

SKUPŠTINA STANARA ZGRADE

ul. Dr. Ivana Ribara 59

PREDSIEDNIKU

PONUĐA

U toku 2012 godine od strane 57 vlasnika stanova (81 procenata) dobio sam saglasnost o ustupanju prava na trajno korišćenje zajedničkih prostorija na visokom prizemlju uz novčanu nadoknadu. Kako do 2022 godine nismo utvrdili kolika je nadoknada angažovao sam veštaka građevinske struke Gajić Nebojšu koji je izvršio procenu tržišne vrednosti nepokretnosti z-ajedničkog prostora (pre adaptacije)

Prema izveštaju i proceni navedenog veštaka radi se o sumi 12 450 eura ili 146 0509,50 dinara.

Ukoliko skupština stanara ne bude saglasna, sa navedenim veštačenjem predlažem da angažuje svog veštaka.

PODNOŠILAC PONUDE


Žarko Mijailović

PROCENA TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI
ZAJEDNIČKOG PROSTORA (ZA STANJE PRE ADAPTACIJE) U PRIZEMLJU
STAMBENE ZGRADE ZA KOLEKTIVNO STANOVANJE U ULICI DR IVANA RIBARA
BROJ 59 U BEOGRADU

PROCENITELJ:

Nebojša Gajić
Небојша Гајић
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА ОБЛАСТ
ГРАЂЕВИНАРСТВО
НОВИ БЕОГРАД, Љубинке Бобић 3/2

Nebojša Gajić, dipl.inž.građ.
Novi Beograd
ul. Ljubinke Bobić br. 3/2
Licenca procenitelja nepokretnosti
Ministarstva finansija RS broj 125
Sudski veštak građevinske struke
Rešenje Ministarstva pravde RS
740-05-00672/2010-03 od 06.07.2011.god.

SADRŽAJ IZVEŠTAJA:

1. PREDMET PROCENE	3
2. IDENTIFIKACIJA, IZVORI INFORMACIJA, DELOKRUG RADA	3
3. NALAZ I MIŠLJENJE PROCENITELJA	4
3.1. Pravni opis	4
3.2. Lokacija	5
3.3. Opis i stanje predmeta procene	6
3.4. Metodologija procene	8
3.5. Kalkulacija tržišne vrednosti	9
3.6. Zaključak	10
4. PRILOG I: FOTOGRAFIJE	11
5. PRILOG II: OPŠTE PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI USLOVI	12

Naručilac posla: **Mijailović Žarko** iz Beograda, ulica Dr Ivana Ribara broj 59

REZIME PROCENE

Svrha procene	Utvrđivanje tržišne vrednosti nepokretnosti za potrebe isplate Stambene zajednice Dr Ivana Ribara broj 59
Vlasnik nepokretnosti	Stambena zajednica Dr Ivana Ribara broj 59
Predmet procene	Zajednički prostor – za stanje pre adaptacije u stambeni prostor, koji se nalazi u prizemlju stambene zgrade za kolektivno stanovanje u ulici Dr Ivana Ribara broj 59 u Beogradu, na kat. parceli broj 4822 K.O. Novi Beograd
Adresa	Beograd – Novi Beograd, ul. Dr Ivana Ribara broj 59
Uknjižena površina	Predmetni prostor nije uknjižen kao poseban deo zgrade kućni broj 59
Merodavna korisna površina	48,50 m ² (22,50 m ² zatvorenog i 26,00 m ² otvorenog prostora)
Upotreba prostora	Deo prostora je bio namenjen kao lokal, a deo kao natkriveni dvorišni prilaz lokal.
Datum izlaska na lokaciju	14.10.2022. godine
Datum izrade procene	25.10.2022. godine
Srednji kurs dinara, na dan izrade procene:	1€ = 117,31 RSD
Napomene	<ul style="list-style-type: none">➤ Procena je izvršena za stanje predmetnog prostora pre izvršene adaptacije➤ Pretpostavka je da nije bilo fizičkih ograničenja u korišćenju nepokretnosti i da se prostor nalazio u izvornom stanju➤ Procena predstavlja mišljenje procenitelja, a ne činjenicu
TRŽIŠNA VREDNOST NEPOKRETNOSTI	12.450,00 € = 1.460.509,50 RSD

1. PREDMET PROCENE

Mijailović Žarko iz Beograda, obratio se procenitelju sa zahtevom da se izvrši procena tržišne vrednosti sledeće nepokretnosti, a za potrebe isplate Stambene zajednice Dr Ivana Ribara 59 u Novom Beogradu:

- ***Zajedničkog prostora – za stanje pre izvršene adaptacije u stambeni prostor, koji se nalazi u prizemlju stambene zgrade za kolektivno stanovanje kućni broj 59, izgrađene u ulici Dr Ivana Ribara u Beogradu – opština Novi Beograd, naselje Blok 61, na katastarskoj parceli broj 4822 K.O. Novi Beograd.***

2. IDENTIFIKACIJA, IZVORI INFORMACIJA, DELOKRUG RADA

Uviđaj procenitelja obavljen je dana 14.10.2022. godine, kada je izvršena identifikacija stambene zgrade kućni broj 59 izgrađene u ulici Dr Ivana Ribara u Beogradu – opština Novi Beograd, naselje Blok 61, izgrađene na katastarskoj parceli broj 4822 K.O. Novi Beograd, kao i identifikacija prostora koji predstavlja predmet procene.

Uviđaju su osim procenitelja prisustvovali i Naručilac posla i upravnik Stambene zajednice Dr Ivana Ribara 59. Identifikacija prostora koji predstavlja predmet procene izvršena je od strane Naručioca posla, kao i na osnovu dostavljene dokumentacije – dela crteža iz glavnog projekta zgrade kućni broj 59. Na uviđaju je izvršen uvid u lokaciju na kojoj se nalazi prostor koji predstavlja predmet procene, kao i fotografisanje. Sačinjena foto-dokumentacija data je u prilogu i predstavlja sastavni deo ovog izveštaja. Predmetni prostor je na dan uviđaja predstavljao zasebnu stambenu jedinicu, koja je nastala adaptacijom prostora koji je prema glavnom projektu bio predviđen kao lokal sa vetrobranom i dvorišnim prilazom. Na zahtev Naručioca posla, sa čime je načelno bio saglasan i upravnik zgrade kućni broj 59, prostor će se proceniti za stanje u kakvom se nalazio pre izvršene adaptacije, a prema trenutnim tržišnim okolnostima. U vezi sa stanjem prostora pre adaptacije, usvojeno je stanje kakvim ga je opisao Naručilac posla, tako da je procena izrađena pod određenim specijalnim pretpostavkama.

Procenitelj smatra da je inspekcija izvršena u dovoljnom obimu da bi se procena mogla izraditi. Posebna prava na objektu i pravne analize ne predstavljaju predmet veštačenja. Procena vrednosti je bazirana na fizičkoj inspekciji izvršenoj dana 14.10.2022. godine, informacijama iz RGZ-a (Republički geodetski zavod), dostavljenoj dokumentaciji, informacijama dobijenim od strane Naručioca posla, baze podataka o prodajnim cenama za slične nekretnine u blizini predmetne lokacije, oglašanih cena, informacijama koje su dobijene kod lokalnih agencija za nekretnine, kao i na rezultatima sopstvenih istraživanja i drugim dostupnim informacijama iz medija i drugih izvora. Procenitelj savetuje svaku treću stranu da proveri pravni status predmetne nepokretnosti. Procenitelju je dostavljena na uvid i fotokopija dela crteža osnove prizemne etaže stambene zgrade za kolektivno stanovanje kućni broj 59, koji je izdat od strane Istorijskog arhiva Beograda. Na dostavljenom crtežu nedvosmisleno je identifikovan prostor koji predstavlja predmet procene.

Za osnov vrednosti usvojena je tržišna vrednost. Procena tržišne vrednosti pripremljena je i izvršena sa dobrom namerom i na osnovu pažljive analize podataka i informacija koje su bile dostupne, s' tim da procenitelj ne može da garantuje za prezentovane vrednosti i za kupoprodajne transakcije na osnovu tih vrednosti. *Nacionalni standardi definišu: «Tržišnu vrednost kao procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom.»*

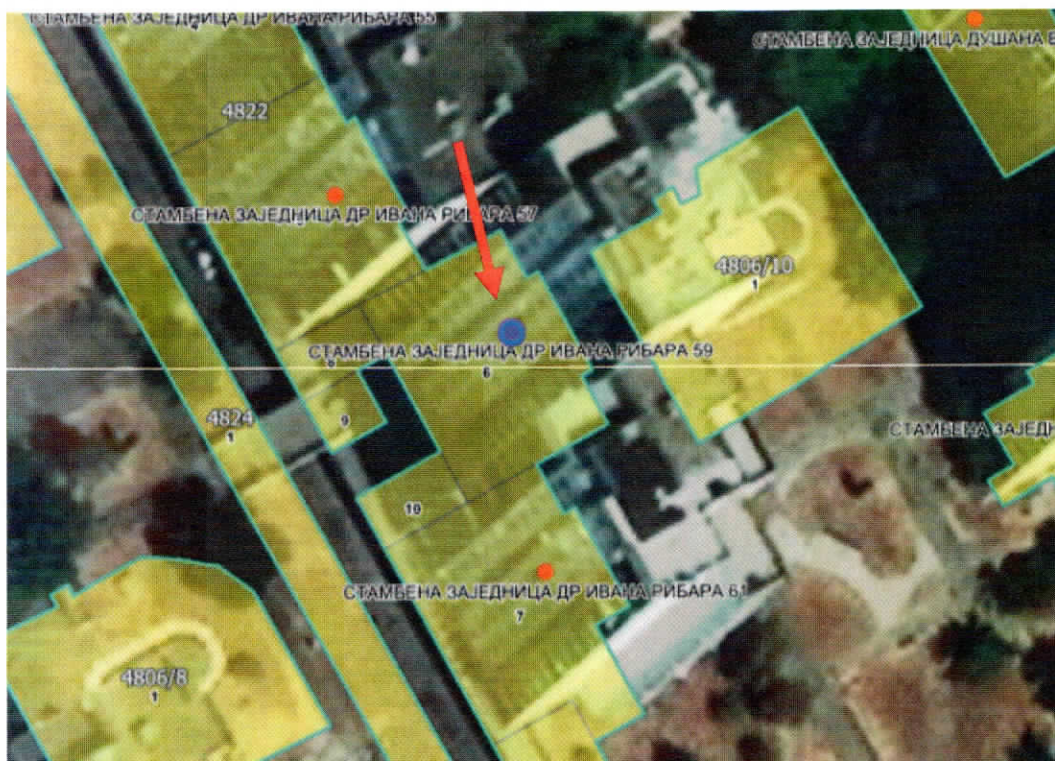
Izveštaj o proceni sadrži sažete podatke o lokaciji, opisu nepokretnosti, pravnom opisu, tržištu nepokretnosti i metodologiji procene. Izveštaj uključuje i podatke o pretpostavkama koje su usvojene prilikom formiranja mišljenja o vrednosti nepokretnosti. Tržišna vrednost objekta koji je predmet procene data je za pretpostavljeno stanje i prethodnu upotrebu objekta – kao zajedničkog prostora u funkciji lokala i prilaza lokalu. Procena je izrađena ne razmatrajući terete na objektu i troškove naknadnih transakcija (porez na prenos apsolutnih prava, troškovi oglašavanja, agencijska provizija i slično). Procena vrednosti je projekcija cena i vrednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uslovima i dostupnim informacijama u vreme procene, a ne garancija i različiti procenitelji mogu, na propisan metodološki način, doći do različitih mišljenja o vrednosti. Uslovi na tržištu su uslovi neizvesnosti i promena i rezultati procena su interpretirani u svetlu te neizvesnosti. U postupku procene usvojene su i određene subjektivne pretpostavke, koje procenitelj smatra logičnim i opravdanim, ali one ne moraju na isti način biti posmatrane od strane vlasnika nepokretnosti. Potrebno je imati na umu da prihodi od nepokretnosti mogu varirati i da cene mogu fluktuirati. Posledično, investitori snose rizik ulaganja u određenu nepokretnost. Takođe, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse. Pored svega ostalog, politički i ekonomski rizici mogu negativno da utiču na vrednost, cenu ili prihod od nepokretnosti pomenutih u ovom izveštaju. Procenitelj prihvata odgovornost da izveštaj uradi profesionalno, sa pažnjom i marljivošću koja se očekuje od kompetentnog procenitelja.

3. NALAZ I MIŠLJENJE PROCENITELJA

3.1. Pravni opis

Uvidom u bazu podataka RGZ-a ustanovljeno je da je zgrada kućni broj 59 izgrađena na katastarskoj parceli broj 4822 K.O. Novi Beograd i da je upisana u Listu nepokretnosti broj 4054 K.O. Novi Beograd kao objekat katastarski broj 6, stambena zgrada za kolektivno stanovanje, odnosno kao objekat koji ima odobrenje za upotrebu. Zgrada kućni broj 59 predstavlja zasebnu lamelu objekta kućni broj 49-61. Prostor koji predstavlja predmet procene nije upisan kao poseban deo zgrade kućni broj 59, ali se na osnovu dostavljenog crteža može se zaključiti da je i pre adaptacije imao zaseban ulaz – jedan iz ulaza zgrade kućni broj 59 i jedan iz dvorišta, odnosno da nije imao sopstveni mokri čvori, a prema izjavi Naručioca posla postojeće električno brojilo bilo je uklonjeno od strane EDB-a u dužem vremenskom periodu, tako da je bilo potrebno pribaviti novo električno brojilo. Na dostavljenom delu crteža osnove prizemlja identifikovan je dvorišni deo predmetnog prostora kao

sastavni deo lamele A17, prostorija označena brojem 21b, koja je u tabeli „zajedničke prostorije – lamela A17“, opisana kao ulaz lokala, površine 26,17 m². Prostorija koja je na dostavljenom crtežu označena brojem 21b i koja je očigledno predstavljala lokal sa vetrobranom nije opisana na delu dostavljenog crteža, ali se njena površina može sračunati na osnovu dimenzija sa crteža. Prema dimenzijama sa crteža, ukupna neto površina prostora koji predstavlja predmet procene iznosi 50 m², od čega je 26 m² natkriveni dvorišni prostor, dok je u sastavu zatvorenog prostora lokala neto površina u iznosu od 24 m². Neto površina od 50 m² sračunata je na osnovu mera iz dostavljenog crteža, što praktično znači prema projektantskim dimenzijama završno neobrađenih zidova, tako da je korisna površina sračunata prema važećem standardu SRPS U.C2.100 iz 2002. godine i prema merama završno obrađenih zidova manja za 3% i iznosi $0,97 \times 50 = \mathbf{48,50 \text{ m}^2}$. Od navedene ukupne neto površine od 48,50 m², 26 m² je površina natkrivenog dvorišnog prilaza, a 22,50 m² je površina lokala sa vetrobranom. Navedene površine usvojene su kao merodavne za utvrđivanje tržišne vrednosti predmetnog prostora.



Izvod iz digitalne kopije plana, preklopljen sa aerosnimkom dela parcele broj 4822 K.O. Novi Beograd, na kojoj je izgrađena stambena zgrada adresirana na ulicu Dr Ivana Ribara broj 59 u Beogradu (označena crvenom strelicom), a u kojoj se u prizemlju nalazi prostor koji predstavlja predmet procene (preuzet sa portala <https://a3.geosrbija.rs>)

3.2. Lokacija

Zgrada kućni broj 59 adresirana je na ulicu Dr Ivana Ribara i ista pripada području opštine Novi Beograd, naselje Blok 61. Deo Bloka 61 u kome se nalazi zgrada kućni broj 59 oivičen je ulicama Dr Ivana Ribara, Evropska, Dušana Vukasovića i Vojođanskom. Sama lokacija je u potpunosti infrastrukturno opremljena, na istoj su izgrađeni višespratni stambeni objekti za kolektivno stanovanje,