija vrši na bazi značajnih ne očiglednih inputa. Ovaj koncept je prilično značajan prilikom procene vrednosti nekretnina, kao što ćemo to u nastavku videti. Procenitelji bi stoga trebalo da obrate posebnu pažnju na koncept korekcija na očiglednim inputima, prilikom određivanja nivoa hijerarhije koji će dodeliti inputu.

Obzirom na raspoložive inpute može se reći da će fer vrednost dobijena ovom procenom svakako biti pre svega FER VREDNOST NIVO 3.

Ne bi trebalo smatrati da će korišćenje jednog ili drugog metoda automatski dovesti do toga da se procena vrednosti kategorizuje kao Nivo 1, 2 ili 3 - konačna klasifikacija će zavisiti od prirode inputa koji se koriste u svakom pojedinačnom slučaju. Ako su inputi uzimani iz različitih Nivoa, čitavo odmeravanje Fer vrednosti će biti kategorizovano na najnižem mogućem nivou koji je od značaja (Nivo 3 je najniži). Tako će procena vrednosti koja sadrži značajne inpute iz Nivoa 3, biti klasifikovana kao nivo 3.

Važno je razumeti da klasifikacija odmeravanja vrednosti kao Nivo 3, pre nego Nivo 2, na primer, ne sugerise da je procena na kojoj je zasnovana nižeg ili slabijeg kvaliteta. Razlika između Nivoa 2 i Nivoa 3 bi trebalo da čitaocu finansijskog izveštaja ukaže na prirodu korišćenih inputa, pre nego što bi na neki način mogla da bude merilo kvaliteta procene. Na sličan način, klasifikovanje odmeravanja Fer vrednosti na Nivo 3 nema nameru da implicira da je nekretnina manje likvidna od ostalih.

15.2 Metodološka osnova prilikom procene nepokretnosti

Prilikom procene vrednosti nepokretnosti, nacionalnim standardom za procenu vrednosti 3 – NSP 3, je propisan postupak procene vrednosti koji mora biti urađen uz primenu svih standarda struke na osnovu analize adekvatnih i raspoloživih podataka, s ciljem da mišljenje izraženo na osnovu tako sprovedene procene, bude činjenično i pravno utemeljeno.

Procena vrednosti nepokretnosti, zasniva se na adekvatnom radu licenciranog procenitelja pa shodno tome za kvalitet procene je od izuzetnog značaja izbor podataka i informacije koje je procenitelj upotrebio u svom radu te da li je proverio njihovu verodostojnost.

Navedenim standardom su definisana tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti i to komparativni pristup, prinosni pristup i troškovni pristup. Svaki od pojedinačnih pristupa za izradu procene vrednosti nepokretnosti će dovesti procenitelja do mišljenja o vrednosti, ali je na procenitelju ostavljeno da detaljnom analizom konkretne nepokretnosti, uslova tržišta i ostalih relevantnih inputa, odluči koju metodologiju je neophodno ili moguće primeniti.

Komparativni pristup pretpostavlja poređenje predmetne nepokretnosti sa istim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o kupoprodajnim cenama, na koji način se dolazi do procenjene vrednosti.

Prinosni pristup sprovodi se kapitalizacijom ili diskontovanjem postojećih i očekivanih budućih novčanih tokova (prihoda i rashoda) u cilju utvrđivanja vrednosti nepokretnosti u momentu procene (sadašnja vrednost). Konkretno, u ovom pristupu utvrđivanja vrednosti nepokretnosti, razmatraju se očekivani prihodi koje može ostvariti u određenom vremenskom periodu, nepokretnost koja je predmet procene. Vrednost se može utvrditi primenom metoda implicitno obračunatog rasta (tzv. tradicionalne metode) ili metodom eksplicitno obračunatog rasta (diskontovanje novčanih tokova). Metod implicitno obračunatog rasta kao što su direktna kapitalizacija ili metoda tekućeg i budućeg prihoda (eng. Term and Reversion) i druge sprovode se kapitalizacijom prihoda i to tako što se stopa prinosa utvrđuje uzimajući u obzir sve rizike (eng. tzv. all-risk yield) ili tako što se alternativna stopa kapitalizacije primeni na relativni prihod za određeni period. Metod diskontovanja novčanih tokova sprovodi se eksplicitnim projektovanjem budućih novčanih tokova i obračunom rezidualne vrednosti tako što se usvojena diskontna stopa koja podrazumeva meru ukupne pretpostavljene stope prinosa, odnosno rizika, primeni na projektovane buduće novčane tokove čime se oni svode na sadašnju vrednost.

Kao poseban metod u okviru prinosnog pristupa proceni primenjuju se i **profitni metod** i **rezidualni metod** koji mogu da zadrže sva tri pristupa proceni.

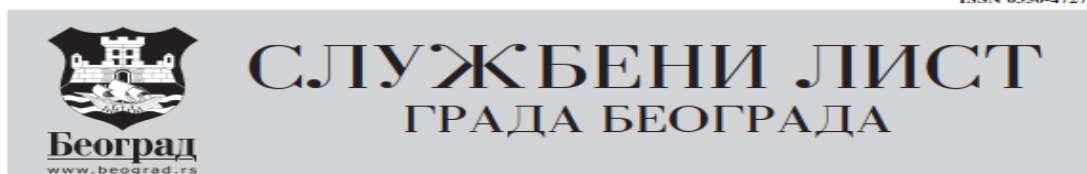
Troškovni pristup se najčešće primenjuje za procenu vrednosti nepokretnosti za koje ne postoje adekvatni tržišni podaci, a može se koristiti i prilikom procene vrednosti specijalizovanih nepokretnosti. Za nepokretnosti koje se procenjuju troškovnim pristupom najčešće nema podataka o uporedivim transakcijama niti podataka o stvarnom ili potencijalnom prihodu koji bi ostvario njihov vlasnik.

Iz napred navedenih razloga, procenitelj se bavio procenom stečajnog dužnika kao pravnog lica, a gde su kao potencijalna imovina evidentirane nepokretnosti, odnosno potraživanja po osnovu ranije potpisanih i overenih Ugovora o kupoprodajama stanova na lokaciji Makenzijeva br. 38, Stari Grad, Beograd. Procenitelj je na osnovu toga zemljište koje je na parceli 1646/1 procenio na način što je koristio za **vrednost zemljišta usvojio vrednost koju je objavila lokalna poreska administracija, a na osnovu donete Odluke o utvrđivanju prosečnih cena kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti na teritoriji Grada Beograda za utvrđivanje poreza na imovinu za 2025. godinu.**

Saglasno svemu napred navedenom, procenjena vrednost nepokretnosti kao takva ne obuhvata dodatne troškove koji mogu biti povezani sa prodajom ili kupovinom, kao što su: porez na prenos apsolutnih prava, troškova oglašavanja, agencijsku proviziju i sl. Porez na dodatu vrednost – kao opšti porez na potrošnju, porez na dodatu vrednost nije posledica transakcije i kao takav ne predstavlja troškove transakcije.

Predmetna procena je izrađena na osnovu inputa i podataka iz dokumentacije dostavljene od strane Naručioca kojoj je procenitelj poklonio veru, bez provere njihove relevantnosti i tačnosti, kao i više različitih javno dostupnih izvora sa javno dostupnim podacima objavljenim u javnoj evidenciji nepokretnosti i ličnim i drugim bazama podataka kojima je procenitelj imao pristup, odnosno kojima raspolaže.

ISSN 0350-4727



Година LXVIII Број 138 28. новембар 2024. године Цена 290 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 27. новембра 2024. године, на основу члана 6. став 5. и члана 7а став 1. Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС”, број 26/01, „Службени лист СРЈ”, број 42/02 - одлука СРС и „Службени гласник РС”, бр. 80/02, 80/02 - др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - одлука УС, 47/13, 68/14 - др. закон, 95/18, 99/18 - одлука УС, 86/19, 144/20, 118/21, 138/22 и 92/23) и члана 31. тачка 7) Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, бр. 7/16 - одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ОДЛУКУ

О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА БЕОГРАДА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2025. ГОДИНУ

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији Града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину.

Члан 2.

Зоне и најопремијеније зоне на територији Града Београда за утврђивање пореза на имовину одређене су посебном одлуком Скупштине Града Београда.

Члан 3.

Просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији Града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину, износе:

	Грађевинско земљиште	Пољопривредно земљиште	Шумско земљиште	Стан	Кућа за становљење	Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности	Гараже и помоћни објекти	Друго земљиште
Прва зона - Екстра зона пословања	75.806			252.050	208.013	342.852	175.019	
Прва зона - Екстра зона становљања	77.122			261.418	237.672	213.409	116.099	
Прва зона	75.806			241.950	208.013	255.212	134.945	
Друга зона	31.632	503		178.911	149.626	193.755	88.230	
Трећа зона	10.725	503	168	129.982	100.795	131.795	64.384	
Четврта зона	4.604	491	168	109.330	72.403	108.886	46.040	
Пета зона	3.184	325	168	98.356	64.200	91.635	36.948	

16. OGRANIČENJA PROCENE VREDNOSTI

Ova procena vrednosti je urađena isključivo na dan procene i za potrebe naručioca procene, a u definisanu svrhu procene. Bilo koja druga upotreba ovog izveštaja može dovesti do pogrešnog tumačenja navedenih elemenata procene i samog mišljenja o vrednosti a za šta procenitelj ne može da snosi odgovornost.

Procenitelj je, u skladu sa načelom pouzdanja (poverenja) u zemljišne knjige, prihvatio da su dostavljena vlasnička dokumenta bez ikakvih pravnih smetnji. Nije proveravana vlasnička dokumentacija, jer je pretpostavka da su u dostavljenu vlasničku dokumentaciju upisani tačni podaci i dokumenti nisu pravno tumačeni. Postojeća procena se zasniva na procenitelju dostupnim i dostavljenim dokumentima i informacijama, te ukoliko dođe do novih informacija ili dokumentacije, procenu je potrebno dopuniti.

Mišljenje o vrednosti zasnovano je na trenutnim tržišnim uslovima i ograničeno je zaključcima donetim u uslovima relativno nestabilnih tržišnih prilika. Tržišni uslovi su uslovi koji su promenjivi i zavise od velikog broja faktora pa se i rezultat procene mora prihvatiti kao subjektivan stav procenitelja na efekte koje trenutne tržišne okolnosti imaju na konkretan predmet procene a koji je korigovan i u odnosu na iskustva samog procenjivača, primenom zakonom određenih metodologija i postupaka. Međutim, ukoliko bi došlo do ozbiljnijih poremećaja funkcionisanja tržišta nepokretnosti, potrebno je izvršiti ponovnu procenu, a u skladu sa novonastalim uslovima.

Mišljenje procenitelja je doneto na osnovu svih parametara i pokazatelja koji su dobijeni inspekcijom i istragom i koji su bili dostupni u toku pisanja izveštaja. Prava tržišna vrednost može se utvrditi samo na datom tržištu i to u konkretnoj transakciji između dva nepovezana i neuslovljena lica, a kroz neposrednu kupoprodaju.

Mišljenje o procenjenoj tržišnoj vrednosti predmeta procene je uslovljena pretpostavljenim vremenskim okvirom prodaje, marketinškim aktivnostima, uslovima, motivima i zaključcima koji opredeljuju ponudu. Prezentovani podaci i izvedeni zaključci i mišljenje procenitelja je uslovljeno promenjivim ekonomskim, tržišnim, političkim i drugim prilikama i zavisi od budućih događaja koji ne mogu biti izvesni. Iz tih razloga, stvarni rezultati mogu odstupati od ovde iznetih pretpostavki i donetih zaključaka, a procenitelj ne garantuje da će se predviđanja procenitelja i ostvariti u potpunosti ili u pretežnom delu.

Procenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata naznačenih u izveštaju, ukoliko postane svestan postojanja bilo kakvih nedostataka koji nisu bili vidljivi tokom sprovođenja inspekcije nepokretnosti.

17. MIŠLJENJE O VREDNOSTI STEČAJNOG DUŽNIKA KAO PRAVNOG LICA

Na osnovu uvida u dostupnu dokumentaciju, ugovore i podatke koji se nalaze na sajtu Agencije za privredne registre i ostalih dostupnih činjenica, utvrđenih u toku stečajnog postupka stečajni dužnik CBS CONSSCO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS BEOGRAD u stečaju iz Beograda, MB: 20141000, koga zastupa stečajni upravnik Pero Radović iz Beograda, nalazi se u stečajnom postupku koji je otvoren pred nadležnim sudom. U toku sprovedenog postupka utvrđeno je da dužnik ne poseduje imovinu — ni pokretnu, ni nepokretnu a koja bi mogla biti predmet unovčenja u stečajnom postupku. Kao jedina imovina kojom raspolaže stečajni dužnik utvrđeno je da postoje tri kupoprodajna ugovora i iz njih proisteklih novčanih obaveza i potraživanja. Obzirom da je postojeće kupoprodajne ugovore moguće realizovati jedino kroz pravno lice, procenitelji su mišljenja da se jedino kroz prodaju stečajnog dužnika kao pravno lice može ostvariti neka korist, odnosno da se kroz takvu prodaju mogu najpovoljnije namiriti i stečajni poverioci.

Iz napred navedenog razloga, Procenitelj je procenio imovinu koja je predmet datih ugovora o kupoprodajama stanova na lokaciji Makenzijeva br. 38, Stari Grad, Beograd a uz odbitak na ime rizika od ostvarenja dobio vrednost pravnog lica.

Procenitelj je na osnovu toga zemljište koje je na parceli 1646/1 procenio na način što je **za vrednost zemljišta usvojio vrednost koju je objavila lokalna poreska administracija a na osnovu donete Odluke o utvrđivanju prosečnih cena kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti na teritoriji Grada Beograda za utvrđivanje poreza na imovinu za 2025. godinu.**

Procenitelj se za potrebe određivanja tržišne vrednosti predmeta procene - stanova, opredelio za primenu **komparativnog pristupa ili pristupa direktnog upoređivanja prodajnih cena.**

Za potrebe izrade mišljenja o vrednosti predmetne nepokretnosti, procenitelj je izvršio inspekciju nepokretnosti, identifikovao i analizirao sve napred navedene parametre predmetne nepokretnosti.

Procenitelj je u skladu sa pretpostavljenom metodologijom procene, preuzeo komparative sa sajtova koji oglašavaju prodaju nepokretnosti koje su predmet procene.

Dalje, analizirane su oglašene cene za predmet procene, a koje su adekvatne da se koriste u komparativnoj matrici sa stanovišta lokacije, spratnosti, kvadrature i sl.

Za procenu tržišne vrednosti predmeta procene, Procenitelj je analizirao oglašene transakcije koje su identifikovane na specijalizovanim oglasima za prodaju nepokretnosti.

Na bazi prikupljenih podataka, procenitelj je sproveo upoređivanje oglašanih cena nepokretnosti (komparativa) sa nepokretnosti koja je predmet procene. Pored navedenog, sprovedeno je i usklađivanje za sve razlike koje postoje između nepokretnosti koje se koriste kao komparativi i nepokretnosti koja je predmet procene.

18.1 Procenjena tržišna vrednost predmeta procene – Zemljišta u građevinskom području

Procenitelj je prilikom donošenja mišljenja o tržišnoj vrednosti predmeta procene, uvažio sve specifičnosti iste i **za vrednost zemljišta usvojio vrednost koju je objavila lokalna poreska administracija a na osnovu donete Odluke o utvrđivanju prosečnih cena kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti na teritoriji Grada Beograda za utvrđivanje poreza na imovinu za 2025. godinu.**

Analitički postupak utvrđivanja procenjene vrednosti predmetne nepokretnosti prikazan je u tabelarnom prikazu u nastavku. Svi obračuni koji su korišćeni sistematizovani su u narednom tabelarnom pregledu.

<i>Predmet procene</i>	<i>KO</i>	<i>KP</i>	<i>Površina</i>	<i>Procenjena vrednost</i>	
				<i>EUR</i>	<i>RSD</i>
Gradsko građevinsko zemljište	Vračar	1646/1	168,22	108.767,04	12.752.402,29
Gradsko građevinsko zemljište	Vračar	1646/2	46	0,00	0,00
<i>Ukupna procenjena tržišna vrednost zemljišta koji je predmet procene:</i>				108.767,04	12.752.402,29

Procenitelj je dobijenu površinu koja prestavlja površinu koja pripada stanovima koji su predmet procene dobio tako što je prvo sabrao sve površine posebnih delova na parceli 1646/1 na delu parcele br. 1 i br. 2, a zatim dobio udeo stanova koji su predmet ugovora u ukupnu vrednost posebnih delova na parceli u iznosu od 46,6%, množenjem ovog procenta sa ukupnom površinom parcele dobija se površina od 168,22 m². Detaljniji tabelarni prikaz obračuna daje se u nastavku.

Na osnovu Rešenja br. 465-2/2018 od dana 25.01.2021. godine Odeljenja za imovinsko – pravne poslove utvrđen je prestanak prava korišćenja na gradskom građevinskom zemljištu KP 1646/2 KO Vračar, površine 46 m², čiji je korisnik između ostalih i "CBS" ad Beograd, Procenitelj je procenio vrednost zemljišta na toj parceli na 0,00 €. (Dostavljeno rešenje nalazi se u prilogu ovog izveštaja)

Broj parcele	Broj dela parcele	Evid. Broj.	Način korišćenja posebnog dela	Broj stana	Korisna površina (m ²)
1646/1	1	1	Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	bb	20
		2	Poslovni prostor za koji nije utvrđena delatnost	bb	36
		3	Stan	bb	15
	2	1	Stan	bb	30
		2	Stan	bb	93
		3	Stan	bb	45
		4	Stan	bb	105
		5	Stan	2	53
Ukupna površina posebnih delova objekata na parceli (m ²):					397
Ukupna površina parcele 1646/1 (m ²):					361
Ukupna površina stanova koji su predmet ugovora (m ²):					185
Udeo stanova koju su predmet ugovora u ukupnu posebnih delova na parceli (%):					46,6%
Ukupna površina zemljišta koje pripada stanovima koji su predmet procene (m ²)					168,22

*** Površine posebnih delova (stanova) dobijene su na osnovu površina upisanih u katastar nepokretnosti za KP 1646/1, KO Vračar, opština Vračar.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

еКатастар непокретности

Насловна страна / Јавни приступ / Парцеле / Парцеле - резултат претраживања

Резултат претраживања парцела

Претрага парцела, преглед података објеката и посебних делова.

Помоћ

Општина:

ВРАЧАР

Катастарска општина:

ВРАЧАР

Евиденција:

☒ Катастар непокретности
 ☐ Катастар земљишта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m ²)	Улица/Потес	Наčin коришћења земљишта	Врста земљишта
1646/1	1	68	МАКЕНЗИЈЕВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
1646/1	2	148	МАКЕНЗИЈЕВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
1646/1	3	145	МАКЕНЗИЈЕВА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Σ: 361					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m ²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
МАКЕНЗИЈЕВА 38			108	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА-ДЕО	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Посебни делови изабраног објекта

Евид. број	Бр. улаза	Бр. стана	Подбр. стана	Начин коришћења посебног дела	Корисна површина (m ²)
1	38	Б5		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	20
2	38	Б5		ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ	36
3	38	Б5		СТАН	15

Републички геодетски завод 2008-2025

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

еКатастар непокретности

Насловна страна / Завни приступ / Парцеле / Парцеле - резултат претраживања

Резултат претраживања парцела

Претрага парцела, преглед података објеката и посебних делова.

Помоћ

Општина: ВРАЧАР
Катастарска општина: ВРАЧАР
Евиденција: ☒ Катастар непокретности ☐ Катастар земљишта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m ²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
▶ 1646/1	1	68	МАКЕНЗИЈЕВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕТЕЖНИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 1646/1	2	148	МАКЕНЗИЈЕВА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
▶ 1646/1	3	145	МАКЕНЗИЈЕВА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Σ: 361					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m ²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
▶ МАКЕНЗИЈЕВА 38; МАКЕНЗИЈЕВА 38А			148	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Посебни делови изабраног објекта

Евид. број	Бр. улаза	Бр. стана	Подбр. стана	Начин коришћења посебног дела	Корисна површина (m ²)
1	38	ББ		СТАН	30
2	38	ББ		СТАН	93
3	38	ББ		СТАН	45
4	38	ББ		СТАН	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
5	38	2		СТАН	53

Републички геодетски завод 2008-2025

18.2 Procenjena tržišna vrednost predmeta procene – stanovi

Prilikom procene vrednosti stanova koji su predmet dobijenih ugovora o kupoprodaji Procenitelj je uzeo u obzir sve dobijene parametre, izvršio uvid u dokumentaciju i ustanovio da je za tri stana ukupno uplaćen iznos od 166.000,00 EUR, a da je aktuelna cena kvadratnog metra stanova na Vračaru dobijena kompartivnim pristupom odnosno metodom upoređivanja tržišnih cena. Procenitelj je u skladu sa pretpostavljenom metodologijom procene, preuzeo komparative sa sajtova koji oglašavaju prodaju nepokretnosti koje su predmet procene. Analizirane su oglašene cene za predmet procene, a koje su adekvatne da se koriste u komparativnoj matrici sa stanovišta lokacije, spratnosti, kvadrature i sl.

Za procenu tržišne vrednosti predmeta procene, Procenitelj je analizirao oglašene transakcije koje su identifikovane na specijalizovanim oglasima za prodaju nepokretnosti.

Na bazi prikupljenih podataka, procenitelj je sproveo upoređivanje oglašanih cena nepokretnosti (komparativa) sa nepokretnosti koja je predmet procene. Pored navedenog, sprovedeno je i usklađivanje za sve razlike koje postoje između nepokretnosti koje se koriste kao komparativi i nepokretnosti koja je predmet procene.

Detaljan prikaz komparativne matrice daje se u nastavku:

Komparativna tabela - mikrolokacija Vračar

R.b.	Izvor	Tip nepokretnosti	Adresa	Datum	Površina m²	Cena		Korekcije			Prilagođena cena €/m²	Link	
						€	€/m²	Oglašeno/ realizovano	Lokacija	Kvalitet			Ukupno
1	Oglas	Stan	Vračar	30.05.2025.	135	490.000,00	3.629,63	-5%	0%	-20%	-25,00%	2.722,22	https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanova/trosoban-stan-kod-slavijske-sa-velikim-terasom/5425644043573?kid=1&sid=1749127054554
2	Oglas	Stan	Vračar - Makenzijeve	09.05.2025.	92	280.000,00	3.056,77	-5%	0%	-15%	-20,00%	2.445,41	https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanova/makenzijeve-91-6m2uk-3-66/5425644787529?kid=1&sid=1747218629572
3	Oglas	Stan	Vračar	12.5.2025.	56	189.900,00	3.391,07	-5%	0%	-20%	-25,00%	2.543,30	https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanova/slavijska-56m2-vpr-cg/5425645328507?kid=1&sid=1747218629572
Prosek €/m²:											2.570,31		

Dobijena je i usvojena prosečna prilagođena cena kvadratnog metra na datoj lokaciji od 2.570 EUR.

*Svi komparativi koji su korišćeni u matrici za procenu stanova nalaze se u prilogu ovog izveštaja.

Na osnovu podataka iz dobijenih ugovora procenitelj je utvrdio istorijske cene kvadratnog metra i stavljanjem u odnos sa trenutnim sadašnjim podacima na tržištu dobio je koeficijent rasta cene kvadratnog metra za svaki stan pojedinačno. Množenjem koeficijenta rasta cene kvadratnog metra sa naplaćenim iznosom dobijena je procenjena tržišna vrednost. U tabeli u nastavku daje se detaljan pregled obračuna i procene stanova.

*Procenitelj je nepokretnosti ili potraživanja po osnovu plaćanja nepokretnosti procenio na isti način tako što je isplaćeni iznos za nepokretnost iskazao kroz deo nepokretnosti to jest pretpostavio da je 50% isplaćenog ugovorenog iznosa ekvivalentno 50% površine predmetne nepokretnosti, nakon ovako utvrđene i usvojene površine određene nepokretnosti procenitelj je vrednost iste iskazao kroz tržišnu vrednost na dan procene na taj način su kroz samu procenu iskazano i novčano potraživanje u odgovarajućem iznosu na današnji dan.

Predmet procene	Ugovorne strane	Predmet ugovora	Opis nepokretnosti	Cena nepokretnosti	Broj zaveden kod suda	Aneks	Overeni broj aneksa kod suda	Odluka aneksa	Aneks II	Overeni broj aneksa II kod suda	Odluka aneksa	Aneks ugovora o kupoprodaji	Overeni broj aneksa kod suda	Odluka aneksa	Naplaćeni iznos	Ukupna (stvarna) površina objekta	Istorijska cena kvadratnog metra	Aktuelna cena kvadratnog metra	Koeficijent rasta cene kvadratnog metra	Procenjena tržišna vrednost potraživanja		
																				EUR	RSD	
Ugovor o kupoprodaji stana zaveden kod CBC-a pod br. 361/09, dana 12.05.2009. godine	Borisogljepski Dejan iz Beograda (Prodavac) i CBS Consesco Buildings & Constructions ad Beograd (Kupac)	Kupoprodaja nepokretnosti u ul. Makenzijeva br. 38, na kat. parc. 1646/1 KO Vračar	Dvosoban stan u prizemlju dvorišne zgrade u ulici Makenzijeva br. 38, na kat. parc. 1646/1 KO Vračar, površine 90 m2	100.000,00	1/3 OV.br. 3104/09, dana 15.05.2009. godine	Aneks ugovora o kupoprodaji stana overenog kod Trećeg opštinskog suda u Beogradu 1/3 OV.br. 3104/09, dana 15.05.2009. godine	Ov. Br. 149666/2010, dana 25.11.2010. godine	Kupac do dana zaključenja aneksa nije isplatio prodavcu kupoprodajnu cenu iz Ugovora.	/	/	/				0,00	90	1.111	2.570	2,31	0,00	0,00	
Ugovor o kupoprodaji stana zaveden kod CBC-a pod br. 362/09, dana 12.05.2009. godine	Borisogljepski Dejan iz Beograda (Prodavac) i CBS Consesco Buildings & Constructions ad Beograd (Kupac)	Kupoprodaja nepokretnosti u ul. Makenzijeva br. 38, na kat. parc. 1646/1 KO Vračar	Jednosoban stan u prizemlju dvorišne zgrade u ulici Makenzijeva br. 38, na kat. parc. 1646/1 KO Vračar, površine 30 m2	100.000,00	1/3 OV.br. 3103/09, dana 15.05.2009. godine	Aneks ugovora o kupoprodaji stana overenog kod Trećeg opštinskog suda u Beogradu 1/3 OV.br. 3103/09, dana 15.05.2009. godine	Ov. Br. 149605/2010, dana 25.11.2010. godine	Kupac do dana zaključenja aneksa nije isplatio prodavcu kupoprodajnu cenu iz Ugovora.	Aneks II ugovora o kupoprodaji stana overenog kod Trećeg opštinskog suda u Beogradu 1/3 OV.br. 3103/09, dana 15.05.2009. godine	OVI 39196/2011, dana 23.03.2011. godine	Ovim aneksom se menja ugovor o kupoprodaji overen kod tećeg osnovnog suda u Beogradu pod brojem 1/3 OV.br. 3103/09, dana 15.05.2009. godine tako da se briše stav 3 i 4 u članu 1 Ugovora i stav 2 u članu 2 Ugovora.	Zaključen dana 01.02.2011. godine	OVI br. 12347/2011, dana 02.02.2011. godine	Jednosoban stan u prizemlju dvorišne zgrade u ulici Makenzijeva br. 38, na kat. parc. 1646/1 KO Vračar, površine 30 m2 sa udelom 22/27, što predstavlja vlasništvo od 24,44 m2, Kupac je upoznat da je stvarna površina predmetne nepokretnost 98 m2, što kao 22/27 predstavlja vlasništvo od 79,85 m2, kao i to da će kupac isplatiti 50 % (50.000 €) odmah pri potpisivanju aneksa, a ostalih 50 % do 30.06.2011. godine	50.000,00	80	1.250,00	2.570	2,06	102.812,54	12.054.266,75	
Ugovor o prodaji stana zaveden kod CBC-a pod brojem 1080/10, dana 19.08.2010. godine	Jerinić Snežana iz Beograda (Prodavac) i CBS Consesco Buildings & Constructions ad Beograd (Kupac)	Prodaja nepokretnosti u ul. Makenzijeva br. 38 A	Dvosoban stan b0, na mansardi zgrade u ul. Makenzijeva br. 38, na KP 1646/1 u korist CBC ad Beograd, ul. Makenzijeva br. 38. sa udelom 2/5 i Jerinić Branka ul. Makenzijeva br. 38A, sa udelom od 3/5	160.000,00	Ov. Br. 107768, dana 20.08.2010.										116.000,00	105	1.524	2.570	1,69	195.665,12	22.940.776,42	
Ukupna procenjena tržišna vrednost objekta koji je predmet procene:															166.000,00						298.477,66	34.995.043,17
																	Vrednost zajedničkog zemljišta		108.767,04	12.752.402,29		
																	Ukupna vrednost €		189.710,62	22.242.640,88		
																	Rizik ostvarenja		5%			
																	Procenjena vrednost pravnog lica €		180.225,09	21.130.508,83		

***** Procenitelj je ukupnu procenjenu vrednost pravnog lica dobio tako sto je na ukupnu vrednost stanova i zemljišta primenio 5 % umanjenja po osnovu rizika ostvarenja.**

18.SVRSISHODNOST PRODAJE STEČAJNOG DUŽNIKA KAO PRAVNOG LICA

U skladu sa potpisanim Ugovorom i zadatkom stečajnog upravnika da pribavi procenu celishodnosti prodaje prodaje stečajnog dužnika kao pravnog lica ili prodaje celokupne imovine ili pojedinačne imovine stečajnog dužnika, procenitelj daje sledeće mišljenje.

Celokupna imovina stečajnog dužnika sastavljena je od potencijalnih prava iz ranije potpisanih, overenih i delimično isplaćenih kupoprodajnih ugovora, kao i potencijalnih prava korišćenja koja bi proistekla iz eventualne realizacije pomenutih ugovora. Obzirom da se radi o takvoj imovini čija se finansijska komponenta može ostvariti samo ukoliko stečajni dužnik nastavi da postoji, odnosno sva ta prava bi praktično prestala ukoliko se stečajni dužnik ugasi, procenitelj je izvršio procenu vrednosti na napred navedeni način.

Iz svih napred navedenih razloga, primenom odgovarajuće metodologije procene i uzimanje u obzir svih tržišnih uslova na datoj lokaciji, procenitelj je imovinu stečajnog dužnika procenio na nula dinara jer stečajni dužnik i ne raspolaže bilo kakvom imovinom, dok je stečajni dužnik kao pravno lice procenjen na tržišnu vrednost od 180.225,09 EUR, odnosno 22.242.640,88 RSD, pa je procenitelj mišljenja da se najcelishodnije i najpovoljnije namirenje svih stečajnih i razlučnih poverilaca može postići isključivo prodajom stečajnog dužnika kao pravnog lica.

Rekapitulacija procenjene vrednosti pravnog lica stečajnog dužnika "CBS CONSSECO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS BEOGRAD u stečaju iz Beograda:

Naziv	Procenjena tržišna vrednost	
	EUR	RSD
Imovina	0,00	0,00
Ukupno imovina:	0,00	0,00
Pravno lice	180.225,09	22.242.640,88
Ukupno pravno lice:	180.225,09	22.242.640,88

Primenjen je srednji kurs NBS na dan procene od 117,2451 RSD za 1 EUR

U Beogradu, 04.06.2025. godine

Procenitelj



Dil inženjering konsalting doo

19.PRILOZI

1. Rešenja i licence Dil inženjering Konsaltinga;
2. Korišćeni komparativi za procenu stanova;
3. Izvod iz Izveštaja o ekonomsko – finansijskom položaju;
4. Ugovor o kupoprodaju stana, zaključen dana 12.05.2009. godine;
5. Presuda Prvog osnovnog suda u Beogradu 25. P br. 15988/12, dana 02.10.2012. godine;
6. Ugovor o kupoprodaji stana, zaključen dana 12.05.2009;
7. Aneks ugovora o kupoprodaji stana, zaključen dana 01.02.2011. godine;
8. Aneks II ugovora o kupoprodaji stana, overenog kod Trećeg opštinskog suda u Beogradu I/3, Ov. Br. 3103/09 od 15.05.2009. godine; zaključen dana 22.03.2011. godine;
9. Aneks u ugovora o kupoprodaji stana, overenog kod Trećeg opštinskog suda u Beogradu I/3, Ov. Br. 3103/09 od 15.05.2009. godine; zaključen dana 24.11.2010. godine;
10. Ugovor o prodaji stana zaključen dana 19.08.2010. godine;
11. Rešenje Gradske opštine Vračar, odeljenje za imovinsko pravne i stambene poslove, br. 465-2/2018, datum: 25. januar 2021. godine;
12. Rešenje ispravka Gradske opštine Vračar, odeljenje za imovinsko pravne i stambene poslove, br. 465-2/2018, datum: 23. februar 2021. godine.
13. Tužba radi duga Prvi osnovni sud u Beogradu; strane: Jerinić Snežana i CVS Conesseco Buildings ad Beograd;
14. Presuda Prvi osnovni sud u Beogradu, izdata dana 06.10.2015. godine;
15. Rešenje o ispravljanju presude, br. 24008/13, dana 22.12.2015. godine.
16. Kursna lista NBS na dan procene



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
Број: 740-05-00309/11-03
Датум: 03.04.2012. године
Немањина 22-26
Београд

На основу члана 22. став 2. Закона о судским вештацима ("Сл.гласник Републике Србије" број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку ("Сл.лист СРЈ" број 33/97 и 31/2001 и "Сл.гласник Републике Србије", број 30/2010), решавајући по захтеву који је поднео ДИЛ-ИНЖЕЊЕРИНГ-КОНСАЛТИНГ ДОО, ул. Мирочка 1, Београд за упис у Регистар правних лица за обављање послова вештачења, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

I

УПИСУЈЕ СЕ у Регистар правних лица за обављање послова вештачења ДИЛ-ИНЖЕЊЕРИНГ-КОНСАЛТИНГ ДОО, ул. Мирочка 1, Београд, број телефона 011/322-30-14, за област вештачења **економско-финансијска** и ужу специјалност процена вредности имовине и капитала

II

Ово решење објавити у «Сл.Гласнику Републике Србије»

Образложење

ДИЛ-ИНЖЕЊЕРИНГ-КОНСАЛТИНГ ДОО, ул. Мирочка 1, Београд је дана 28.11.2011. године поднео захтев за упис у Регистар правних лица за обављање послова вештачења, у складу са одредбама члана 22. став 1. Закон о судским вештацима ("Сл.гласник Републике Србије" број 44/2010), (у даљем тексту: закон).

Одредбама члана.22. став 1. Закона прописано је да правна лица подносе захтев за упис у регистар правних лица за обављање послова вештачења које води министарство надлежно за послове правосуђа те да решење о упису у регистар правних лица доноси министар.

Одредбама члана.3. став 1. истог закона је, између осталог прописано, да вештачење обављају и правна лица која испуњавају услове предвиђене овим

законом. С тим у вези, чланом 9. Закона је прописано да правно лице може обављати вештачења ако испуњава услове и то да је уписано у Регистар надлежног органа за делатност у одговарајућој области, да су у тим правним лицима запослена лица која су уписана у Регистар вештака, те да у име правног лица послове вештачења могу обављати само та лица.

Уз наведени захтев, ДИЛ-ИНЖЕЊЕРИНГ-КОНСАЛТИНГ ДОО, ул. Мирочка 1, Београд је као доказ о испуњености услова за упис у Регистар правних лица приложило следећу документацију:

-доказ о упису у регистар правног лица(извод из Агенције за привредне регистре Београд, БД 38755/2005);

-доказ да су у том правном лицу запослена лица која су уписана у Регистар вештака за област и специјалност из изреке овог решења (обрасци М1, М4 и решења о именовању судских вештака).

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима, утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за упис у Регистар правних лица за обављање послова вештачења, па је донето решење као у изреци сходно члану 22. став 2. у вези са чланом 23. Закона.

Поука:

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

**МИНИСТАР**
Снежана Маловић
Снежана Маловић



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-05059/2022-16
14. јун 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, решавајући по захтеву Мирослава Вишњића за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ
којим се
МИРОСЛАВУ ВИШЊИЋУ
Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 0609967710185
обнавља

ЛИЦЕНЦА
за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 182
на период од три године и важи до 16. јула 2025. године.

Образложење

Лиценцирани проценитељ Мирослав Вишњић поднео је 10. јуна 2022. године захтев за обнављање лиценце за вршење процене вредности непокретности (регистарски број 182 од 16. јула 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 истеком три године од дана издавања, ако лиценцирани проценитељ у прописаном року не поднесе уредан и потпун захтев за обнављање лиценце.

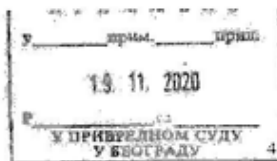
Увидом у приложу и прибављену документацију, утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може обновити лиценца у складу са Законом.

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.

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
Саша Стевановић



Привредни суд у Београду

056.00.7
19.11.2020

**ИЗВЕШТАЈ О ЕКОНОМСКО
ФИНАНСИЈСКОМ ПОЛОЖАЈУ**

Стечајни дужник:

Акционарско друштво за инвестиције и грађевински
инжењеринг CBC CONSSCO BUILDINGS &
CONSTRUCTIONS Београд (Врачар) - у стечају

Број:

8 Ст 152/2019

Датум:

17.11.2020.

Место:

Београд

Укупна имовина

Имунитет	Повремена вредност у динарима
1. Готовина и готовински еквиваленти	0,00
2. Потраживања стечајног дужника и дати аванси	0,00
3. Залихе	0,00
4. Удели или акције код других лица	0,00
5. Лиценца и патенти	0,00
6. Непокрећности	3.000,00
7. Опрема	0,00
8. Биополска средства	0,00
9. Остала имовина	0,00
Укупно	3.000,00

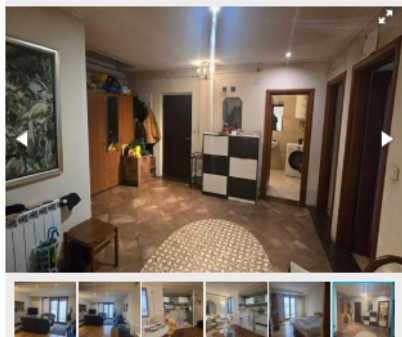
Коментар

Укупна имовина стечајног дужника износи 3.000 динара

Trosoban stan kod Slavije sa velikom terasom, 135m²

Beograd - Opština Vračar - Slavija - Bulevar oslobođenja

490.000 €
3.630 €/m²



Tip nekretnine	Kvadratura	Broj soba
stan	135 m ²	3.0
Oglašivač Agencija		
Tip objekta Stara gradnja		
Stanje objekta Izorno stanje		
Grejanje CG		
Sprat 6		
Ukupna spratnost 7		

Dodatno

✓ Odmah useljiv ✓ Uknjižen

Ostalo

✓ Terasa ✓ Klima ✓ Lift
✓ KATV ✓ Internet ✓ Interfon

Dodatni opis

Prodajemo veliki trosoban stan od 135m² na povučenom spratu stambeno-poslovne zgrade u neposrednoj blizini Slavije, sa mogućnošću proširenja za još 50m² u tavanskom delu.

Stan je jednostrano orijentisan prema zapadu i sastoji se od prostranog ulaza, dva kupatila, dve velike spavaće sobe, kuhinje, velike dnevne sobe sa delom za trepezariju i prostrane terase od 29m². U tavanski prostor okvirne površine 50m² se ulazi iz predsoblja (ulaza), privremenim stepenicama.

Tavanski prostor je delimično urađen u smislu podne konstrukcije i dela instalacija koje su izvučene. Moguće je podizanje dela krova kako bi se dobila puna visina u svim delovima tavana.

Potencijal celog stana i tavana su sledeći: stan je moguće podeliti u dve stambene jedinice kako je i prvobitno bilo predviđeno i kako je uknjiženo (68m² i 67m²) i moguće je formirati i treći nezavisan stan od 50m² u tavanu, što je idealno za kupce koji ovo kupuju kao investiciju za dnevno izdavanje. Dodatno je moguće povećati korisnu površinu stana zatvaranjem dela terase koja se prostire preko celog stana.

Sve uknjiženo, useljivo po dogovoru.

Posrednička naknada je u skladu sa Opštim uslovima poslovanja Posrednika "DIVIS NEKRETNINE" DOO

Kontakt

Divis nekretnine



Pogledajte sve oglase ovog oglašivača

Ulica **Bulevar despota Stefana 64a**
Mesto **Beograd**
Tel 1 **Klik za prikaz telefona**
Tel 2 **Klik za prikaz telefona**
Reg.br. **005**
Web **www.divisnekretnine.rs/prodaja-stanov**

Pošaljite poruku oglašivaču

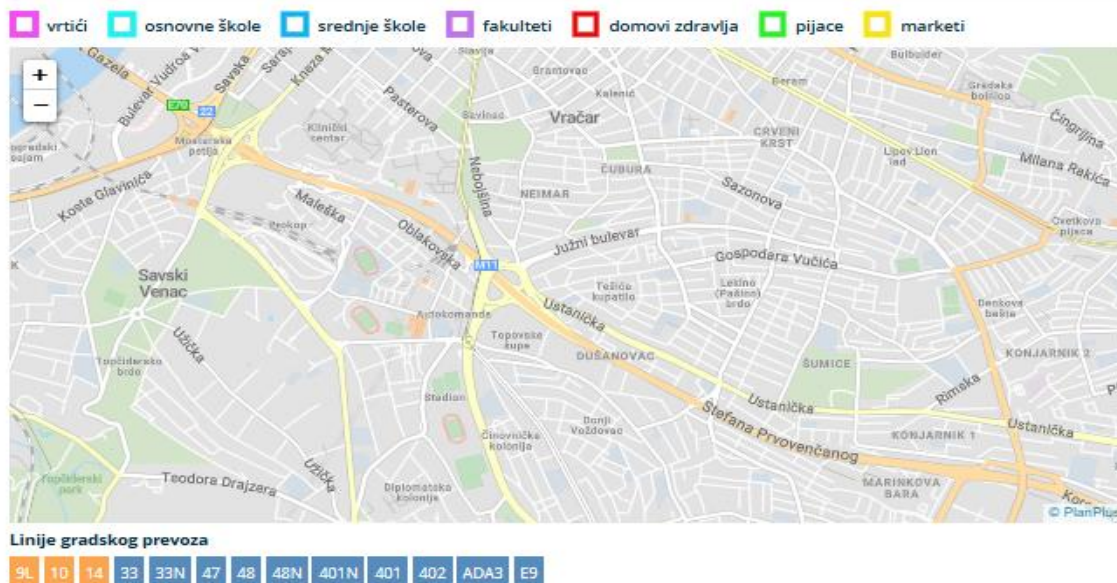
Šifra oglasa na sajtu: 5425644043573
Objavljen: 30.05.2025. u 14:12

Poslednje pregledano

obriši listu ×

- Makenzijeve, 91.6m²Uk 3. 6/6
280.000 €
- Slavija, 92 m², zastakljena lođa, velika terasa
280.000 €
- Slavija, 56m², vpr, cg
189.900 €

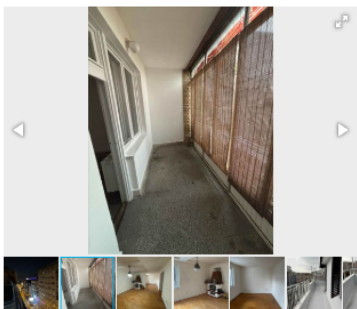
Prikaz mape



Makenzijeva, 91.6m²Uk 3. 6/6

Beograd - Opština Vračar - Slavija - Makenzijeva

280.000 €
3.057 €/m²



Tip nekretnine	Kvadratura	Broj soba
stan	91,60 m ²	3.0

Oglašivač	Agencija
Tip objekta	Stara gradnja
Stanje objekta	Izorno stanje
Grejanje	CG
Sprat	6
Ukupna spratnost	6

Dodatno

✓ Odmah useljiv ✓ Uknjižen ✓ Penthouse

Ostalo

✓ Terasa ✓ Lift ✓ Internet
✓ Interfon ✓ Kamin ✓ Parking

Dodatni opis

U prilici smo da Vam pokažemo stan koji se nalazi između Slavije i Hrama Svetog Save, u blizini se nalazi Gradić Pejton i Karađorđev park. Stan je dvostruko orijentisan sa dosta prirodnog svetla. Stan je po strukturi trosoban , sastoji se od jedne spavaće sobe sa izlazom na terasu, velike dnevne sobe sa izlazom na terasu , jedne manje sobe, kuhinje i kupatila, iz predsočija se ulazi u sve prostorije. Stan se greje na centralno grejanje, pored toga poseduje i kamin. Stan može biti porodičan, idealan za stan na dan ili poslovni prostor. U dvoristu zgrade ima parking. **Stan je uknjižen na 79m², sa terasom 91.6m²**

Cena nije fiksna. Kupac placa proviziju.

Agent prodaje Srđan Bojić

br. licence 588

kon tel. 0603340809

Kontakt

НЕКРЕТНИНЕ БОЈИЋ

Pogledajte sve oglase ovog oglašivača

Ulica **Др Драгослава Поповића**

11a **Klik za prikaz telefona**

Tel 1

Reg br. 169

Pošaljite poruku oglašivaču

Šifra oglasa na sajtu: 5425644787529
Objavljen: 09.05.2025. u 18:19

Poslednje pregledano

- Slavija, 92 m², zastakljena loda, velika terasa
280.000 €
- Plac za investitore, 4 ara, na odličnoj lokaciji
2.000.000 €
- Dobanovci, Ugrinovačka, 500m²
ID#7282111
5.000 €
- Ledine - Vojvođanska, 219m², lokal+pp+stambeni deo
2.000 €
- Expo Ledine - 01 - Poslovni prostor
22.900 €

Cena nije fiksna. Kupac placa proviziju.

Agent prodaje Srđan Bojić

br. licence 588

kon tel. 0603340809

Agencijska provizija (od cene)

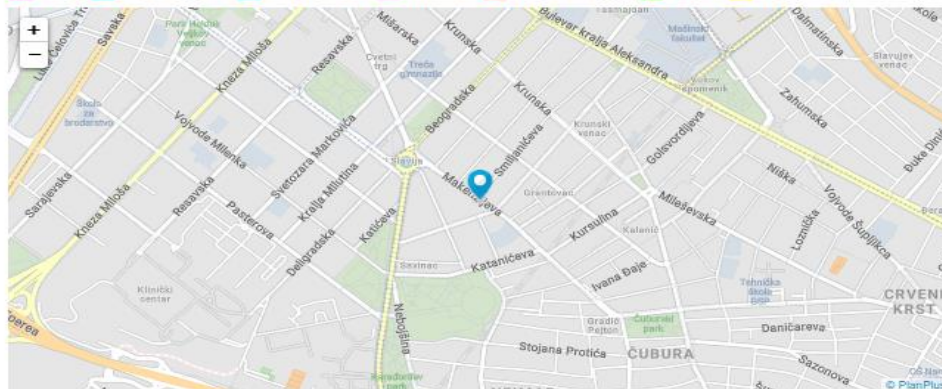
2 %

Agencijska provizija uključuje

Agencijska provizija 2% uključuje: istraživanje neophodno za nalaženje nepokretnosti, pomoć u pregovorima, provera dokumentacije, izrada ugovora/predugovora o kupoprodaji, vođenje kroz celokupni kupoprodajni proces i papirologiju, pomoć pri prijavi poreza na imovinu, asistencija za porez na apsolutna prava i eventualno oslobođenje od istog, organizacija primopredaje i sve što podrazumeva Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti. Želimo Vam prijatnu kupovinu!

Prikaz mape

vrtači osnovne škole srednje škole fakulteti domovi zdravlja pijace marketi



Linije gradskog prevoza

19 21 21A 22 24 29 29N 83 E1

Slavija, 56m2, vpr, cg

Beograd - Opština Vračar - Slavija - Nemanjina-Savski venac

189.900 €
3.391 €/m²



Tip nekretnine	Kvadratura	Broj soba
stan	56 m ²	1.5

Oglašivač	Agencija
Tip objekta	Stara gradnja
Grejanje	CG
Sprat	VPR
Ukupna spratnost	3

Dodatno

✓ Odmah useljiv ✓ Uknjižen ✓ Salonski

Ostalo

✓ Terasa ✓ Interfon

Dodatni opis

Nemanjina-Savski venac, VP/3, Stvarna površina-56m², ugovorna površina-42.00m², U ponudi imamo salonac na prestižnoj lokaciji Nemanjina. Zbog svoje strukture i položaja idealna prilika kako za poslovni prostor tako i za život. Stan je uknjižen na 42m², plus terasa od 14m². Stan je okrenut prema dvorištu, ispod stana se nalaze podrumске prostorije. Odmah useljiv, retko u ponudi. Prostorije: hodnik, ostava, spavaća soba, dnevni boravak, kuhinja-trpezarija, kupatilo, terasa, podrum.

Agencijska provizija koju plaća kupac pri kupovini ove nepokretnosti iznosi 2% od dogovorene kupoprodajne cene

Oznaka na mapi pokazuje približnu lokaciju nekretnosti ali ne i tačnu adresu
ID#92202

Prikaz mape

Dodatni opis

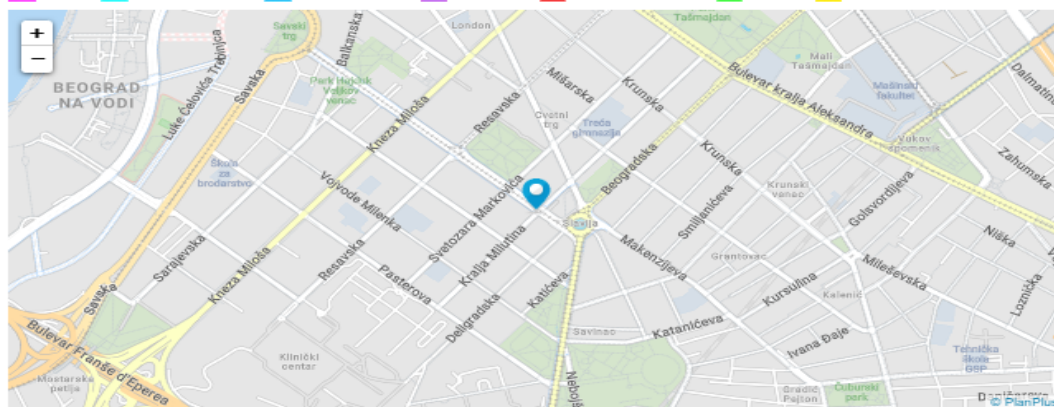
Nemanjina-Savski venac, VP/3, Stvarna površina-56m², ugovorna površina-42.00m², U ponudi imamo salonac na prestižnoj lokaciji Nemanjina. Zbog svoje strukture i položaja idealna prilika kako za poslovni prostor tako i za život. Stan je uknjižen na 42m², plus terasa od 14m². Stan je okrenut prema dvorištu, ispod stana se nalaze podrumске prostorije. Odmah useljiv, retko u ponudi. Prostorije: hodnik, ostava, spavaća soba, dnevni boravak, kuhinja-trpezarija, kupatilo, terasa, podrum.

Agencijska provizija koju plaća kupac pri kupovini ove nepokretnosti iznosi 2% od dogovorene kupoprodajne cene

Oznaka na mapi pokazuje približnu lokaciju nekretnosti ali ne i tačnu adresu
ID#92202

Prikaz mape

□ vrtići □ osnovne škole □ srednje škole □ fakulteti □ domovi zdravlja □ pijace □ marketi



Linije gradskog prevoza

2	9L	9A	10	14	19	21	21A	22	29	29N	30	31	31N	33	33N	36	39	42	47N	47Nb	47	47Na	48	48N	51N	59	74
78	83	401N	401	402	493A	601N	A1	E1	E9	EKO2																	

Kontakt

Gigant nekretnine d.o.o.

GIGANT
NEKRETNOSTI

Pogledajte sve oglase ovog oglašivača

Ulica **Krunska 38, Beograd**

Mesto **Beograd**

Tel 1 **Klik za prikaz telefona**

Tel 2 **Klik za prikaz telefona**

Reg.br. **044**

Web **www.gigant.rs**

Pošaljite poruku oglašivaču

Šifra oglasa na sajtu: 5425645328507
Objavljen: 12.05.2025. u 19:49

Poslednje pregledano

obriši listu X

- Makenzijeva, 91.6m2 Uk 3. 6/6
280.000 €
- Slavija, 92 m2, zastakljena lođa, velika terasa
280.000 €
- Plac za investitore, 4 ara, na odličnoj lokaciji
2.000.000 €
- Dobanovci, Ugrinovačka, 500m2 ID#7282111
5.000 €
- Ledine - Vojvođanska, 219m2, lokal+pp+stambeni deo
2.000 €

PRVI OSNOVNI SUD
U BEOGRADU

Jl-24008/13

TUŽILAC: JERINIĆ SNEŽANA, iz Beograda ul. Makenzijeve 38a, a koju po
punomoćju zastupa adv. Radoja Mirko iz Beograda, ul. Nemanjina 4/II

TUŽENI: CBC Conesseeo Bulidings and constructions ad Beograd, ul. Makenzijeve
53/III mat.br. 20141000 koga zastupa direktor Spasoje Tuševljak, jmbg
2805952171513

TUŽBA

-radi duga u 3 primerka sa punomoćjem
-vrednost: 5.000.000,00 dinara

Tužilja i tuženi su zaključili Ugovor o prodaji stana i to idealnog dela od 3/5 dvosobnog stana bb na mansardi zgrade u Beogradu u ul. Makenzijeve 38a, postojeće na kat. parceli 1646/1 LN 3500 KO Vračar, overen pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu Ov.br 107768/2010 dana 20.08.2010. godine, kao i Aneks istog ugovora dana 23.12.2010. godine pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu Ov.br.165446/2010.

Dokaz: Ugovor i Aneks ugovora u kopiji

Po osnovu ovog ugovora i Aneksa ugovora tuženi je trebalo da tužilji isplati ukupan iznos od 160.000,00 EUR i to:

- 16.000,00 EUR prilikom zaključenja ugovora o prodaji,
- deo kupoprodajne cene u iznos od 100.000,00 EUR najkasnije do 27.12. 2010. godine
- preostali deo od 44.000,00 EUR najkasnije do 01.05.2011. godine

Tuženi je isplatio iznos od 16.000,00 EUR prilikom zaključenja ugovora, kao i deo kupoprodajne cene od 100.000,00 EUR u svemu pri rokovima određenim u ugovoru i Aneksu ugovora.

Deo kupoprodajne cene od 44.000,00 EUR koje je tuženi trebalo da isplati najkasnije do 01.05.2011. godine do danas nije isplaćen.

Dokaz: nesporno, po potrebi saslušanje direktora tuženog Spasoja Tuševljaka i tužilje u svojstvu parničnih stranaka

Kako preostali dug tuženi i pored više poziva tužilje nije isplatio, tužilja predlaže da sud po sprovedenoj raspravi donese sledeću



211

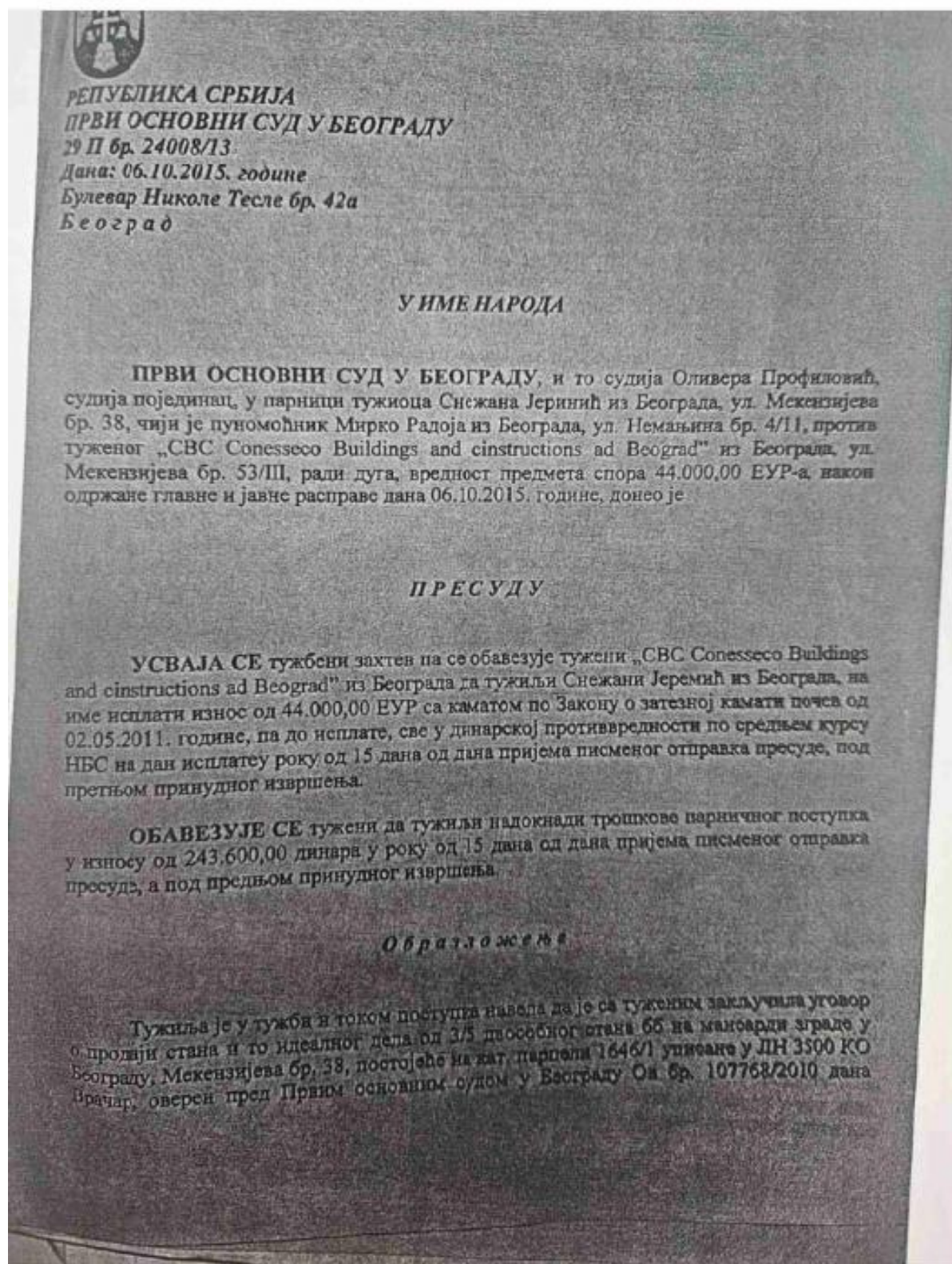
PRESUDA

Usvaja se tužbeni zahtev pa se obavezuje tuženi CBC Conessecco Bulidings and constructions ad Beograd, ul. Makenzijeve 53/III mat.br. 20141000 da tužilji Jerinić Snežani iz Beograda ul. Makenzijeve 38a, na ime duga po osnovu ugovora overenog pred Prvim osnovnim sudom u Beogradu Ov.br. 107768/2010 dana 20.08.2010. godine, kao i Aneksa istog ugovora dana 23.12.2010. godine Ov.br. 165446/2010 isplati iznos od 44.000,00 EUR sa kamatom po stopi centralne evropske banke za valutu evro počev od 02.05.2011. godine pa do isplate sve u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu NBS na dan isplate, kao i troškove parničnog postupka koliko budu izneli, sve u roku od 15 dana od dana pravnosnažnosti presude pod pretnjom prinudnog izvršenja.

U Beogradu,
Dana 22.04.2013. godine

za tužilju
punomoćnik:

ADVOKAT
Radošević Mirko
BEOGRAD, Nemanjina 4



20.08.2010. године, као и Анекс истог уговора дана 23.12.2010. године пред Првим основним судом у Београду Ов. бр. 165446/2010. Даље је навела да је по основу овог уговора тужени требало да јој исплати укупан износ од 160.000,00 ЕУР и то 16.000,00 ЕУР приликом закључења уговора о продаји, затим део купопродајне цене у износу од 100.000,00 ЕУР најкасније до 27.12.2010. године и преостали део од 44.000,00 ЕУР најкасније до 01.05.2011. године. Навела је и то да је тужени исплатио износе од 16.000,00 ЕУР и 100.000,00 ЕУР у уговореним роковима, али да део купопродајне цене од 44.000,00 ЕУР није исплаћен. Како тужени и након више позива дуг није исплатио предложила је да суд усвоји тужбени захтев опредељен као на рочишту од 06.10.2015. године. Трошкове поступка је тражила и определила.

Тужени је у одговору на тужбу и током поступка оспорио тужбу и тужбени захтев у целости наводећи да је са тужиљом закључио Уговор о продаји стана и то идеалног дела од 3/5 двособног стана бб на мансарди зграде у Београду, Мекензијева бр. 38, постојеће на кат. парцели 1646/1 уписане у ЛН 3500 КО Врачар, оверен пред Првим основним судом у Београду Ов бр. 107768/2010 дана 20.08.2010. године, као и анекс том уговору, да је део купопродајне цене исплатио сагласно уговору у износу од 116.000,00 евра, а да преостали износ од 44.000,00 евра, који је сходно анексу уговора требало да плати до 01.05.2011. године није платио због тешке финансијске ситуације. Даље је навео да су након закључења уговора наступиле отежавајуће околности по туженог, за извршење обавезе из уговора, да је тужени у блокади по основу принудне наплате, те да у време закључења уговора није био дужан да узме у обзир те околности, нити их је могао избећи или савладати, те сматра да је уговор раскинут због промењених околности сходно чл. 133 Закона о облигационим односима. Трошкове поступка није тражио.

Како законски заступник тужене није приступио на расправу дана 06.10.2015. године, а уредно је позван, то је суд исту одржао у његовом одсуству, применом чл. 311 ст. 1. Закона о парничном поступку.

На главној расправи суд је прочитао све писмене доказе у описима предмета и ценења исте у смислу чл. 8 ЗПП-а, утврдио је следеће чињенично стање:

Мађу парничним странкама нису биле спорне чињенице.

Међу парничним странкама спорно је да ли су за туженог наступиле отежавајуће околности, односно да ли је уговор раскинут сходно чл. 133 Закона о облигационим односима.

На основу неспорних навода парничних странака суд је утврдио да су парничне странке закључиле Уговор о продаји стана, да је предмет Уговора продаја идеалног дела од 3/5 двособног стана бб на мансарди зграде у Београду, Мекензијева бр. 38, постојеће на кат. парцели 1646/1 уписане у ЛН 3500 КО Врачар, а који уговор је оверен пред Првим основним судом у Београду Ов бр. 107768/2010 дана 20.08.2010. године, као и да су дана 23.12.2010. године пред Првим основним судом у Београду Ов. бр. 165446/2010 закључили и Анекс тог уговора. Уговорена купопродајна цена износила је 160.000,00 ЕУР, с тим што је иста требало да буде исплаћена у три дела, први део у износу од 16.000,00 ЕУР приликом закључења уговора о продаји, други део

у износу од 100.000,00 ЕУР најкасније до 27.12.2010. године и преостали део од 44.000,00 ЕУР најкасније до 01.05.2011. године. Тужени је прве две рате у укупном износу од 116.000,00 ЕУР исплатио у уговореним роковима, али трећи део у износу од 44.000,00 није платио.

На основу овако утврђеног чињеничног стања суд је нашао да је тужбени захтев у целости основан.

Чланом 262 став 1 Закона о облигационим односима прописано је да је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи.

У конкретном случају тужилац и тужени били су у уговорном односу са одређеним правима и обавезама које произлазе из тог. Уговорни однос био је регулисан Уговором о продаји стана и Анексом овог уговора. Сходно овим актима тужила је туженом пренела право својине, док је тужени био у обавези да исплати купопродајну цену. Тужила је своју обавезу уредно извршила, док је тужени купопродајну цену само делимично исплатио. Како тужени своје обавезе није благовремено испунио суд је нашао да је тужбени захтев тужиле у целости основан, те је применом чл. 262 Закона о облигационим односима, одлучио као у првом ставу изреке пресуде.

На досуђени износ суд је досудио законску затезну камату од 01.05.2011. године као дана доспелости предвиђеног Анексом уговора од 23.12.2010. године, па до коначне исплате, сходно чл. 277 Закона о облигационим односима.

Приликом доношења одлуке суд је ценио и наводи туженог да су након закључења уговора наступиле отежавајуће околности за извршење обавезе из уговора, које су се огледале у блокади по основу принудне наплате, а које тужени није био дужан да узме у обзир те околности, нити их је могао избећи или савладати, те да је због тога уговор раскинут због променењих околности у смислу чл. 133 Закона о облигационим односима, али налази да су исти неосновани. Ово због тога што је опште правило уговорног права да се уговори имају извршавати онако како гласе, а да се од овог општег правила може одступити само ако су за једну уговорну страну након закључења уговора наступиле такве околности које знатно отежавају испуњење уговора или због којих није могуће остварити сврху уговора. Међутим, уговор се не може раскинути ако их је, она уговорна страна која се на такве околности позива, могла предвидети, избећи или савладати. У конкретном случају чињеница да је тужиоцу рачун блокиран услед принудне наплате по налажењу овог суда није изванредна околност која се није могла предвидети, ни избећи. Ово због тога што обављање сваке привредне делатности са собом носи одређене ризике, те управо због тога предузетници у својим пословним односима морају показати посебну пажњу у погледу очувања своје ликвидности и солвентности. Имајући у виду наведено суд је нашао нису испуњени услови из чл. 133 Закона о облигационим односима, те је донео одлуку као у изреци пресуде.

Суд је приликом одлучивања ценио и остале доказе у описима предмета, али их није посебно образлагао налазећи да исти нису од утицаја на другачију одлуку у овој

4

правној ствари.

Одлука о трошковима је донета применом чл. 153, чл. 154 и чл. 163 Закона о парничном поступку, те је суд обавезао тужену да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 243.600,00 динара, а који се односе на трошкове за састав тужбе у износу од 22.500,00 динара, за трошкове присуства на два одржана рочишта у износу од по 24.000,00 динара, за трошкове присуства на три неодржана рочишта у износу од по 12.750,00 динара, обрачунато према АТ, као и на трошкове судске таксе на тужбу и пресуду у износу од по 73.800,00 динара обрачунато према ТТ.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

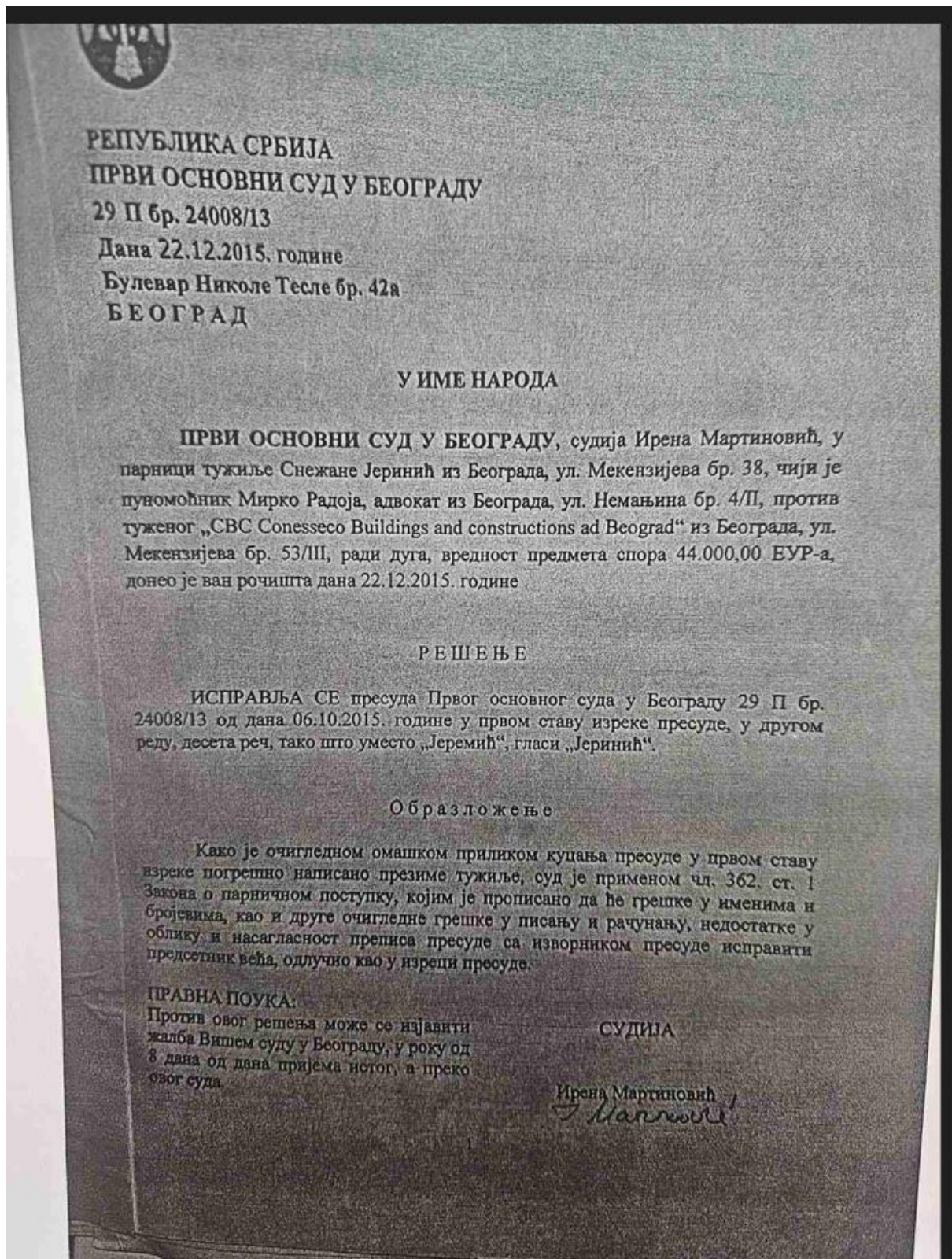
Против ове пресуде може се изјавити жалба Апелационом суду у Београду, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, а преко овог суда.

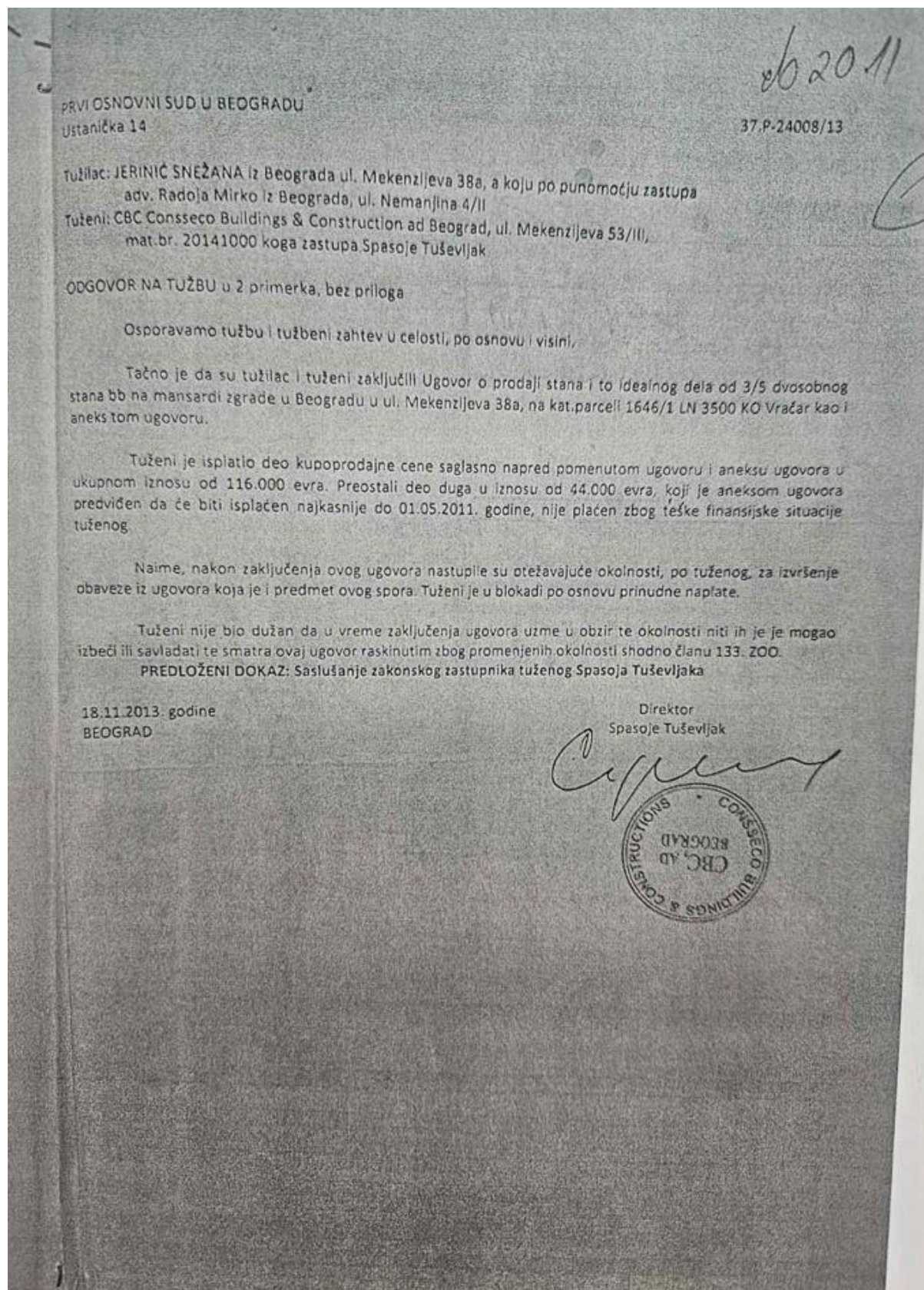
СУДИЈА

Ирена Мартиновић
И. Мартиновић

ДН-а:

1. Пуномоћнику тужиоца, Мирко Радоја из Београда, ул. Немањина бр. 4/11, уз налог за плаћање таксе на тужбу и одлуку у износу од по 73.800,00 динара
2. Туженом CBC Coneseco Buildings and cinstructions ad Beograd, ул. Мекензијева бр. 53/III, уз налог за плаћање судске таксе на одговор на тужбу у износу од 36.900,00 динара
3. Заступнику туженог, Спасоју Тушевљаку из Београда на адресу Ђуре Јакишића бр. 5, уз налог за плаћање судске таксе на одговор на тужбу у износу од 36.900,00 динара







PREPIS

CBCAD
Br. 361/09
Datum: 12.05.2009.
BEOGRAD

UGOVOR O KUPOPRODAJI STANA

Zaključen u Beogradu, dana 12.5 2009.godine između:

UGOVORNE STRANE:

1. Borisogljepski Dejan, iz Beograda, ul.Makenzijeve broj 38, JMBG 1602938710108 l.k.br.000023197 PU Beograd (u daljem tekstu: Prodavac) s jedne strane, i
2. "CBC Consseco Buildings & Constructions" a.d.Beograd, ul.Makenzijeve broj 38, (u daljem tekstu: Kupac), koga zastupa direktor, Ivan Tuševljak s druge strane, u svemu kako sledi:

PREDMET UGOVORA: Kupoprodaja nepokretnosti u ul.Makenzijeve broj 38, Beograd upisanih u list nepokretnosti broj 3500 KO Vračar,

Član 1.

Ugovorne strane saglasno konstatuju:

Prodavac je suvlasnik stana u Beogradu, ul.Makenzijeve broj 38, na kat.parceli 1646/1 KO Vračar, dvorišna zgrada, u prizemlju, strukture dvosoban, površine 90,00m², koji je upisan u list nepokretnosti broj 3500, KO Vračar, V list-2. Deo, na strani 1, sa udelom 22/27;

Prodavac je upisan u list nepokretnosti broj 3500 KO Vračar, B list, za kat.parc.1646/1, kao nosilac prava korišćenja na zemljištu, sa udelom zajednička svojina;

Prodavac je upisan u list nepokretnosti broj 3500 KO Vračar, V list-1.deo, za kat.parc.1646/1, kao nosilac prava vlasništva na porodičnoj stambenoj zgradi dvorišnoj, sa udelom zajednička svojina.

Član 2.

Prodavac prodaje Kupcu svoj suvlasnički deo stana iz člana 1. stav 2. ovog ugovora, odnosno deo stana u ul.Makenzijeve 38, u prizemlju, strukture dvosoban, sa udelom 22/27;

Prodavac prenosi na Kupca pravo korišćenja nepokretnosti iz člana 1. stav 3. i 4. ovog ugovora, odnosno, pravo korišćenja zemljišta na kat.parc.1646/1 KO Vračar, kao i pravo vlasništva na stambenoj zgradi sa udelom zajednička svojina.

Član 3.

Kupac kupuje nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora i saglasno volji obe ugovorne strane, obavezuje se da Prodavcu isplati ukupnu cenu u iznosu od 100.000 eura, odnosno dinarsku protivvrednost obračunatu po srednjem kursu NBS na dan isplate, istovremeno sa overom ovog ugovora kod nadležnog suda.

Član 4.

Ugovorne strane potvrđuju da je Prodavac upoznao Kupca da u predmetnom stanu stanuje zakupac stana, u svojstvu tzv.zaštićenog podstanara, te Prodavac prodaje Kupcu svoj suvlasnički deo stana, koji je u trenutku zaključenja ovog ugovora, neuseljiv.

Prodavac je, pre potpisivanja ovog ugovora upoznao kupca sa greškom u listu nepokretnosti 3500 KO Vračar, koja se odnosi na predmetnu nepokretnost, i za koju ispravku je podneo zahtev Republičkom geodetskom zavodu broj 952-512/09 od 24.marta 2009.godine, i obavezuje se da će do rešavanja navedenog zahteva učestvovati u postupku, odnosno da svojim postupanjem neće ometati pokrenuti postupak.



MP

Prodavac, ovim ugovorom tvrdi i garantuje da predmetna nepokretnost nema drugih manljivosti, da nepokretnost nije trećem licu prodana niti obećana, te u pogledu ovoga garantuje Kupcu potpunu zaštitu od evikcije, pod pretnjom raskida ugovora i naknade štete.

Član 5.

Prodavac se obavezuje da Kupcu preda svu potrebnu dokumentaciju vezanu za predmetni stan, a kojom se regulišu pitanja uknjižbe nepokretnosti i plaćanja poreza (ugovore, potvrde, rešenja i dr.).

Član 6.

Stavljanjem potpisa na ovaj ugovor, Prodavac priznaje da mu je, kupoprodajna cena iz člana 3. ovog ugovora, isplaćena u celosti.

Član 7.

Prodavac je saglasan da se Kupac, na osnovu ovog ugovora, uknjiži na predmetnoj nepokretnosti, iz člana 1. ovog ugovora, u celosti, bez posebne naknadne dozvole ili prisutnosti prodavca.

Član 8.

Kupac se obavezuje da snosi troškove poreza i drugih obaveza u vezi sa ovom kupoprodajom.

Član 9.

Ovaj ugovor je sačinjen u šest istovetnih primeraka, od kojih jedan za prodavca, četiri za Kupca a jedan za nadležni sud overe.

PRODAVAC
Borisogljepski Dejan
nečitak potpis

KUPAC
Tuševljak Ivan
nečitak potpis
CONSSECO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS
CBC A.D.BEOGRAD

I / 3 OV.br. 3104 / 09

Potvrđuje se da je/su danas pred sudom lično potpisao/li ovu ispravu potpis priznao/li za svoj i to:
Borisogljepski Dejan i Tuševljak Ivan, Beograda
Identitet lica utvrđen je na osnovu lične karte i izbegličke legitimacije upisane u upisnik overe...

Taksa za overu u iznosu od 36.670,00 dinara naplaćena je.

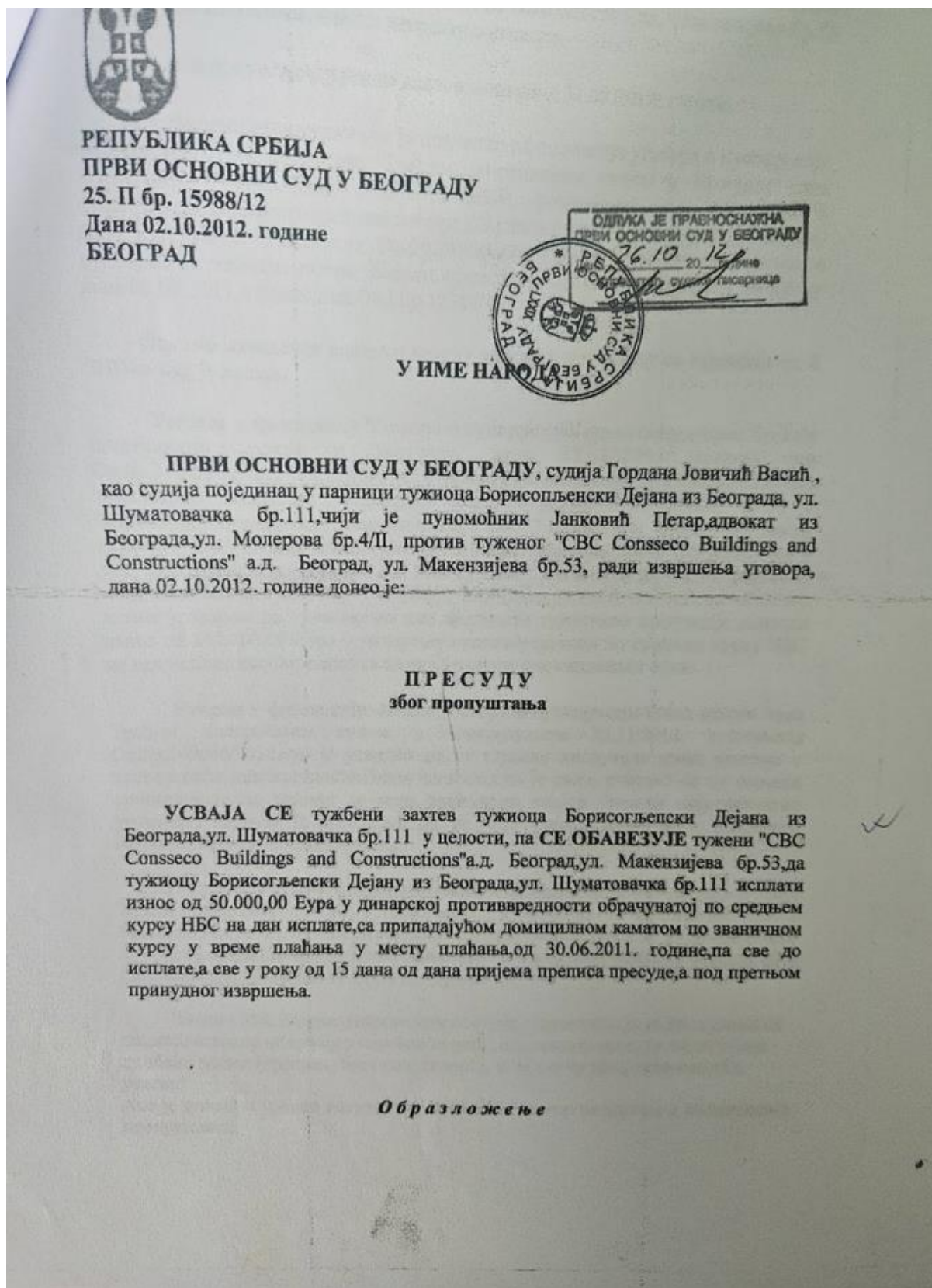
III OPŠTINSKI SUD U BEOGRADU
15.05.2009.g.



22/8/22
Referent overe
nečitak potpis

SRAVNILI:
1. Olivera Kmjić, s.r.
2. Miroslava Mičić, s.r.

05.10.2022



Тужилац је преко пуномоћника поднео овом суду тужбу против туженог "CBC Consseco Buildings and Constructions" a.d. Београд, ул. Макензијева бр.53 дана 03.08.2012. године, а ради извршења уговора.

Тужба је туженом уредно достављена дана 31.08.2012. године.

У доказном поступку суд је прочитао : фотокопија уговора о купопродаји непокретности оверен пред Трећим општинским судом у Београду дана 15.05.2009. године, под Ов.бр.3104/2009, фотокопија анекса уговора о купопродаји непокретности оверен пред Трећим општинским судом у Београду дана 25.11.2010. године, под Ов.бр.149666/2010, фотокопија анекса уговора о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду дана 02.02.2011. године, под Ов I бр.12347/11

Оценом изведених доказа и навода странака, а у складу са одредбом чл. 8 ЗПП-а- суд је нашао.

Увидом у фотокопију Уговора о купопродаји стана оверен пред Трећим општинским судом у Београду, дана 15.05.2009. године, под Ов.бр.3104/2009, суд је утврдио да су тужилац и тужени дана 12.05.2009. године закључили уговор о купопродаји стана у улици Макензијевој бр.38 у Београду. Тужилац је као власник стана са 22/27 власничког удела, уговорио са туженим продају свог власничког дела стана, површине 90м², који је уписан у лист непокретности број 3500 КО Врачар, 1646/1, као и пренос права коришћења земљишта катастарска парцела 1646/1 КО Врачар. Такође се тужени обавезао датим уговором да тужиоцу на име вредности тужиоачеве престације исплати износ од 100.000,00 Еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, истовремено са овером уговора код надлежног суда.

Увидом у фотокопију Анекса уговора о купопродаји стана оверен пред Трећим општинским судом у Београду, дана 25.11.2010. године, под Ов.бр.149666/2010, суд је утврдио да су странке закључиле анекс уговора о купопродаји непокретности. Овим анексом, суд је даље утврдио да су странке констатовале да тужени до дана закључења анекса уговора није исплатио уговорену пену, те је уговорено да ће купопродајна цена бити исплаћена најкасније до 01.12.2011. године.

Увидом у фотокопију Анекса уговора о купопродаји стана оверен пред Првим основним судом у Београду, дана 02.02.2011. године, под ОВ I бр.12347/11, суд је утврдио да се купац обавезао датим анексом да ће исплатити 50% цене стана (50.000,00 Еура) одмах при потписивању анекса, а осталих 50% (50.000,00 Еура) цене до 30.06.2011. године.

Чланом 350. Закона о парничном поступку прописано је да ако тужени не поднесе одговор на тужбу у одређеном року, суд доноси пресуду којом усваја тужбени захтев (пресуда због пропуштања), и то ако су испуњени следећи услови:

Ако је туженом уредно достављена тужба на одговор са поуком о последицама пропуштања..

Суд је увидом у повратницу која се налази у списима предмета утврдио да је тужени "CBC Consesco Buildings and Constructions" a.d. из Београда, ул. Макензијева бр. 53 уредно примио тужбу, као и допис са поуком о последицама пропуштања дана 31.08.2012. године. Како у остављеном року тужени није доставио одговор на тужбу, то су у конкретном случају испуњени услови прописани одредбом члана 350. ЗПП-а, те је суд одлучио као у изреци пресуде.

Суд је ценио и све остале доказе али сматра да нису од утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари.

Са свега изнетог одлучено је као у изреци пресуде.



ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против ове пресуде дозвољена је жалба Апелационом суду у Београду у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, а преко овог суда.

BC AD
Br. 82/11
Datum: 01.02.2011
BEOGRAD

ANEKS UGOVORA O KUPOPRODAJI STANA

Zaključen u Beogradu, dana 01.02.2011. godine, između:

UGOVORNE STRANE:

1. Borisogljepski Dejan, iz Beograda, ul. Makenzijeva broj 38, JMBG 1602938710108 i.k.br.000023197 PU Beograd (u daljem tekstu: Prodavac) s jedne strane, i
2. „CBC Consseco Buildings & Constructions“ a.d. Beograd, ul. Makenzijeva broj 38, mat.br.20141000, PIB 104313382 (u daljem tekstu: Kupac), koga zastupa direktor, Ivan Tuševljak, s druge strane, u svemu kako sledi:

PREDMET UGOVORA: Kupoprodaja nepokretnosti u ul. Makenzijeva broj 38, Beograd, upisanih u list nepokretnosti broj 3500 KO Vračar,

Član 1.
U članu 1. osnovnog ugovora, posle stava 2. dodaje se stav 3. i glasi:
Prodavac je suvlasnik stana broj 3, u Beogradu, ul. Makenzijeva broj 38, na kat.parceli 1646/1 KO Vračar, dvorišna zgrada, na prvom spratu, strukture dvosoban, površine 30 m² sa udelom 22/27, što predstavlja vlasništvo od 24,44 m².
Kupac je upoznat da stvarna površina predmetne nepokretnosti iznosi 98 m² što kao 22/27 predstavlja vlasništvo od 79,85 m² i preuzima na sebe obavezu da sprovede procedure usklađivanja površine i njenu uknjižbu u operat.
Stavovi 3. i 4. postaju stavovi 4. i 5.
U stavu 4. i 5. posle broja "1646/1" dodaje se tekst "i 1646/2".

Član 2.
Član 2. ugovora se menja i glasi:
"Prodavac prodaje Kupcu svoje nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora, odnosno deo od 22/27 dvosobnog stana u prizemlju dvorišne zgrade u ul. Makenzijeva 38, i deo od 22/27 dvosobnog stana na prvom spratu dvorišne zgrade u ul. Makenzijeva 38, sve upisano u list nepokretnosti 3500 za KO Vračar.
Prodavac prenosi Kupcu svoje pravo na zemljištu na kat.parc.1646 KO Vračar, kao i pravo vlasništva na stambenoj zgradi sa udelom zajednička svojina, sve upisano u list nepokretnosti 3500 za KO Vračar."

Član 3.
U članu 3. se dodaje stav 2. koji glasi:
Cenu iz stava 1. ovog člana Kupac će isplatiti 50% (50.000 E) odmah pri potpisivanju ovog Aneksa Ugovora, a ostali 50% (50.000 E) do 30.06.2011.godine.

Član 4.
U članu 4. stav 1. umesto tačke stavlja se zarez i dodaje tekst:
" te kupac preuzima obavezu regulisanja međusobnih odnosa sa postojećim držaocima predmetnih nepokretnosti, Jevtović Radomirom i Vitanovska Angelinom kao i eventualnim vanknjižnim vlasnicima. Porez na prenos apsolutnih prava plaća Kupac.
Sve eventualne koristi koje bi proistekle iz restitucije imovine pripadaju Kupcu.

Član 5.
Ovaj ugovor je sačinjen u šest istovetnih primeraka, od kojih jedan za prodavca, četiri za Kupca a jedan za nadležni sud overe.

PRODAVAC
Borisogljepski Dejan
Borisogljepski Dejan

KUPAC
Tuševljak Ivan
Ivan Tuševljak

CBC Consseco Buildings & Constructions



OV I br. 12347 / 2011

Potvrđuje se da su

BORISOGLJEPSKI DEJAN, GRAD BEOGRAD MAKENZIJEVA 38

u svojstvu PRODAVAC, broj lične karte 000023197 BGD

TUŠEVLJAK IVAN, BEOGRAD DJURE JAKŠIĆA 5

u svojstvu DIREKTOR, broj lične karte 7024600335

IZBEG.LEG.BGD

svojeručno potpisali ovu ispravu - priznali za svoj potpis u ovoj ispravi. .

Istovetnost imenovanih utvrđena je na osnovu:

Lične karte-pasoša..

Taksa za overu naplaćena je u iznosu od 1970 dinara.

PRVI OSNOVNI SUD U BEOGRADU

Dana 02/02/2011 god.





CBC AD
Br. 362/09
Datum: 12.05.2009
BEOGRAD

UGOVOR O KUPOPRODAJI STANA

Zaključen u Beogradu, dana 12.5. 2009.godine,

UGOVORNE STRANE:

1. Borisogljepki Dejan, iz Beograda, ul.Makenzijeve broj 38, JMBG 1602938710108 l.k.br.000023197 PU Beograd (u daljem tekstu: Prodavac) s jedne strane, i
2. „CBC Consseco Buildings & Constructions“ a.d. Beograd, ul. Makenzijeve broj 38, (u daljem tekstu: Kupac), koga zastupa direktor, Ivan Tuševljak s druge strane, u svemu kako sledi:

PREDMET UGOVORA: Kupoprodaja nepokretnosti u ul.Makenzijeve broj 38, Beograd, upisanih u list nepokretnosti broj 3500 KO Vračar,

Član 1.

Ugovorne strane saglasno konstatuju, da je:

Prodavac vlasnik stana u Beogradu, ul.Makenzijeve broj 38, na kat.parceli 1646/1 KO Vračar, dvorišna zgrada, stan površine 30,00m², u prizemlju, strukture jednosoban, koji je upisan u list nepokretnosti broj 3500, KO Vračar, V list-2. deo, na strani 1, sa udelom 1/1;

Prodavac je upisan u list nepokretnosti broj 3500 KO Vračar, B list, za kat.parc.1646/1, kao nosilac prava korišćenja na zemljištu, sa udelom zajednička svojina;

Prodavac je upisan u list nepokretnosti broj 3500 KO Vračar, V list-1.deo, za kat.parc.1646/1, kao nosilac prava vlasništva na porodičnoj stambenoj zgradi dvorišnoj, sa udelom zajednička svojina.

Član 2.

Prodavac prodaje Kupcu predmetni stan iz člana 1. stav 2. ovog ugovora, odnosno stan u ul.Makenzijeve 38, površine 30,00m², u prizemlju, strukture jednosoban, sa udelom 1/1;

Prodavac prenosi na Kupca pravo korišćenja nepokretnosti iz člana 1. stav 3. i 4. ovog ugovora, odnosno, pravo korišćenja zemljišta na kat.parc.1646/1 KO Vračar, kao i pravo vlasništva na stambenoj zgradi sa udelom zajednička svojina.

Član 3.

Kupac kupuje nepokretnosti iz člana 1. ovog ugovora i saglasno volji obe ugovorne strane, obavezuje se da Prodavcu isplati ukupnu cenu u iznosu od 100.000 eura, odnosno dinarsku protivvrednost obračunatu po srednjem kursu NBS na dan isplate, istovremeno sa overom ovog ugovora kod nadležnog suda.

Član 4.

Prodavac, ovim ugovorom tvrdi i garantuje da predmetna nepokretnost nema manljivosti, da nema stvarnih tereta i službenosti niti bilo koje druge vrste založnih prava, te u pogledu ovoga garantuje Kupcu potpunu zaštitu od evikcije, pod pretnjom raskida ugovora i naknade štete.



Član 5.
Prodavac se obavezuje da Kupcu preda svu potrebnu dokumentaciju vezanu za predmetni stan, a kojom se regulišu pitanja uknjižbe nepokretnosti i plaćanja poreza i komunalnih troškova (ugovore, potvrde, rešenja, priznanice i dr.)

Član 6.
Ugovorne strane su se sporazumele, da će Kupac dozvoliti Prodavcu stanovanje u predmetnom stanu dok ne reši svoje stambeno pitanje, a najkasnije do 31.12.2009.godine.
Prodavac se obavezuje da će Kupcu predati u državinu, predmetnu nepokretnost, ispražnjenu od svih lica i stvari, najkasnije do najkasnije do 31.12.2009. godine.

Član 7.
Stavljanjem potpisa na ovaj ugovor, Prodavac priznaje da mu je, kupoprodajna cena iz člana 3. ovog ugovora, isplaćena u celosti.

Član 8.
Prodavac je saglasan da se Kupac, na osnovu ovog ugovora, uknjiži na predmetnoj nepokretnosti, iz člana 1. ovog ugovora, u celosti, bez posebne naknadne dozvole ili prisutnosti Prodavca.

Član 9.
Kupac se obavezuje da snosi troškove poreza i drugih obaveza u vezi sa ovom kupoprodajom.

Član 10.
Ovaj ugovor je sačinjen u šest istovetnih primeraka, od kojih jedan za prodavca, četiri za Kupca a jedan za nadležni sud overe.

PRODAVAC

Borisogljepski Dejan

KUPAC

Tuševljak Ivan





I/3 OV.br.3103/09

Potvrđuje se da je/su danas pred sudom lično potpisao/li ovu ispravu potpis
priznao/li za svoj i to:

Borisogljepski Dejan i Tuševljak Ivan, Beograda

Identitet lica utvrđen je na osnovu lične karte i izbegličke legitimacije upisane u
upisnik overe..

Taksa za overu u iznosu od 36.670,00 dinara naplaćena je.

III OPŠTINSKI SUD U BEOGRADU

15.05.2009.g.



Referent overe,

CBC AD

1579/10

24.11.2010.

BEOGRAD

АНЕКС УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ СТАНА

Овереног код Трећег општинског суда у Београду I/3 Ов. бр. 3103/09
од 15.05.2009 године

Закључен дана 24.11.2010 године између:

1. Борисогљепски Дејан из Београда. Макензијева 38JMБГ
1602938710108, Л. К. БР. 000023197 ПУ Београд, као продавац и
2. „CBC Consseco Buildings“ & Constructions“ АД Београд, Макензијева
бр 53/III, као купца, кога заступа директор Иван Тушевљак.

Члан 1.

Овим Анексом уговорне стране констатују следеће:

1. Да су продавац и купац закључили Уговор о купопродаји, оверен код Трећег општинског суда у Београду I/3 Ов. бр. 3103/09 од 15.05.2009 године, којим је продавац продао купцу стан у улици Макензијева бр. 38, на кат. парцели 1646/1 КО Врачар, дворишна зграда, стан површине 30,00 м², у приземљу, структуре једнособан, који је уписан у лист непокретности бр. 3500 КО Врачар, V лист 2 део, на страни 1, са уделом од 1/1;
2. Да купац до дана закључења овог анекса није исплатио продавцу купопродајну цену из Уговора.

Члан 2.

Овим Анексом уговорне стране сагласно мењају члан 7. Уговора Ов. бр. 3103/09 од 15.05.2009 године, тако да сада гласи:

„Купопродајна цена из члана 3. Уговора, биће исплаћена најкасније до 01.12.2010. године.“

Основни уговор у осталом делу остаје неизмењен.

Члан 3.

Овај уговор сачињен је у 6 примерака, по 2 за странке и 2 за надлежне органе.

Продавац


Борисогљепски Дејан

Купац


Тушевљак Иван





Ос. бр. 149605 /2010.

Потврђује се да су данас пред судом лично потписали ову исправу и потпис признали за свој: Иван Тушевљак и Дејан Борисогљепски

Идентитет лица је утврђен на основу података из личних исправа.
Такса за оверу од 1.070,00 наплаћена.

I основни суд у Београду.

Дана 25.11. 2010. године.

Овлашћени судски секретар





РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
Одељење за имовинско-правне
и стамбене послове
Број: 465-2/2018
Датум: 25. јануар 2021. године
Београд, Ул. Његошева бр. 77

ПРИМЉЕНО

Бр. _____

28.01.2021

У ГРАДСКОМ ПРАВОБРАНИЛАШТУ
ГРАДА БЕОГРАДА
ОДЕЉЕЊЕ ВРАЧАР, ЗВЕЗДАРА, ПАЛИЛУЛА
САВСКИ ВЕНАЦ И СТАРИ ГРАД

Одељење за имовинско-правне и стамбене послове Управе ГО Врачар, као организациона јединица управе надлежна за имовинско-правне послове, решавајући по предлогу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда I.II. Београд, Ул. Његошева 84 за административни пренос непокретности на катастарске парцеле 1946/1 и 1946/2 КО Врачар и престанак права коришћења катастарске парцеле 1946/2 КО Врачар, Ул. Макензијева 38, уписане у Листу непокретности број 3984 и 3500 КО Врачар, на основу члана 10, 12, 29. и 31, а у вези са чланом 8. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр.53/95, „Сл. лист СРЈ“, бр. 16/2001-одлука СУС и „Сл. гласник РС“, бр. 20/2009, 55/2013-одлука УС и 106/2016 – аутентично тумачење), члана 136 и члана 213 став 2 Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018-аутентично тумачење) доноси

РЕШЕЊЕ

I – ВРШИ СЕ административни пренос непокретности у посед и коришћење Градске општине Врачар, Београд, Његошева 77 у Листу непокретности Београда за потребе Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда I.II. Београд, Његошева 84, објекта у Ул. Макензијева бр. 38, уписан у ЛН бр. 3984 КО Врачар као објекат бр. 1 – породична стамбена зграда, улични део, укупне површине 108м², од чега је на кат.парцели 1646/1 део у површини од 68м² а на кат.парцели 1646/2 део у површини 40м², а састоји се од пословног простора-локала првог десно, пословног простора-локала другог десно и једне собе са улазом из дворишта, у државној својини РС, корисништво ГО Врачар, са уделом 1/1, ради привођења земљишта урбанистичкој намени према Плану детаљне регулације саобраћајног потеза Славија-Жичка и Генералном плану Београда 2021.

II – УТВРЂУЈЕ СЕ престанак права коришћења на градском грађевинском земљишту, катастарска парцела 1946/2 КО Врачар површине 46м² уписана у ЛН бр. 3500 КО Врачар као земљиште у државној својини, чији су корисници: „ЦБЦ“ а.д. Београд из Београда, Ул. Макензијева 53; Борисогљепски Дејан из Београда, Ул. Шумадијска 111; Градска општина Врачар, Београд; Јеренић Бранко из Београда, Ул. Макензијева 38а чији је правни следбеник Јеренић Снежана из Београда, Ул. Макензијева 38а на основу правоснажног Решења о оставини Трговинског општинског суда у Београду III О.бр. 756/07 од 04.07.2007. године; Пајић Момчило из Београда, Ул. Макензијева 38 чији су правни следбеници Милић Владан из Београда, Ул. Зелени београд бр. 6, Лаутаревић Даница из Новог Сада, Ул. Булевар цара Лазара бр. 52, Пајић Нада из Новог Сада, Ул. Шафарикова бр. 27, Алексић Милена из Трговишта, Ул. Краља Петра Првог бр. 19, Митић Марина из Трговишта, Ул. 15 септембра бр. 7, Митић Маргита из Трговишта Ул.Маршала Тита бр. 5/2, Цветковић (Пајић) Гордана из села Трњана, Пирот сви на основу правоснажног Решења о оставини Општинског суда у Врању О.бр. 80/77 од 01.11.2007. године и Пајић Драган из Вољавча кога у правном континуитету наследује пок. Пајић Снежана, односно Јовановић Валентина из Јагодине, Ул. Војислава Илића бр. 13/2, на основу правоснажног решења Општинског суда у Јагодини О.бр.215/09 од 07.09.2009. године, правоснажног решења Општинског суда у Јагодини О-1688/10 од 23.08.2010. године, правоснажног Решења Јавног бележника Данијеле Милосављевић из Јагодине бр. УПП:504/2017 од 03.09.2019.године и бележника Пакић Милосављевић из Јагодине бр.

UHN/004/2017 od 06.11.2019. godine svi su zaјedničkim neопредељеним уделима, ради прикључења земљишта урбанистичкој намени према Плану детаљне регулације саобраћајног потеза Славија-Жичка и Генералном плану Београда 2021.

III ~ За непокретности описане у ставу II одредиће се накнада у посебном поступку посебне правноснажности овог решења, у складу са одредбама Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр. 53/95, „Сл. лист СРЈ“, бр. 16/2001 – одлука СУС и „Сл. гласник РС“, бр. 20/2009).

IV ~ По правноснажности овог решења и испуњења обавеза из става III, извршиће се увођење корисника експропријације у посед експроприсаних непокретности.

Образложење

Решењем Одељења за имовинско-правне и стамбене послове ГО Врачар бр. 465-22/2016 од 20. фебруара 2017. године одбијен је предлог Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, Његошева 84 за административни пренос објекта бр.1 у Ул. Максимијева 38, уписан у ЛН бр. 3984 КО Врачар као породична стамбена зграда, улична десно, укупне површине 108м², од чега је на кат. парцели 1646/1 део у површини од 68м² а на парцели 1646/2 део у површини од 40м², а састоји се од пословног простора-локала првог десно, пословног простора-локала другог десно и једне собе са улазом из дворишта, у државној својини Републике Србије, корисништво ГО Врачар са уделом 1/1 и за административни пренос права коришћења грађевинског земљишта кат. парцели 1646/2 КО Врачар, површине 46м² уписана у ЛН број 3500 КО Врачар као државна својина Републике Србије, са уписаних сукорисника Градске општине Врачар, „ЦБЦ“ а.д. Београд, Борисогљепски Дејана, Јеринић Бранка и Пајић Момчила сви са заједничким неопредељеним уделима, у корист града Београда, за потребе Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. у циљу изградње саобраћајног потеза Славија-Жичка, према Плану детаљне регулације саобраћајног потеза Славија-Жичка („Службени лист града Београда“, бр. 15/04) и Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда“, бр. 27/03, 25/05, 63/09 и 70/14), као неосиован.

Решењем Министарства финансија Републике Србије, Сектор за имовинско-правне послове бр. 465-02-00408/2017-07 од 18.01.2018.године поништено је решење Одељења за имовинско-правно и стамбене послове ГО Врачар бр. 465-22/2016 од 20. фебруара 2017. године и предмет враћен првостепеном органу на поновни поступак по примедбама изнетим у образложењу овог решења.

Другостепени орган у образложењу свог решења је навео да је увидом у достављене податке из листа непокретности број 3500 КО Врачар за кат. парц. 1646/2 као и лист непокретности 3984 КО Врачар за кат. парц. 1646/1 утврђено да је на истим парцелама уписана државна својина РС са правом коришћења физичких лица побројаних у Б листу преписа листа непокретности број 3500 КО Врачар, односно државна и приватна својина у Б и В листу преписа листа непокретности број 3984 КО Врачар, као и да се објекат број 1, укупне површине од 108 м² налази делом од 68м² на кат. парц. 1646/1 а делом у површини од 40м² на кат. парц. 1646/2. Код овако утврђеног чињеничног стања, одлука из диспозитива ожалбеног решења је погрешна, и за исту првостепени орган није дао правно ваљано образложење, јер је решењем Владе РС 05 број 465-29922/2015 од 19.03.2015. године за предметну реконструкцију саобраћајног потеза Славија – Жичка утврђен јавни интерес, и првостепени орган је у обавези да поступак административног преноса непокретности у корист јавне својине града Београда, а за потребе жалиоца настави. У поновном поступку првостепени орган ће заказати усмену расправу на коју ће позвати све заинтересоване стране да се изјасне о предложеном административном преносу, и ако утврди да су испуњени сви други услови прописани Законом о експропријацији, донеће на закону основану одлуку. Чињеница да је предметно земљиште ранијим решењем од 23.04.1990. године уступљено ГРО „Дом“ из Београда није сметња за наставак поступка административног преноса непокретности у корист града Београда, сагласно члану 70 Закона о експропријацији, посебно јер су као сукорисници предметног земљишта и објекта данас, према подацима РГЗ-СКН, делом означени физичка лица у својим заједничким уделима. Такође

одређено наследник сада пок. Пајић Момчила, Милић Владан из Београда који је том приликом доставио правоснажно допунско решење из којег се несумњиво може утврдити да је заједно са још неколико лица данас наследник имовине Пајић Момчила, те је неопходно да му првостепени орган одласно члану 45 став 4 Закона о општем управном поступку дозволи да у поновљеном поступку учествује.

У даљем току поступка поступајући по налогу другостепеног органа ово Одељење је дана 28.01.2019. године одржало усмену расправу на којој су били присутни представници Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. и Општинског правобранилаштва ГО Врачар као и Милић Владан.

На почетку усмене расправе службено лице је обавестило представника Дирекције о предузетим правним радњама у поновном поступку до дана одржавања наведеног усмене расправе и то да је један од корисника на предметној кп. 1646/2 Бранко Јеринић преминуо 14.11.1996. године и да је прибављен извод из МКУ Врачар бр. 425 те је на основу тога 16.10.2018. године ово Одељење упутило допис Првом основном суду за достављање информације да ли је расправљана заоставштина иза пок. Бранка Јеринића. Дана 11.01.2019. године упућена је ургенција Првом основном суду пошто до тог датума није достављена информација да ли је расправљана заоставштина. Први основни суд у Београду је дана 23.01.2019. године преко писарнице доставио поднесак Посл.бр.23/19 од 18.01.2019. године где обавештава ово Одељење да иза пок. Јеринић Бранка вођен поступак оставине под бр. О-823/97 и да је захтев Одељења прослеђен оставинској писарници за деархивирање.

Службено лице је даље навело да је у досадашњем току поступка утврђено да је један од корисника Момчило Пајић преминуо дана 31.08.1976. године, да је присутна странка Владан Милић у току поступка доставио допунско решење Општинског суда у Врању О.бр.80/77 од 01.11.2007. године и допунско решење истог суда О.бр.80/77 од 17.09.2009. године. Увидом у приложена допунска решења је утврђено да је иза Момчила Пајића остало 8 наследника и то Милић Владан, Лаутаревић Даница, Пајић Нада, Пајић Драган, Алексић Милена, Митић Марина, Митић Маргита и Цветковић (Пајић) Гордана. У даљем поступку од надлежне матичне службе је прибављен извод из МКУ за Пајић Драгана под текућим бр.81 матично подручје Јагодина за 2009. годину из кога се види да је Пајић Драган преминуо 08.02.2009. године. Такође прибављен је извод из МКВ за матично подручје Јагодина под бр. 77 из кога се види да је Пајић Драган закључио брак са Снежаном Пајић. Увидом из такође прибављеног извода из МКУ за Снежану Пајић матично подручје Јагодина бр.284 је утврђено да је Пајић Снежана преминула дана 29.03.2017. године. На основу тога ово Одељење је упутило допис Основном суду у Јагодини 26.10.2018. године са захтевом да се достави информација да ли је расправљана заоставштина иза пок. Драгана Пајића и Снежане Пајић. Основни суд у Јагодини је 30.11.2018. године доставио оставинско решење Општинског суда у Јагодини О-215/09 од 07.09.2009. године иза Пајић Драгана као и допунско решење о оставини О-1688/10 од 23.08.2010. године из којег се види да је Снежана Пајић једини наследник иза пок.Пајић Драгана. Основни суд у Јагодини је у свом допису од 04.12.2018. године навео да се иза Пајић Снежане води оставински поступак бр.О-393/17 и да је поступак прослеђен Јавном бележнику Данијели Милосављевић у Јагодини на даље решавање. Ово одељење је дана 14.01.2019. године упутило допис наведеном бележнику са захтевом да се достави информација у којој је фази поступак расправљања заоставштине из пок. Снежане Пајић. Дана 17.01.2019.године јавни бележник Данијела Милосављевић је послала одговор у коме наводи да оставински поступак иза пок. Снежане Пајић бивше из Вољавча, Јагодина још увек није окончан, а из разлога што се непокретности које су предмет заоставштине налазе у поступку укњижбе у СКН Јагодина тек ће након завршетка тог поступка бити окончан оставински поступак. За остале наследнике конкретно за Надежду Пајић је прибављен од надлежне матичне службе Извод из матичне књиге рођених матично подручје Владичин Хан бр.61 за 1933 годину из кога је утврђено да је дошло до грешке у оставинском решењу Општинског суда у Врању од 01.11.2007. године јер је ту наведено име' Нада уместо Надежда Пајић. Ово Одељење је 22.01.2019. године упутило замолницу граду Пироту Одељење за привреду и финансије за достављање извода из оставине Цветковић (Пајић) Гордана из села Трњана ГО Пирот. Дана

наслушањем наследница Алексић Милене из Трговишта ул. Краља Петра Првог 19, Митић Марине из Трговишта ул. 15. септембра бр.7 и Митић Маргите из Трговишта Маршала Тита бр. 23. Дана 23.01.2019. године упућена је за молница Граду Новом Саду градској управи за имовинско правне послове Сектор за имовину за саслушањем наследница Лаутаревић Данице из Новог Сада Булевар Цара Лазара 52 и Пајић Надежде из Новог Сада ул. Шафарикова бр.27. У предметној за молници је такође од надлежног органа у Новом Саду затражено да Пајић Надежду упозна са чињеницом да је њено име погрешно наведено у решењу о наслеђивању бр.О.бр.80/77 од 01.11.2007. године Општинског суда у Врању а све ради покретања поступка измене наведеног решења о наслеђивању код надлежног општинског суда у Врању. Дејан Борисогљепски један од корисника на кп. 1646/2 није позван на расправу јер се он у поднеску од 18.05.2016. године изјаснио да се не противи предлогу Дирекције.

Присутна странка Владан Милић је упознат са предлогом Дирекције и приступио је расправи и изјавио да је делимично сагласан са предлогом Дирекције и наводи да док се не реши својинско правни односи који се тичу предузећа ЦБЦ обзиром да изражава сумњу у ваљаност правног основа стицања имовинских права на предметној парцели од стране Предузећа ЦБЦ. Такође изјављује да постоји још једно правоснажно, доставинско решење Општинског суда у Врању иза пок. Пајић Момчила из 2012. године и да ће он накнадно исто овом Одељењу у фотокопији доставити.

Представник Дирекције Јоцић Бранислава ја на расправи изјавила да Дирекција остаје код предлога за административни пренос на парцели 1646/2 земљишта и објекта означеног као објекта бр.1 породична стамбена зграда улична десно која се састоји од пословног простора локала првог десно, локала другог десно и једне собе са улазом из дворишта корисништво ГО Врачар са уделом 1/1 и за пренос права коришћења парцеле површине 46м2 чији су корисници Борисогљепски Дејан, Јеринић Бранко, Пајић Момчило, ГО Врачар и АД ЦБЦ. У вези са чињеницама које су јој данас предочене када се прибаве сви потребни подаци прецизираће предлог у односу на означена лица као наследнике Јеринић Бранка и Пајић Момчила.

У даљем току расправе на питање службеног лица Владан Милић је изјавио да се водио поступак повраћаја одузете имовине пред Агенцијом за реституцију РС за стамбено пословну зграду у Макензијевој бр.38 и да је Закључком исте Агенције од 16.06.2017. године обустављен поступак те наводи да ће у фотокопији исти Одељењу предати.

На крају усмене расправе, Заменик општинског правобраниоца ГО Врачар је изјавио да се не противи предлогу Дирекције уколико су испуњени сви законски услови.

Пре одржавања усмене расправе Државно правобранилаштво се својим допосом У-3418/16 од 21.01.2019. године изјаснило да се не противи поднетом предлогу за административни пренос непокретности, уколико су за то испуњени услови.

Дана 30.01.2019. године ово Одељење је упутило допис са копијом Записника са усмене расправе од 28.01.2019. године ГП-у „Дом“ АД – у стечају уз захтев да се у року од осам дана од дана пријема дописа писмено изјасни о истом. По наведеном захтеву Одељења није поступљено у остављеном року.

Дана 30.01.2019. године ово Одељење је упутило допис Агенцији за реституцију РС Подручна јединица Београд са захтевом да се у што краћем року достави писмено обавештење да ли је Закључак бр. 46-044995/14 од 16.06.2017. године којим је обустављен поступак по захтеву Владана Милића из Београда, Ул. Зелени Венац бр. 6/3, за враћање одузете имовине и обештећење ранијег власника Момчила Пајића који се односи на реституцију стамбеног објекта и пословног простора у Београду, ул. Макензијева бр. 38, као и грађевинског земљишта на кат. парц. бр. 1646/1 КО Врачар постао правоснажан.

Поступајући по наведеном захтеву Одељења Агенција за реституцију РС Подручна јединица Београд је 16.02.2019. године доставила на захтев Агенције

реституцију РС Подручна јединица Београд бр. 46-044995/14 од 16.06.2017. године, није изјављена жалба у законом прописаном року, тако да је исти постао коначан дана 08.07.2017. године.

У поднеску од 05.02.2019. године Милић Владав је изјавио да понавља потпис са записника са усмене расправе одржане 28.01.2019. године.

Дана 11.02.2019. године достављен је од стране општине Трговиште Имовинске службе Записник о саслушању странке бр. 465-1/2019 од 29.01.2019. године где су се странке Алексић Милена, Митић Маргита и Митић Марина изјасниле да прихватају експропријацију односно административни пренос и траже новчану накнаду по тржишној цени, за имовину која је наведена у Решењима о неелеђивању.

Дана 14.02.2019. године достављен је од стране Града Пирота Градске управе Пирот Одељења за привреду и финансије Записник о саслушању странке бр. 02-у-465/3-2019 од 06.02.2019. године где се странка Цветковић Гордана изјаснила да је сагласна са предметним предлогом за административним преносом Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П.

Дана 19.02.2019. године достављен је од стране Града Новог Сада Градске управе за имовину и имовинско-правне послове Записник о давању изјаве бр. XXV-463-66/19 од 11.02.2019. године где су се странке Лаутаревић Даница и Пајић Надежда изјасниле да су сагласне са покренутим поступком за административним преносом предметне непокретности.

У даљем току поступка дана 12.03.2019. године прибављена је изјава Јеринић Снежана која се лично пред овим Одељењем изјаснила да је сагласна са предлогом Дирекције за административним преносом предметне непокретности на којој је сукорисник уз напомену да тражи преличку накнаду у складу са тржишним ценама. Такође је изјавила да се на кат.парцели 1646/2 КО Врачар која је предмет административног преноса налази водомер за све станаре у играли у ул.Макензијевој бр. 38 те моли да се у поступку административног преноса исти премести даље унутар дворшта да би се за станаре обезбедио несметани приступ водоводној мрежи. Приложила је такође и копију Решења РСЗ-а Службе за катастар непокретности Врачар бр. 952-02-4-40.2016 од 14.04.2016.године из кога се види да је извршена конверзија права коришћења у право својине на кат.парц. 1646/1 КО Врачар у корист свих сувласника на истој. Том приликом је од стране службеног лица извршен увид у приложено допунско Решење Грећег општинског суда у Београду Посл.бр. III О.бр. 756/07 од 04.07.2007.године из кога се види да је Јеринић Снежана наследница пок. Јеринић Бранка на предметним непокретностима.

Дана 16.10.2020. године достављен је од стране Јавног бележника Данијеле Милосављевић из Јагодине правоснажно Решење о оставини УПН:504/2017 од 03.09.2019. године иза пок. Снежана Пајић из кога се види да је за наследника остављена Валентина Јовановић.

Дана 28.10.2019. године од стране Одељења је упућен допис Јавном бележнику Данијели Милосављевић из Јагодине са захтевом да се доведе допунско решење о оставини иза пок. Снежана Пајић којим ће бити обухваћене и непокретности у Ул. Макензијева бр. 38 у Београду.

Дана 20.01.2020. године достављен је од стране Јавног бележника Данијеле Милосављевић из Јагодине правоснажно допунско Решење о оставини УПН:504/2017 од 06.11.2019. године иза пок. Снежана Пајић из кога се види да је истим решењем обухваћена и непокретност у Ул. Макензијева бр. 38 у Београду која је предмет овог поступка административног преноса.

У даљем току поступка Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд се својим дописом бр. 21583/6-05 од 08.05.2020. године обратила овом Одељењу са предлогом да поступајући орган у најкраћем року, ради да се што стекну услови, помоћу позиве Привредно друштво "C&C CONSSCO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS" – у прилику ликвидацији, Београд, Ул. Макензијева бр. 53, ради давања изјаве о предмету поступка а с обзиром да су се о

кат. парц. 1646/2 КО Врачар, „СВС“ а.д., Београд, са неопредељеним, односно заједничким уделом. У прилогу дописа је достављен Извод из регистра Агенције за привредне регистре за ПД „ЦБП“-јавни подаци.

Дана 28.05.2020. године Одељење је упутило замолницу Граду Јагодини Градској управи за урбанизам, грађевинске, стамбене и имовинско правне послове Одељења за имовинско-правне послове за саслушањем Јовановић Валентине наследнице пок. Снежане Пајић на околност да ли је сагласна са покренутим предметним поступком административног преноса.

Дана 28.05.2020. године упућен је Привредном друштву „CBC CONSSCO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS“ – у принудној ликвидацији на адреси у Ул. Махензијева бр. 53 у Београду, позив да се дана 17.06.2020. године пред Одељењем изјасне о предметном предлогу Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Наведени позив није уручен јер је службено лице поште на коверти пошиљке означило да је прималац непознат на адреси.

У наставку поступка је на основу увида у достављени Извод из регистра Агенције за привредне регистре за ПД „ЦБП“-јавни подаци, утврђено да је лице Тушевљак Спасоје назначен као директор Акционарског друштва за инвестиције и грађевински инжењеринг CBC CONSSCO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS БЕОГРАД-у принудној ликвидацији. На основу тога од стране Одељења је дана 17.06.2020. године упућен допис Министарству унутрашњих послова РС Полицијској управи за град Београд-Управи за управне послове у Београду, Ул. Љермонтова бр. 12а са захтевом за издавањем Уверења о кретању пребивалишта за лице Тушевљак Спасоје.

Дана 26.06.2020. године достављен је од стране Града Јагодине Градске управе за урбанизам, грађевинске, стамбене и имовинско правне послове Записник о саслушању странке бр. 465-2/20-04 од 18.06.2020. године где се странка Јовановић Валентина изјаснила да је сагласна са предметним предлогом за административним преносом Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П., уз обавезу предлагача да јој исплати одговарајућу накнаду.

Дана 08.07.2020. године достављен је од стране Министарства унутрашњих послова РС Полицијске управе за град Београд-Управе за управне послове потврда бр. 205.3.1-773/20 од 30.06.2020. године где је наведена адреса тренутног пребивалишта лица Тушевљак Спасоја.

Дана 16.10.2020. године је на основу позива у Одељење приступио Тушевљак Спасоје и изјавио да је предузеће СВС АД у стечају и да су сва потраживања прешла на Спасоја Тушевљака, Ивана Тушевљака и Милана Тушевљака о чему постоји валидна документација и да ће даљи поступак по пуномоћју водити адвокат Зоран Танасковић. Том приликом Службено лице Одељења је наложило Спасоју Тушевљаку да у року од осам дана од дана давања наведене изјаве достави сву документацију која доказује да је предузеће СВС АД у стечају као и документацију која доказује да су сва потраживања прешла на Спасоја Тушевљака, Ивана Тушевљака и Милана Тушевљака, као и да достави и пуномоћје за заступање за адвоката Зорана Танасковића.

Дана 17.12.2020. године упућен је од стране Одељења допис Тушевљак Спасоју са захтевом да се у року од три дана од дана пријема истог дописа под претњом пропуштања изјасни да ли је сагласан са наведеним предлогом Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П., уз обавезу да доставите и сву документацију која доказује да је предузеће СВС АД у стечају, као и документацију која доказује да су сва потраживања прешла на Спасоја Тушевљака, Ивана Тушевљака и Милана Тушевљака као и пуномоћје за заступање за адвоката Зорана Танасковића а све у складу са налогом из Записника о узимању изјаве од 16.10.2020. године по коме исти није поступио. По наведеном захтеву Одељења није поступљено у остављеном року.

Поступајући по предлогу Дирекције, орган је утврдио да је уз предлог достављена сва потребна документација прописана члановима 26, 27 и 28. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр. 53/95, „Сл. лист СРЈ“, бр. 16/2001-одлука СУС и „Сл. гласник РС“, бр. 20/2009, 55/2013-одлука УС и 106/2016 – аутентично тумачење), да је омогућено учешће свих странака у поступку у циљу

од 13.01.2018.године, те је сходно члану 29. истог Закона, као и члану 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018- аутентично тумачење), захтев усвојен и одлучено је као у диспозитиву решења.

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству финансија Републике Србије у року од 15 дана од дана пријема истог а преко овог Одељења.

Жалба се таксира са 480,00 динара Републичке административне таксе уплатом на рачун 840-742221843-57 с позивом на број 97 38-020 у корист буџета РС.

Решење доставити:

1. Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, Ул. Његошева бр. 84;
2. Државном правобранилаштву Републике Србије, Београд, Ул. Косовска бр. 31;
3. Привредном друштву „СВC CONSSECO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS“ – у принудној ликвидацији, Београд, Ул. Макензијева бр. 53 преко законског заступника Спасоја Тушевљака из Београда, Ул. Ђуре Јакшића бр.5;
4. Јеринић Снежани, Београд, Ул. Макензијева бр. 38а;
5. Борисогљепски Дејану, Београд, Ул. Шуматовачка бр. 111;
6. Милић Владану, Београд, Ул. Зелени Венац бр. 6 преко пуномоћника адвоката Зорана Живановића из Београда, Ул. Светозара Марковића бр. 14;
7. Лаутаревић Даници, Нови Сад, Булевар Цара Лазара 52;
8. Пајић Нади, Нови Сад, Ул. Далматинска бр. 4;
9. Јовановић Валентини, Јагодина, Ул. Војислава Илића бр. 13/2;
10. Алексић Милена, Трговиште, Ул. Краља Петра Првог бр. 19;
11. Митић Марини, Трговиште, Ул. 15 септембра бр. 7;
12. Митић Маргити, Трговиште, Ул. Маршала Тита бр. 5/2;
13. Цветковић Гордани из села Трањани, Пирот;
14. Градском правобранилаштву града Београда, Одељење Градског правобранилаштва за градске општине: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град, овде и
15. архиви овде.

Обрађивач:

Растко Андрић, радно место за управно-правне послове
Група за стамбене послове

Растко Андрић

ББ. 28.01.2021





36e 15/2021
04 03 2021



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР
Одељење за имовинско правне и стамбене послове
Број: 465-2/2018
Датум: 23. фебруар 2021. године
Београд, Његошева 77

Одељење за имовинско правне и стамбене послове Управе Градске општине Врачар у Београду као организациона јединица управе надлежна за имовинско правне послове, поступајући по предлогу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, Његошева 84, врши исправку грешака у решењу бр. 465-2/2018 од 25.01.2021.године, на основу члана 144. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018-аутентично тумачење) доноси

РЕШЕЊЕ

ВРШИ СЕ исправка у решењу Одељења за имовинско-правне и стамбене послове Управе Градске општине Врачар у Београду број 465-2/2018 од 25.01.2021.године,

-тако што у уводном делу решења треба да стоји: „за административни пренос непокретности на катастарској парцели 1646/1 и 1646/2 КО Врачар и престанак права коришћења катастарске парцеле 1646/2 КО Врачар, Ул. Макензијева 38, уписане у Листу непокретности бр. 3984 и 3500 КО Врачар“, уместо речи „за административни пренос непокретности на катастарској парцели 1946/1 и 1946/2 КО Врачар и престанак права коришћења катастарске парцеле 1946/2 КО Врачар, Ул. Макензијева 38, уписане у Листу непокретности бр. 3984 и 3500 КО Врачар“, како је наведено омашком поступајућег органа.

- тако што у ставу I ред други изреке решења треба да стоји: „у јавну својину града Београда, по предлогу Дирекције“, уместо речи „у јавну својину града Београда, за потребе Дирекције“, како је наведено омашком поступајућег органа.

- тако што у ставу II ред други изреке решења треба да стоји: „катастарска парцела 1646/2“, уместо речи „катастарска парцела 1946/2“, како је наведено омашком поступајућег органа.

- тако што у ставу II ред пети изреке решења треба да стоји: „Јеринић Бранко из Београда, Ул. Макензијева 38а“, уместо речи „Јерејић Бранко из Београда, Ул. Макензијева 38а“, како је наведено омашком поступајућег органа.

- тако што у доставној наредби решења на страни 7 под тачком 3 треба да стоји „ЦБЦ а.д. Београд – у стечају, Београд, Ул. Макензијева бр. 53 преко законског заступника стечајног управника Пере Радовића“, уместо „Привредном друштву „CBC CONSSCO BUILDINGS & CONSTRUCTIONS“ – у принудној ликвидацији, Београд, Ул. Макензијева бр. 53 преко законског заступника Спасоја Тушевљака из Београда, Ул. Туре Јакшића бр.5“.

У осталом делу предметно решење остаје непромењено.

Образложење

Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, Његошева 84 обратила се предлогом бр. 7390/7-05 од 10.02.2021. године за исправку решења бр. 465-2/2018 од 25.01.2021.године, и то: у ставу I изреке решења уместо речи „у јавну својину града Београда, за потребе Дирекције“, треба да гласи „у јавну својину града Београда, по предлогу Дирекције“; у ставу II изреке решења уместо речи „катастарска парцела 1946/2“, треба да стоји „катастарска парцела 1646/2“. У образложењу предлога Дирекција је навела да подноси захтев за исправку грешке у цитираном решењу, имајући у виду да је корисник експропријације град Београд а да је Одлуком Скупштине града Београда бр. 3-889/18-С од 11.10.2018. године („Сл. лист града Београда“, бр. 93/2018) и уговором између Града и Дирекције, закљученим дана 08.09.2017. године, који је код Града заведен под бр. III-014011-956, а код Дирекције под бр. 55708/2-06, предвиђено да Дирекција, као јавно предузеће основано од стране града Београда, обавља послове обезбеђивања услова за изградњу и реконструкцију објеката јавне намене, у име и за рачун оснивача, као и да ће обавезе настале у поступцима решавања имовинско-правних односа измиривати град Београд. Такође напомињу да је један од сукорисника, предузеће „ЦБЦ“ а.д. Београд, у овом тренутку у стечају, да је за исто именован стечајни управник Перо Радовић, а према документацији коју достављају овом Одељењу. Те у складу са наведеним потребно је усагласити податке у доставној наредби решења бр. 465-2/2018 од 25.01.2021.године.

Поступајући по предлогу Дирекције за исправку грешке у напред наведеном решењу, утврђено је да поред наведених грешака насталих приликом куцања решења постоји грешка и у уводном делу решења где су погрешно наведени бројеви кат. парцела. Такође је од стране Одељења уочено да је у ставу II ред пети изреке решења погрешно наведено презиме Јеринић Бранка. Увидом у од стране Дирекције приложеног решења Агенције за привредне регистре РС БДСЛ 7532/2020 од 11.08.2020. године је утврђено да је у Регистар привредних субјеката уписана промена података пословног имена у ЦБЦ а.д. Београд – у стечају из Београда, Ул. Макензијева бр. 53 законски заступник стечајни управник Пера Радовић, те се у том смислу врши исправка и у доставној наредби решења.

Сходно наведеном а на основу члана 144. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018-аутентично тумачење) одлучено је као у диспозитиву овог решења.

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству финансија Републике Србије у року од 15 дана од дана пријема истог а преко овог Одељења.

Жалба се таксира са 480,00 динара Републичке административне таксе уплатом на рачун 840-742221843-57 с позивом на број 97 38-020 у корист буџета РС.

Решење доставити:

1. Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, Ул. Његошева бр. 84;
2. Државном правобранилаштву Републике Србије, Београд, Ул. Косовска бр. 31;
3. ЦБЦ а.д. Београд – у стечају из Београда, Ул. Макензијева бр. 53 преко законског заступника стечајног управника Пере Радовића;
4. Јеринић Снежани, Београд, Ул. Макензијева бр. 38а;
5. Борисогљепски Дејану, Београд, Ул. Шуматовачка бр. 111;
6. Милић Владану, Београд, Ул. Зелени Венац бр. 6 преко пуномоћника адвоката Зорана Живановића из Београда, Ул. Светозара Марковића бр. 14;
7. Лаутаревић Даници, Нови Сад, Булевар Цара Лазара 52;
8. Пајић Нади, Нови Сад, Ул. Далматинска бр. 4;
9. Јовановић Валентини, Јагодина, Ул. Војислава Илића бр. 13/2;
10. Алексић Милена, Трговиште, Ул. Краља Петра Првог бр. 19;
11. Митић Марини, Трговиште, Ул. 15 септембра бр. 7;
12. Митић Маргити, Трговиште, Ул. Маршала Тита бр. 5/2;
13. Цветковић Гордани из села Трањани, Град Пирот;
14. Градском правобранилаштву града Београда, Одељење Градског правобранилаштва за градске општине: Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град, овде и
15. архиви овде.

Обрађивач:

Растко Андрић, радно место за управно-правне послове
Група за стамбене послове



5/23/25, 12:00 PM

Курсна листа НБС -



Народна банка Србије

КУРСНА ЛИСТА БР. 94
ЗА ЗВАНИЧНИ СРЕДЊИ КУРС ДИНАРА
ФОРМИРАНА НА ДАН 23.5.2025. ГОДИНЕ

ОЗНАКА ВАЛУТЕ	ШИФРА ВАЛУТЕ	НАЗИВ ЗЕМЉЕ	ВАЖИ ЗА	СРЕДЊИ КУРС
EUR	978	ЕМУ	1	117,2451
AUD	36	Аустралија	1	66,6355
CAD	124	Канада	1	74,8979
CNY	156	Кина	1	14,3845
CZK	203	Чешка Република	1	4,7081
DKK	208	Данска	1	15,7150
HUF	348	Мађарска	100	29,0448
INR	356	Индија	1	1,2062
JPY	392	Јапан	100	72,1908
KWD	414	Кувајт	1	337,3960
NOK	578	Норвешка	1	10,1851
RUB	643	Руска Федерација	1	1,3000
SEK	752	Шведска	1	10,7791
CHF	756	Швајцарска	1	125,3020
AED	784	Уједињени Арапски Емирати	1	28,1982
MKD	807	Република Северна Македонија	1	1,8920
GBP	826	Велика Британија	1	139,3121
USD	840	САД	1	103,5917
BYN	933	Белорусија	1	31,5888
RON	946	Румунија	1	23,1495

<https://webappcenter.nbs.rs/ExchangeRateWebApp/ExchangeRate/IndexPrint?ExchangeRateListID=639735af-25c1-4000-83ab-00b8bdf397e>

1/2

5/23/25, 12:00 PM

Курсна листа НБС -

ОЗНАКА ВАЛУТЕ	ШИФРА ВАЛУТЕ	НАЗИВ ЗЕМЉЕ	ВАЖИ ЗА	СРЕДЊИ КУРС
TRY	949	Турска	1	2,6537
BGN	975	Бугарска	1	59,9465
BAM	977	Босна и Херцеговина	1	59,9465
PLN	985	Пољска	1	27,5735
ATS	40	Аустрија	1	8,5205
BEF	56	Белгија	100	290,6430
FIM	246	Финска	1	19,7192
FRF	250	Француска	1	17,8739
DEM	280	Немачка	1	59,9465
GRD	300	Грчка	100	34,4080
IEP	372	Ирска	1	148,8706
ITL	380	Италија	100	6,0552
LUF	442	Луксембург	100	290,6430
PTE	620	Португалија	100	58,4816
ESP	724	Шпанија	100	70,4657

- Курсеви из ове листе примењују се од 8 часова 23.5.2025. године до 8 часова на дан када ће бити формирана наредна курсна листа.
- Курсеви из ове листе примењују се за потребе књиговодства и статистике, као и за обрачун царине и других увозних дажбина, сагласно члану 41. Закона о девизном пословању ("Службени гласник РС", бр. 62/2006).
- Курс за XDR 1,00 износи: USD 1,35482, тј. RSD 140,3481.
- Курс за обрачунски долар једнак је средњем курсу УСД.
- Средњи курсеви за ИМ валуте, за вођење књига у банкама, израчунавају се према средњем курсу за ЕУР применом фиксних курсева Европске централне банке.