

ingekspert

procene i vesaćenja



Elaborat:	Procena vrednosti nekretnine ZK.ul. 1513, K.O. Beograd 2, k.p. 102/1
Broj predmeta:	650/2006-R
Nekretnina:	Objekti i zemljište Beogradskog Pamučnog Kombinata, Beograd, Đure Đakovića 90
Naručilac:	"INVEJ" d.o.o. Beograd
Procenjivači:	Mirjana Rajlić dipl.oec. Vladan Stajkovac dipl.građ.ing. Slobodan Barbulović dipl.građ.ing. Ivica Vićovac saradnik
Datum:	27.09.2006.god.
Tržišna vrednost:	922.000.000 din ili 11.115.130 €

ingekspert

procene i vesaćenja

Beograd

СТАЛНИ СУДСКИ ВЕШТАК
ЗА ОБЛАСТ: ГРАЂЕВИНАРСТВО
Барбуловић С. Слободан
БЕОГРАД, Проте Матеје 36



Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
И ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ**

Број: 740-05-499/2001-04

Датум: 02.08.2001.

Београд

На основу члана 20. Закона о условима за обављање послова вештачења
("Службени гласник РС", број: 16/87), доносим

Р Е Ш Е Њ Е

Барбуловић (Србољуб) Слободан, Београд, Проте Матеје 36 уписује се у
Регистар сталних вештака за област:

Грађевинарство

О б р а з л о ж е њ е

Барбуловић (Србољуб) Слободан поднео-ла је захтев Министарству
правде за упис у Регистар сталних вештака.

На основу приложене документације утврђено је да именовани-а
испуњава све услове прописане чланом 19. Закона о условима за обављање послова
вештачења, па је донето решење као у диспозитиву.

Решење објавити у Службеном гласнику РС.

Ово решење је коначно и против њега није допуштена жалба.

Поука о правном леку:

Против овог решења може се тужбом
покренути управни спор пред
Врховним Судом Србије у року од 30
дана од дана пријема решења.

Достављено:

- 1) Именованом-ој
- 2) Окружном суду _____
- 3) Архиви Министарства.


МИНИСТАР
Др Влазан Батић


Na usmeni zahtev naručioca izvršena je procena građevinske i tržišne vrednosti objekata i zemljišta, Beogradskog pamučnog kombinata, koji se nalaze u Beogradu, ul. Đure Đakovića br. 90.

Nakon pregleda nekretnine i vlasničke dokumentacije, dajemo sledeći:

1. NALAZ

Zadatak ovog veštačenja je utvrđivanje građevinske vrednosti nekretnina, te sadašnje tržišne vrednosti iste, na osnovu pregleda i prikupljenih podataka od naručioca. Ovim elaboratom se ne utvrđuje imovinsko stanje niti vlasništvo nad predmetnim nekretninama.

1.1. ZATEČENO STANJE

1.1.1. LOKACIJA

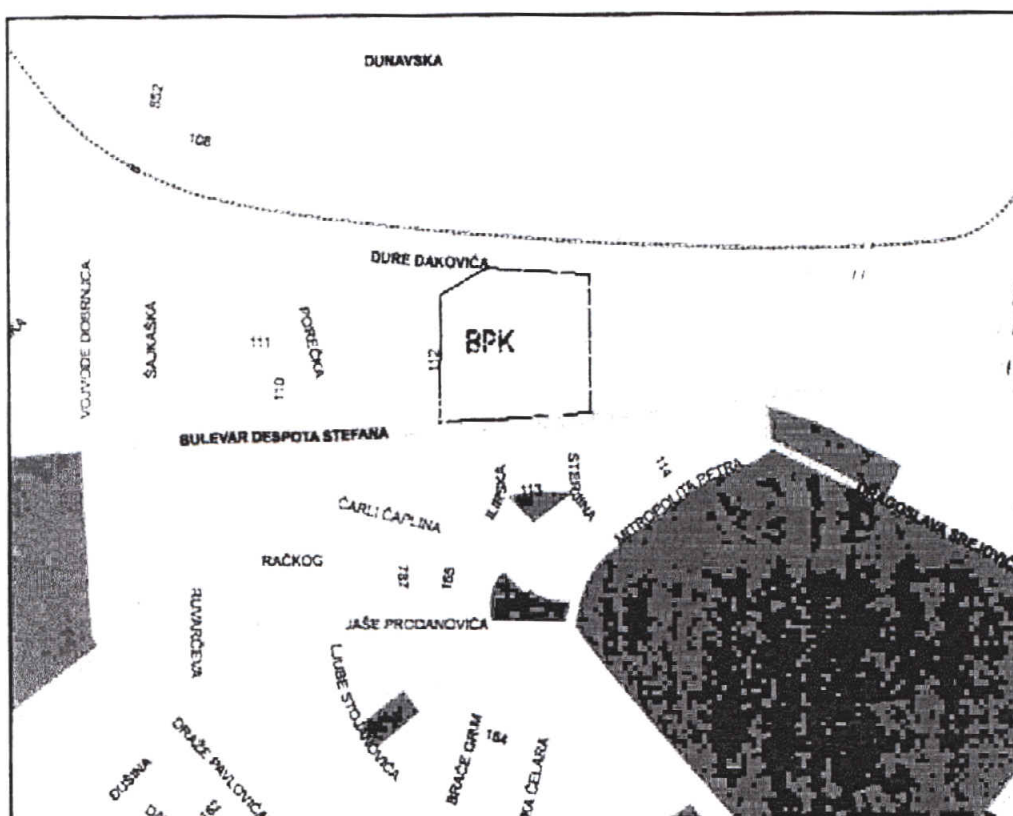
Nekretnine, u stvarnosti objekti i zemljište, Beogradskog pamučnog kombinata, nalaze se u Beogradu, u opštini Palilula, u ul. Đure Đakovića br. 90. Kompleks Beogradskog pamučnog kombinata zahvata površinu od 36.915 m² i ograničen je ulicama Đure Đakovića, Jovana Avakumovića i Bulevara Despota Stefana (bivša 29. novembra). Sa četvrte strane graniči se sa objektima koji pripadaju fabrici preduzeća "Galenika". Deo grada u kome se kompleks nalazi je dobro infrastrukturno rešen. Preko puta glavnog ulaza u kompleks nalazi se železnička stanica "Dunav", a u neposrednoj blizini je i "Luka Beograd". Od strogog centra grada objekti su udaljeni oko 700 m. U ul. Bulevar Despota Stefana nalaze se mnogi objekti privrednog i stambenog sadržaja.

1.1.2. IDENTIFIKACIJA

Prema izvodu iz zemljišnih knjiga ZKul br. 1513, K.O. Beograd 2, od 09.2006. godine, u Popisnom listu (A) na k.p. 102/1 kao ZK telo I upisano je dvorište i njiva površine 36.915 m², a kao ZK telo II upisano je dvadeset osam zgrada u ul. 29. novembra, ugao ul. Jovana Avakumovića i ul. Đure Đakovića, na k.p. 102/1.

U Vlasničkom listu (B) upisano je da je ZK telo I Državna svojina vlasništvo Republike Srbije i da je ZK telo II vlasništvo Preduzeća " INVEJ " d.o.o. iz Beograda.

U Teretnom listu (V) upisano je teret u korist "LB Inter Finanz" d.o.o. iz Beograda na iznos od 5.000.000 eura.



Ugovorom o kupoprodaji koji je sklopljen 15.08.2006. godine između Preduzeća "Astra Simit" d.o.o. Beograd, ul. Narodnih Heroja br. 4 kao prodavca i Preduzeća "Invej" d.o.o. Beograd - Zemun, Aleksandra Dubčeka br. 3 kao kupca, članom 1. konstatuje se u poslednjem stavu da je imovina koja je predmet procene

opterećena hipotekom u korist "LB InterFinanz AG Zurich", s tim što je prodavac kupcu obezbedio brisovnu dozvolu za predmetni teret.

Članom 2. definisani su nazivi objekata i njihove površine, uz napomenu da se nalaze na lokaciji Đure Đakovića 90, na k.o. 102/1, K.O. Beograd 2 i da su upisani u ZKUL 1513, površine 3 hektara, 69 ari i 15 metara kvadratnih kao celine.

U prilogu je brisovna dozvola na hipoteku odobrena rešenje IV opštinskog suda u Beogradu od 09.08.2006. god. pod brojem I.br. VII-178/05 datum suda 03.03.2005. god.

1.1.3. METODOLOGIJA PROCENE

Svi objekti Beogradskog pamučnog kombinata podeljeni su na 6 grupa, prema nameni, konstrukciji objekta i godini izgradnje.

U prvu grupu objekata spadaju: portirnica sa pomoćnim prostorijama, upravna zgrada, kancelarijski i drugi deo objekta i objekat ambulante.

U drugu grupu objekata spadaju objekti: proizvodni objekat parionika, prostorije parionika, proizvodni objekat ravne štampe sa izradom šablona, proizvodni objekat rotacione štampe, proizvodni objekat belionice, proizvodni objekat male tkačnice sa prostorijama uz malu tkačnicu, proizvodni objekat velike tkačnice, proizvodni objekat švajter potke sa magacinima, objekat apreture, kontrole i pakovanja i objekat malog parionika.

U treću grupu spadaju objekti magacina, bravarske radionice energetike, magacina HTZ opreme, radionice, garaže, magacina, magacina uz mali parionik i objekat nadstrešnice magacina

Četvrtu grupu čini proizvodni objekat (zgrada konfekcije).

Petoj grupi pripadaju: objekat hemijske pripreme i napojne vode, kotlovsko postrojenje i trafo-stanica.

Objekat skladišta mazuta pripada poslednjoj, šestoj grupi.

Obzirom da su objekti u lošem stanju, a da zemljište ima karakter gradskog građevinskog zemljišta i da nije u prometu, primeniće se troškovni metod za procenu objekata dok će se za zemljište proceniti pravo korišćenja. Ovaj pristup se koristi i zato što nije moguće bez posebne deobe zemljišta tržišno tretirati pojedini objekti jer čitav kompleks predstavlja teško deljivu celinu.

1.1.4. POPIS NEKRETNINA S GEOMETRIJSKIM PODACIMA

1.1.4.1. NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKATA 1. GRUPE

R.br.	OBJEKAT	POVRŠINA (m ²)
1	Portirnica sa pomoćnim prostorijama	25,60
2	Upravna zgrada	453,43
3	Kancelarijski i drugi deo objekta	1.512,02
4	Objekat ambulante	338,00
UKUPNA POVRŠINA OBJEKATA 1. GRUPE (m ²)		2.329,05

1.1.4.2. NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKATA 2. GRUPE

R.br.	OBJEKAT	POVRŠINA (m ²)
1	Proizvodni objekat Parionik	786,07
2	Prostorije parionika	290,00
3	Proizvodni objekat ravna štampa sa izradom šablona	1.164,18
4	Proizvodni objekat rotaciona štampa	1.164,58
5	Proizvodni objekat - belionica	388,31
6	Proizvodni objekat - mala tkačnica	1.334,20
7	Prostorije uz malu tkačnicu	210,00
8	Proizvodni objekat - velika tkačnica	9.215,74
9	Proizvodni objekat švajter potke sa magacinima	355,00
10	Objekat apreture, kontrole i pakovanja	2.720,00
11	Objekat - mali parionik	54,00
UKUPNA POVRŠINA OBJEKATA 2. GRUPE (m ²)		17.682,08

1.1.4.3. NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKATA 3. GRUPE

R.br.	OBJEKAT	POVRŠINA (m ²)
1	Magacin	145,00
2	Objekat bravarska radionica energetike	78,00
3	Objekat magacin HTZ opreme	45,60
4	Objekat radionice	900,00
5	Objekat garaže	724,62
6	Objekat magacina	300,00
7	Objekat magacina uz mali parionik	172,00
8	Objekat nadstrešnice magacina	540,00
UKUPNA POVRŠINA OBJEKATA 3. GRUPE (m ²)		2.905,22

1.1.4.4. NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKTA 4. GRUPE

R.br.	OBJEKAT	POVRŠINA (m ²)
1	Proizvodni objekat - zgrada konfekcije	4.084,68
UKUPNA POVRŠINA OBJEKTA 4. GRUPE (m ²)		4.084,68

1.1.4.5. NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKATA 5. GRUPE

R.br.	OBJEKAT	POVRŠINA (m ²)
1	Objekat hemijske pripreme i napojne vode	216,00
2	Kotlovsko postrojenje	401,33
3	Trafo stanica	122,00
UKUPNA POVRŠINA OBJEKATA 5. GRUPE (m ²)		739,33

1.1.4.6. NETO KORISNA POVRŠINA OBJEKTA 6. GRUPE

R.br.	OBJEKAT	POVRŠINA (m ²)
1	Objekat skladišta mazuta	427,80
UKUPNA POVRŠINA OBJEKTA 6. GRUPE (m ²)		427,80

1.1.4.7. NETO KORISNE POVRŠINE OBJEKATA PO GRUPAMA

R.br.	GRUPE OBJEKATA	POVRŠINA (m ²)
1	Objekti 1. grupe	2.329,05
2	Objekti 2. grupe	17.682,08
3	Objekti 3. grupe	2.905,22
4	Objekti 4. grupe	4.084,68
5	Objekti 5. grupe	739,33
6	Objekti 6. grupe	427,80
UKUPNA POVRŠINA OBJEKATA (m ²)		28.168,16

1.1.4.8. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	KOLIČINA
1	Objekti na k.p. 102/1	NKP (m ²)	28.168,16
2	Zemljište na k.p.102/1	POV (m ²)	36.915,00

1.1.5. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

Obilaskom lokacije i objekata pojedinačno, vizuelnim pregledom zaključili smo da su objekti u lošem stanju. Podovi objekata su oštećeni, krovni pokrivač na većini objekata je dotrajavao, keramika sa zidnih površina je oštećena ili delimično obijena dok je većina instalacija isključena, demontirani su uređaji za grejanje, svetiljke, hidrantska creva sa mlaznicama, pa su instalacije neupotrebljive. Iz gore navedenog sledi da je neophodna temeljna rekonstrukcija svih objekata da bi se priveli nameni.

1.1.5.1. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA 1. GRUPE

Objekti su klasično građeni, spratnosti P+2, osim portirnice koja je prizemna, konstruktivnog sistema masivnih zidova sa AB serklažima i AB međuspratnim konstrukcijama. Podovi u objektima su vinaz, parket, teraco, keramika. Zidovi i plafoni su malterisani i malani. Objekti su korišćeni kao kancelarijski prostor i prostor za portira.

1.1.5.2. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA 2. GRUPE

Objekti ove grupe su prizemne hale za proizvodnju i obradu tekstila. Konstrukcije hala su kombinacija betona i čelika, pretežno sa šed krovovima, betonskim podovima i zidovima obloženim keramičkim pločicama do visine 1,50 - 1,80 m od poda. U objektima se nalaze mokri čvorovi kao i kancelarije poslovođa.

1.1.5.3. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA 3. GRUPE

Treću grupu čine magacini i radionice za smeštaj i obradu različitih materijala. To su klasično zidani objekti sa AB serklažima, u najvećem broju pokriveni salonitom i limom.

1.1.5.4. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA 4. GRUPE

Proizvodni objekat - zgrada konfekcije je objekat koji je izveden u robusnoj skeletnoj AB konstrukciji, koji je predstavljao centralni objekat za proizvodnju finalnih proizvoda Beogradskog pamučnog kombinata. Spratnosti je Pr+3 Sprata. Svaka etaža bila je organizovana za proizvodnju, i pored proizvodnog prostora sadržala je mokre čvorove i kancelarijski prostor za poslovođe. U objektu su ugrađena dva teretna lifta velike nosivosti. Ovo je objekat koji je u najboljem stanju, mada i on treba da pretrpi rekonstrukciju da bi ponovo bio u funkciji.

1.1.5.5. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA 5. GRUPE

Objekte ove grupe čine energetske objekti koji su bili u funkciji procesa proizvodnje. Uz objekat kotlarnice postoji veliki zidani dimnjak. To su armiranobetonske konstrukcije sa čeličnim krovim nosačima.

1.1.5.6. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA 6. GRUPE

Objekat 6. grupe predstavlja skladište mazuta. U stvarnosti to je veliki čelični rezervoar za mazut sa odgovarajućim instalacijama za transport mazuta od rezervoara do potrošača.

2. PROCENA VREDNOSTI

Procena tržišne vrednosti nekretnine vrši se prema dobijenoj dokumentaciji i podacima od stranke.

Proračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe određivanja vrednosti nekretnina. Pri proračunu se koriste podaci izdati od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cena u građevinarstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutnim tržišnim kretanjima vrednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekat.

Pri proračunu tržišne vrednosti korišćeni su sledeći propisi i izvori podataka:

JUS U.C2.100:2002 standard za izračunavanje površina i zapremina objekata u oblasti visokogradnje

Zakon o planiranju i izgradnji

Uredba o metodologiji za procenu vrednosti kapitala i imovine

2.1. PROCENA VREDNOSTI NEKRETNINE

Vrednost nekretnine odrediće se kao zbir procenjenih vrednosti:

1. zemljišta (pravo korišćenja)
2. objekata

2.1.1. PROCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠTA

Vrsta	Površina zemljišta (m ²)	Cena (din/m ²)	Ukupno (din)
Zemljište k.p. 102/1	36 915,00	41.500,00	1.531.972.500,00
Ukupno:			1.531.972.500,00

Tržišna vrednost zemljišta procenjuje se na1.532.000.000 din.

Za pravo korišćenja zemljišta uzima se 20% od 1.532.000.000 što iznosi:

306.400.000 din.

2.2.1. PROCENA GRAĐEVINSKE VREDNOSTI OBJEKATA 1. GRUPE

Sadašnja građevinska vrednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta ($S_g = N_g - U$).

Nova građevinska vrednost se izračunava kao proizvod netto korisne površine (NKP) i jedinične cene ekvivalentnog objekta. Jedinična cena objekta dobijena je prema tržišnim cenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji s uključenim troškovima komunalija individualne potrošnje.

$$N_g = NKP \times C_j \quad C_j = 76.000,00 \text{ din/m}^2$$

Umanjenje vrednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbir umanjenja vrednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosečnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu: $U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N$.

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI:		
starost objekta u godinama (n) =	50	
vek trajanja objekta u godinama (N) =	100	
$U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N =$	0,30	30

Vrsta radova	Nova građevinska vrednost N_g		Umanjenje		Sadašnja građ. vrednost C_{sg}
	%	din/m ²	%	din/m ²	din/m ²
Konstrukcija	55	41 800,00	30	12 540,00	29 260,00
Zanatski radovi	20	15 200,00	85	12 920,00	2 280,00
Završni radovi	15	11 400,00	85	9 690,00	1 710,00
Instalacije	10	7 600,00	95	7 220,00	380,00
	100	76 000,00		42 370,00	33 630,00

Neto korisna površina (NKP)	Sadašnja cena (din/m ²)	Izgrađenost (Fi)	Sadašnja građevinska vrednost (din)
2 329,05	33 630,00	1,00	78 325 951,50

Građevinska vrednost objekata 1. grupe procenjuje se na.....
78.000.000 din.

2.3.1. PROCENA GRAĐEVINSKE VREDNOSTI OBJEKATA 2. GRUPE

Sadašnja građevinska vrednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta ($S_g = N_g - U$).

Nova građevinska vrednost se izračunava kao proizvod netto korisne površine (NKP) i jedinične cene ekvivalentnog objekta. Jedinična cena objekta dobijena je prema tržišnim cenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji s uključenim troškovima komunalija individualne potrošnje.

$$N_g = NKP \times C_j \quad C_j = 44.000,00 \text{ din/m}^2$$

Umanjenje vrednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbir umanjenja vrednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosečnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu: $U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N$.

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI:		
starost objekta u godinama (n) =	50	
vek trajanja objekta u godinama (N) =	80	
$U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N =$	0,41	41

Vrsta radova	Nova građevinska vrednost N_g		Umanjenje		Sadašnja građ. vrednost C_{sg}
	%	din/m ²	%	din/m ²	din/m ²
Konstrukcija	55	24.200,00	41	9.922,00	14.278,00
Zanatski radovi	20	8.800,00	85	7.480,00	1.320,00
Završni radovi	15	6.600,00	85	5.610,00	990,00
Instalacije	10	4.400,00	95	4.180,00	220,00
	100	44.000,00		27.192,00	16.808,00

Neto korisna površina (NKP)	Sadašnja cena (din/m ²)	Izgrađenost (Fi)	Sadašnja građevinska vrednost (din)
17.682,08	16.808,00	1,00	297.200.400,64

Građevinska vrednost objekata 2. grupe procenjuje se na297.000.000 din.

2.4.1. PROCENA GRAĐEVINSKE VREDNOSTI OBJEKATA 3. GRUPE

Sadašnja građevinska vrednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta ($S_g = N_g - U$).

Nova građevinska vrednost se izračunava kao proizvod netto korisne površine (NKP) i jedinične cene ekvivalentnog objekta. Jedinična cena objekta dobijena je prema tržišnim cenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji s uključenim troškovima komunalija individualne potrošnje.

$$N_g = NKP \times C_j \quad C_j = 37.500,00 \text{ din/m}^2$$

Umanjenje vrednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbir umanjenja vrednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosečnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu: $U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N$.

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI:		
starost objekta u godinama (n) =	50	
vek trajanja objekta u godinama (N) =	70	
$U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N =$	0,49	49

Vrsta radova	Nova građevinska vrednost N_g		Umanjenje		Sadašnja građ. vrednost C_{sg}
	%	din/m ²	%	din/m ²	din/m ²
Konstrukcija	55	20.625,00	49	10.106,25	10.518,75
Zanatski radovi	20	7.500,00	85	6.375,00	1.125,00
Završni radovi	15	5.625,00	85	4.781,25	843,75
Instalacije	10	3.750,00	95	3.562,50	187,50
	100	37.500,00		24.825,00	12.675,00

Neto korisna površina (NKP)	Sadašnja cena (din/m ²)	Izgrađenost (Fi)	Sadašnja građevinska vrednost (din)
2.905,22	12.675,00	1,00	36.823.663,50

Građevinska vrednost objekata 3. grupe procenjuje se na
37.000.000 din.

2.5.1. PROCENA GRAĐEVINSKE VREDNOSTI OBJEKATA 4. GRUPE

Sadašnja građevinska vrednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta ($S_g = N_g - U$).

Nova građevinska vrednost se izračunava kao proizvod netto korisne površine (NKP) i jedinične cene ekvivalentnog objekta. Jedinična cena objekta dobijena je prema tržišnim cenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji s uključenim troškovima komunalija individualne potrošnje.

$$N_g = NKP \times C_j \quad C_j = 80.000,00 \text{ din/m}^2$$

Umanjenje vrednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbir umanjenja vrednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosečnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu: $U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N$.

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI:		
starost objekta u godinama (n) =	50	
vek trajanja objekta u godinama (N) =	120	
$U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N =$	0,24	24

Vrsta radova	Nova građevinska vrednost N_g		Umanjenje		Sadašnja građ. vrednost C_{sg}
	%	din/m ²	%	din/m ²	din/m ²
Konstrukcija	55	44.000,00	24	10.560,00	33.440,00
Zanatski radovi	20	16.000,00	75	12.000,00	4.000,00
Završni radovi	15	12.000,00	75	9.000,00	3.000,00
Instalacije	10	8.000,00	80	6.400,00	1.600,00
	100	80.000,00		37.960,00	42.040,00

Neto korisna površina (NKP)	Sadašnja cena (din/m ²)	Izgrađenost (Fi)	Sadašnja građevinska vrednost (din)
4 084,68	42.040,00	1,00	171.719.947,20

Građevinska vrednost objekata 4. grupe procenjuje se na172.000.000 din.

2.6.1. PROCENA GRAĐEVINSKE VREDNOSTI OBJEKATA 5. GRUPE

Sadašnja građevinska vrednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta ($S_g = N_g - U$).

Nova građevinska vrednost se izračunava kao proizvod netto korisne površine (NKP) i jedinične cene ekvivalentnog objekta. Jedinična cena objekta dobijena je prema tržišnim cenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji s uključenim troškovima komunalija individualne potrošnje.

$$N_g = NKP \times C_j \quad C_j = 40.000,00 \text{ din/m}^2$$

Umanjenje vrednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbir umanjenja vrednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosečnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu: $U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N$.

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI:		
starost objekta u godinama (n) =	50	
vek trajanja objekta u godinama (N) =	80	
$U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N =$	0,41	41

Vrsta radova	Nova građevinska vrednost N_g		Umanjenje		Sadašnja građ. vrednost C_{sg}
	%	din/m ²	%	din/m ²	din/m ²
Konstrukcija	55	22.000,00	41	9.020,00	12.980,00
Zanatski radovi	20	8.000,00	85	6.800,00	1.200,00
Završni radovi	15	6.000,00	85	5.100,00	900,00
Instalacije	10	4.000,00	95	3.800,00	200,00
	100	40.000,00		24.720,00	15.280,00

Neto korisna površina (NKP)	Sadašnja cena (din/m ²)	Izgrađenost (Fi)	Sadašnja građevinska vrednost (din)
739,33	15.280,00	1,00	11.296.962,40

Građevinska vrednost objekata 5. grupe procenjuje se na ...
.....11.000.000 din.

2.7.1. PROCENA VREDNOSTI OBJEKTA 6. GRUPE

Objekat 6. grupe procenjuje se na20.700.000 din.

3. REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VREDNOSTI NEKRETNINE

Elementi vrednosti nekretnine	(din)	(EUR)
1. VREDNOST ZEMLJIŠTA	306.400.000,00	3.693.791,44
2. VREDNOST OBJEKATA 1. GRUPE	78.000.000,00	940.325,50
3. VREDNOST OBJEKATA 2. GRUPE	297.600.000,00	3.587.703,44
4. VREDNOST OBJEKATA 3. GRUPE	37.000.000,00	446.051,84
5. VREDNOST OBJEKATA 4. GRUPE	172.000.000,00	2.073.538,28
6. VREDNOST OBJEKATA 5. GRUPE	11.000.000,00	132.610,01
7. VREDNOST OBJEKATA 6. GRUPE	20.000.000,00	241.109,10
UKUPNA TRŽIŠNA VREDNOST:	922.000.000,00	11.115.129,60

1 EUR =

82,95 din

Kurs dinara uzet prema srednjem kursu NBS na dan 27.09.2006.god. iznosi 82,95 din za 1 Euro.

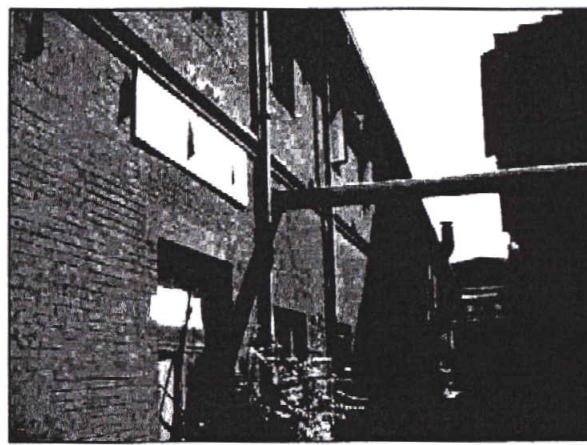
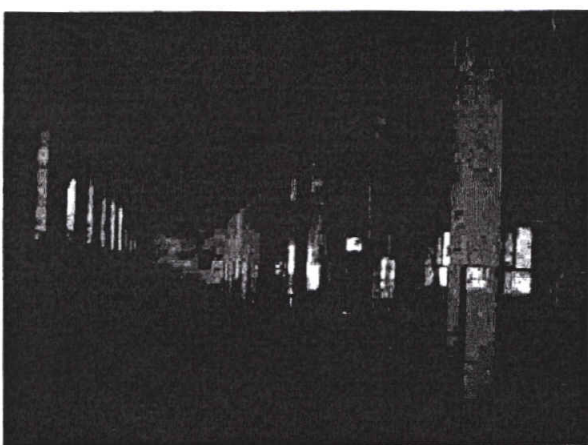
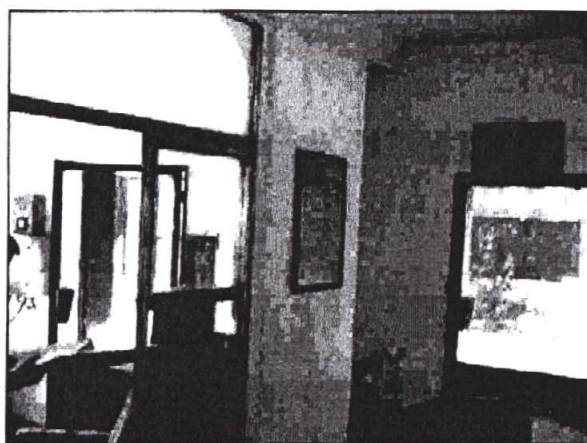
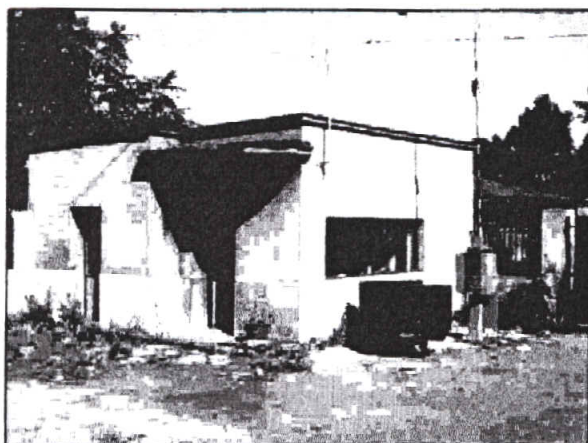
Elaborat za potrebe naručioca izrađen je u 2 primerka.

Ing ekspert d.o.o. nije dužan čuvati ovu procenu niti njene priloge.

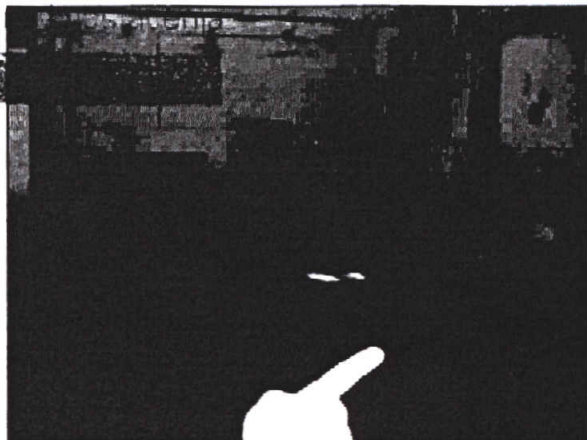
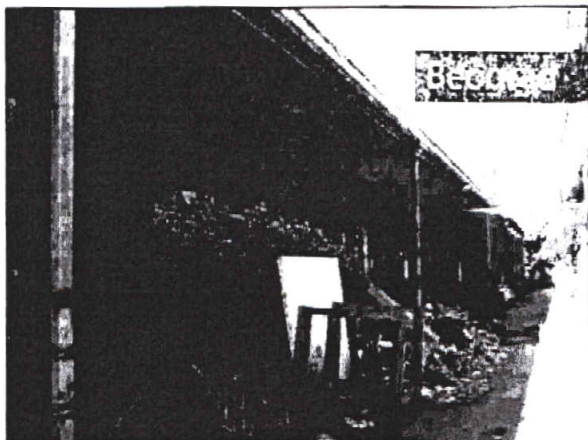
Beograd, 27.09.2006.god.

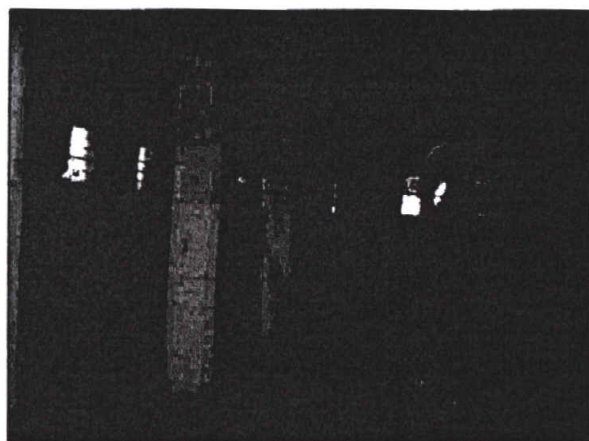
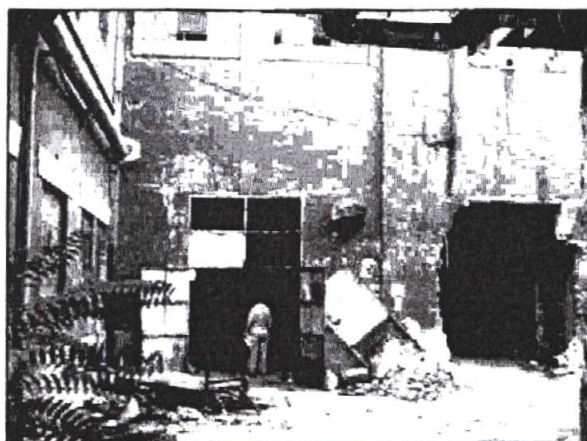
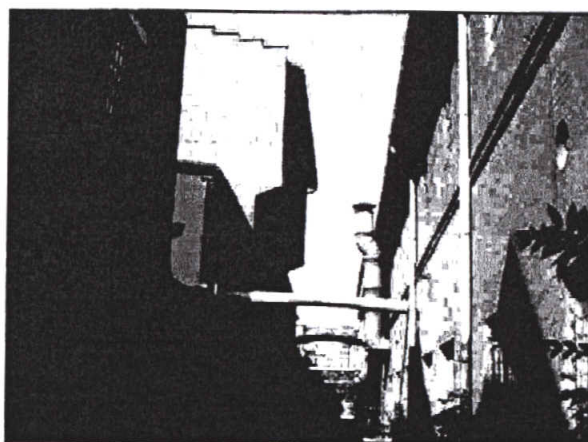
ingekspert
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
Wojciech Jurek
Beograd

СТАЛНИ СУДСКИ ВЕШТАК
ЗА ОБЛАСТ: ГРАЂЕВИНАРСТВО
Барбуловић С. Слободан
БЕОГРАД, Проте Матеје 36

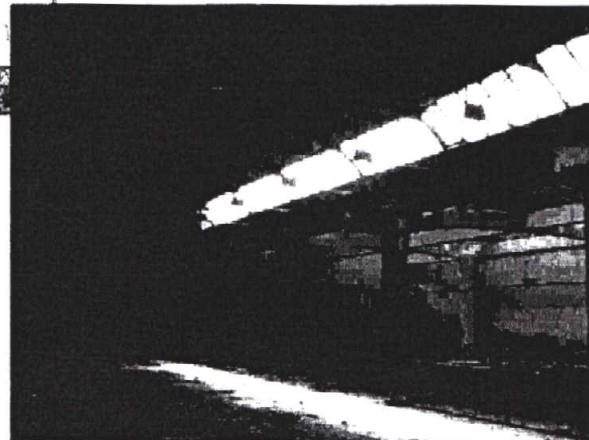


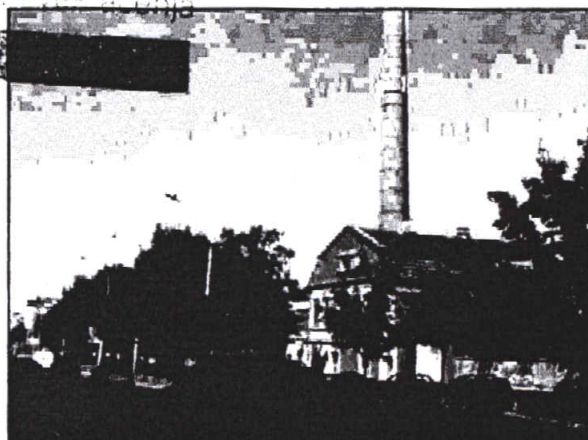
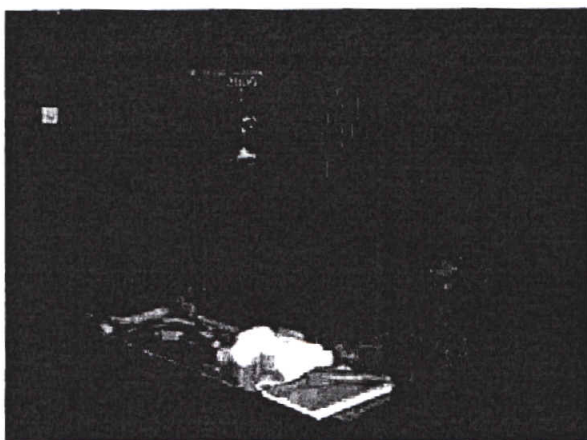
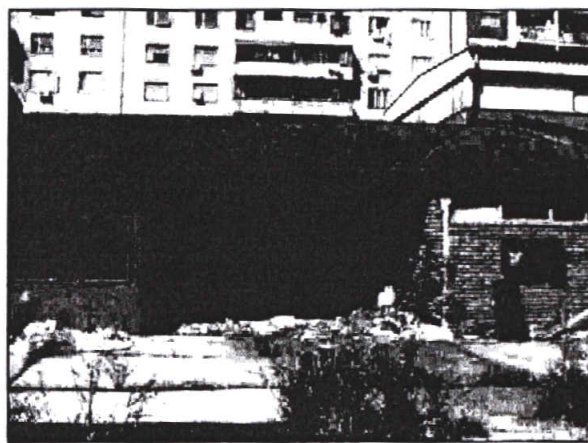
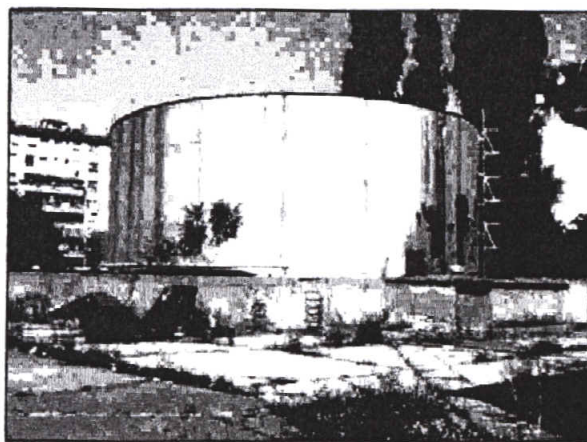
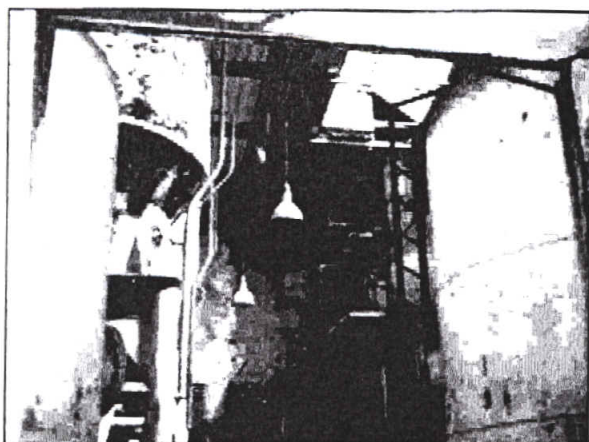
ingekspert

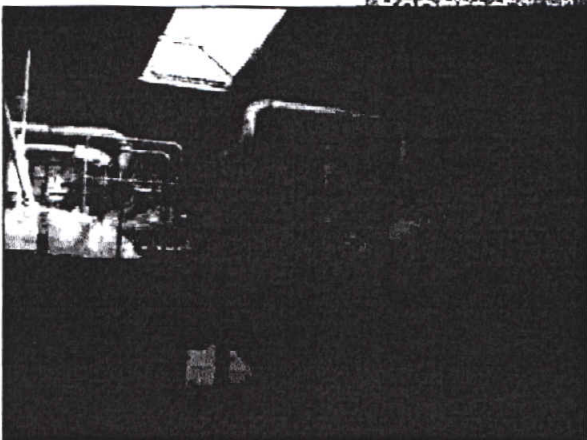
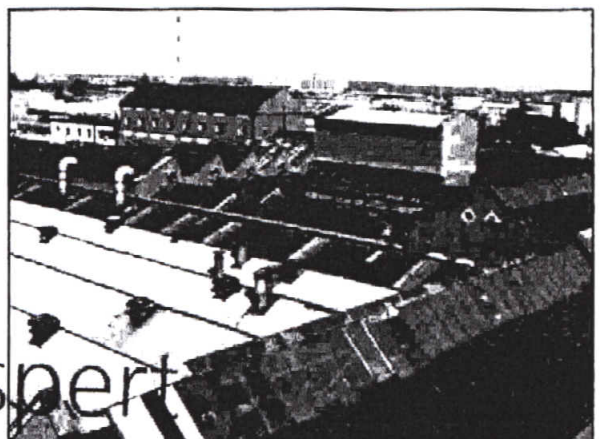
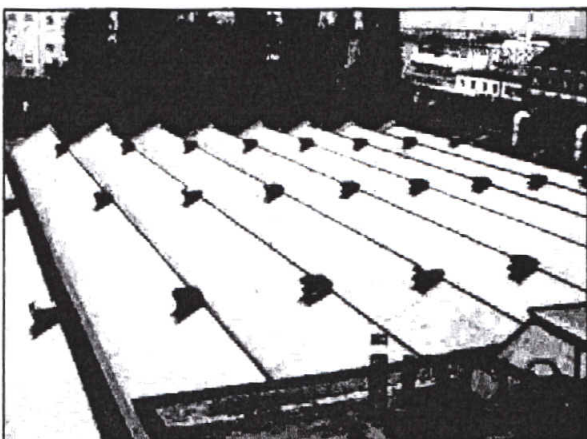
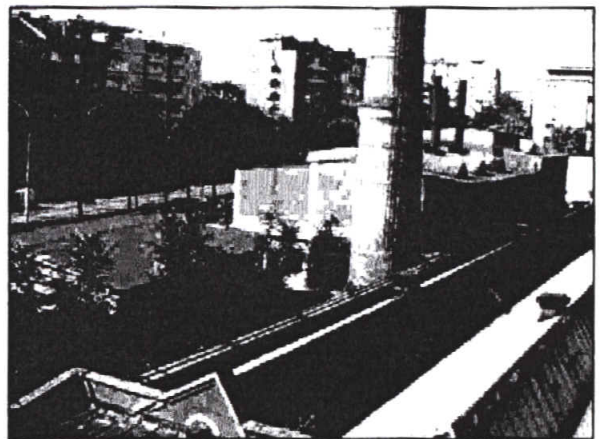
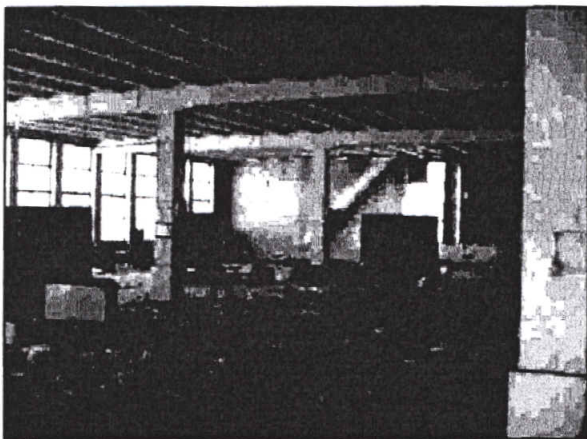
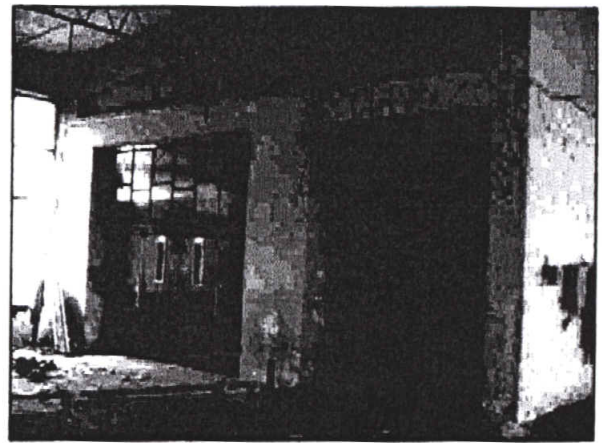




in ge kspert







Ekspert
Ustrojstva i vustičenja

Катастарска општина

Земљишно књижни извадак

СТРАНА

А) Пописни лист

Број земљишног улошка: 1513

први одељак

Редни број	Број земљишта (парцела)	ОЗНАКА ЗЕМЉИШТА <u>I</u>	Површина према катастру			ПРИМЕДБА
			ha	a	m ²	
	102/1	дворовиште и њива <u>II</u>	3	69	15	
		Задесетом децу и 29 новембра јаво је Јовану Павловићу и децу Јанковићу са кат. №1				

В) Теретни лист

Број земљишног улошка:

1513

[illegible]

Založnom dužniku
"ASTRA SIMIT" d.o.o. – Beograd
Novi Beograd, Narodnih Heroja 4

BRISOVNA DOZVOLA

Rešenjem Četvrtog opštinskog suda u Beogradu I.br.VII-178/05 od 03.03.2005.g. i rešenjem Drugog opštinskog suda u Beogradu Dn.br. 3659/05 od 03.03.2005.g. izvršena je uknjižba založnog prava na nepokretnosti založnog dužnika preduzeća "ASTRA SIMIT" d.o.o. - Beograd, Novi Beograd, Narodnih Heroja 4, i to na sledećoj nepokretnosti:

- dvadesetosam zgrada (28) u ul. 29 novembra ugao ul. Jovana Avakumovića ul. Đure Đakovića, postojeće na kat. parc. 102/1 i upisane u zemljišnim knjigama Drugog opštinskog suda u Beogradu kao z.k.telo II u A listu ZK.UL.br.1513 KO Beograd 2;

u korist Preduzeća za zastupanje "LB InterFinanz" d.o.o. - Beograd, Čika Ljub na 11, a radi obezbeđenja novčanog potraživanja u iznosu od EUR 5 000.000,00 (slovima: petmiliona eura) po osnovu Ugovora o zajmu od 02. marta 2005.g.

Kao založni poverilac, a saglasno članu 6 Ugovora o zajmu od 02.03.2005.g. ovim **dozvoljavamo uknjižbu brisanja založnog prava** upisanog na osnovu rešenja Četvrtog opštinskog suda u Beogradu I.br.VII-178/05 od 03.03.2005.g. i rešenja Drugog opštinskog suda u Beogradu Dn.br.3659/05 od 03.03.2005.g. na gore navedenoj nepokretnosti, i to u celosti o trošku dužnika.

Ovim istovremeno izjavljujemo da se odričemo prava na žalbu na rešenje doneto na osnovu ove izjave.

U Beogradu,
 dana 09. avgusta 2006.g

Za založnog poverioca
 LB InterFinanz d.o.o. – Beograd

ADVOKAT
Tanja I. Stanišić
 Beograd, Čika Ljubna 11
 Tel: 3339 po punomoćju Ov.br.1121/2006



Ov. br. 19976 /2006

Ovim se potvrđuje da je: Tanja Stanišić svojeručno potpisala ovu Izjavu - priznala potpis za svoj na ovoj Izjavi.

Identitet imenovane je utvrđen na osnovu lične karte broj: X 289294 SUP Beograd.

Taksu iznosu od 350 naplaćena i poništena na primerku koji ostaje sudu overe.

6 opštinski sud u Beogradu, dana 09. avgusta 2006.g.



Ovlašćeni službenik