

15. 05. 2024

21687-1



Република Србија  
Јавни извршитељ Филип Станковић Панчево,  
Браће Јовановића 175/2  
Посл. Бр. ИИВ 97/23 Дана: 09.05.2024. године

Јавни извршитељ Филип Станковић, у извршном поступку извршног повериоца **ERSTE BANK AKCIONARSKO DRUŠTVO**, Нови Сад, ул. Булевар ослобођења бр. 5, чији је пуномоћник адв. Светлана Анђелковић - Милошевић, против извршног дужника **АЛЕКСАНДРА ВИГЊЕВИЋ ПР МЛИН ЗА МЛЕВЕЊЕ ЖИТА, ПЕКАРА И ПРЕВОЗ РОБЕ МЛИН НИНИЋ ПАНЧЕВО**, Панчево, ул. Баваништански пут бр. 268, кога заступа Законски заступник Александра Вигњевић, на основу Решења о извршењу Привредног суда у Панчеву IИИВ-252/2023 од 08.08.2023. године, ради наплате новчаног потраживања на име главног дуга у износу од 1.202.303,59 динара, у складу са одредбом чл. 151 и 171. Закона о извршењу и обезбеђењу (Сл. гласник РС 106/2015 и 54/19) дана 09.05.2024. год доноси:

### ЗАКЉУЧАК

**ОДРЕЂУЈЕ СЕ ПРВА ПРОДАЈА НЕПОКРЕТНОСТИ** извршног дужника **АЛЕКСАНДРА ВИГЊЕВИЋ ПР МЛИН ЗА МЛЕВЕЊЕ ЖИТА, ПЕКАРА И ПРЕВОЗ РОБЕ МЛИН НИНИЋ ПАНЧЕВО**, Панчево, ул. Баваништански пут бр. 268, **ЕЛЕКТРОНСКИМ ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ** и то следеће непокретности:

**Уписаних у лист непокретности 18171 КО Панчево:**

Подаци о објекту:

Број објекта 2, улица Баваништански пут, површина 57 м<sup>2</sup>, начин коришћења: пржионица кафе, објекат има одобрење за употребу, опис објекта: пржионица кафе, корисна површина 44 м<sup>2</sup>, грађевинска површина није евидентирана, број приземних етажа 1.

Наведени објекат се налази на кат.парцели 13202/3 и парцела не представља предмет продаје.

**На наведеном објекту уписано је право плодуживања које се не гаси продајом непокретности и остаје уписано и након продаје.**

II. Извршни дужник не живи у поменутој непокретности, јавни извршитељ нема сазнања о трећим непосредним држаоцима

III. Постоје права трећих лица која остају на непокретности и после њене продаје

IV. Купац преузима личне службености. Купац не преузима стварне службености нити стварне терете.

V. Процењена вредност непокретности износи **4.217.000,00 РСД**, а утврђена је Закључком ИИВ 97/23 од 09.05.2024. године

**VI. Прво електронско јавно надметање одржаће се 11.06.2024. године у 09:00 часова на порталу електронског јавног надметања.**

Време давања понуда траје најдуже четири сата и то од 9:00 до 13:00 часова. У случају да је најмање једна понуда дата у последњих пет минута пре истека периода из става 2. овог члана, време трајања електронског јавног надметања се продужава за још пет минута од времена одређеног за окончање електронског јавног надметања. Наведени поступак се понавља све док у последњих пет минута електронског јавног надметања не буде дата ни једна понуда, а најдуже до 15:00 часова, када се поступак електронског јавног надметања мора окончати.

**Почетна цена непокретности износи 70% од утврђене вредности, а то је 2.951.900,00 РСД.**

**Лицитациони корак износи 2% од почетне цене, што представља 59.038,00 РСД.**

VII. Купац је дужан да плати продајну цену у року од 15 дана од дана доношења закључка о додељивању непокретности

VIII. Као понудиоци могу да учествују само лица која су положила јемство и који су регистровани у складу са чланом 5. Правилника о организацији и поступку електронског јавног надметања (Сл. Гласник РС бр. 14/2020)

**Јемство износи 15% од утврђене вредности непокретности, што представља 632.550,00 РСД.** Јемство се уплаћује најкасније два дана пре одржавања јавног надметања. Јемство за учешће на електронском јавном надметању уплаћује се на рачун министарства, који је објављен **на порталу електронског јавног надметања**, све у складу са чланом 175. ЗИО и у складу са чланом 8. Правилника о организацији и поступку електронског јавног надметања (Сл. Гласник РС бр. 14/2020)

Извршни поверилац и заложни поверилац не полажу јемство ако њихова потраживања досежу износ јемства и ако би, с обзиром на њихов редослед намирена и процену вредности непокретности, износ јемства могао да се намири из продајне цене Имаоци права прече куповине полажу јемство

IX. Купац непокретности, ни на јавном надметању, ни непосредном погодбом, не може бити извршни дужник.

Купац непокретности не може бити ни јавни извршитељ, помоћник јавног извршитеља или друго лице које је запослено код јавног извршитеља, независно од тога да ли поступа у конкретном извршном поступку, нити лице које је њихов крвни сродник у правој линији, а у побочној линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена сродства, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храненик

Купац непокретности не може бити ни свако друго лице које службено учествује у конкретном извршном поступку.



Купац непокретности не може бити ни лице запослено у министарству као администратор портала електронског јавног надметања, нити лице које је његов крвни сродник у правој линији, а у побочној линији до четвртог степена сродства, супружник, ванбрачни партнер, тазбински сродник до другог степена сродства, старатељ, штићеник, усвојитељ, усвојеник, хранитељ или храненик.

Х. Заинтересована лица могу 04.06.2024. године у 10 часова, да разгледају наведену непокретност, уз претходну најаву јавном извршитељу путем телефона: 062/112-6319

**НАЛАЖЕ СЕ ИЗВРШНОМ ДУЖНИКУ ДА ОМОГУЋИ РАЗГЛЕДАЊЕ У НАВЕДЕНО ВРЕМЕ**

XI. Не постоје носиоци права прече куповине

XII. Непокретност ће бити додељена у складу са чланом 180. и 181. Закона о извршењу и обезбеђењу (Сл. гласник РС 106/2015 и 54/19). Враћање и задржавање положеног јемства дефинисано је чланом 182. Закона о извршењу и обезбеђењу (Сл. гласник РС 106/2015 и 54/19)

XIII. Извршни поверилац и извршни дужник се могу споразумети о продаји непокретности непосредном погодбом. Споразум странака о продаји непосредном погодбом могућ је до доношења закључка о додељивању непокретности после јавног надметања, или доношења закључка којим се утврђује да друго јавно надметање није успело. Споразум није дозвољен док траје јавно надметање, а ако се непокретност прода на првом јавном надметању - док се не утврди да оно није успело иако је ствар продата. Након тога споразум је дозвољен док не почне друго јавно надметање.

**ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

Против овог закључка није дозвољен приговор.

Јавни извршитељ Филип  
Станковић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ФИЛИП СТАНКОВИЋ  
Панчево, Браће Јовановића 175/2  
Пословни број. ИИВ 97/23  
Идент. број предмета: 75-02-00097-23-0211  
Дана: 09.05.2024. године

Јавни извршитељ Филип Станковић, поступајући у извршном поступку по Решењу о извршењу Привредног суда у Панчеву ИИВ-252/2023 од 08.08.2023 године, извршног повериоца: ERSTE BANK АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО, Нови Сад, ул. Булевар ослобођења бр. 5, МБ 08063818, ПИБ 101626723, чији је пуномоћник адв. Светлана Анђелковић - Милошевић, Београд, Косовска 34, против извршног дужника: АЛЕКСАНДРА ВИГЊЕВИЋ ПР МЛИН ЗА МЛЕВЕЊЕ ЖИТА, ПЕКАРА И ПРЕВОЗ РОБЕ МЛИН НИНИЋ ПАНЧЕВО, Панчево, ул. Баваништански пут бр. 268, МБ 63154385, ПИБ 108019419 (ЈМБГ 1411976865034), кога заступа Законски заступник Александра Вигњевевић, ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца, а на основу члана 167. Закона о извршењу и обезбеђењу, дана 09.05.2024. године, доноси

### ЗАКЉУЧАК

**УТВРЂУЈЕ СЕ** вредност непокретности извршног дужника АЛЕКСАНДРА ВИГЊЕВИЋ ПР МЛИН ЗА МЛЕВЕЊЕ ЖИТА, ПЕКАРА И ПРЕВОЗ РОБЕ МЛИН НИНИЋ ПАНЧЕВО, Панчево, ул. Баваништански пут бр. 268, МБ 63154385, ПИБ 108019419 (ЈМБГ 1411976865034) и то:

**Број објекта 2**, улица: Баваништански пут, површина 57 м<sup>2</sup>, начин коришћења: пржионица кафе, опис објекта: пржионица кафе, објекат има одобрење за употребу, корисна површина 44 м<sup>2</sup>, грађевинска површина није евидентирана, број приземних етажа 1, који објекат се налази на кат.парцели 13202/3 уписан у листу непокретности 18171 КО Панчево

**НА ИЗНОС: 4.217.000,00 ДИНАРА**

### ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог закључка није дозвољен правни лек.

ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ  
ФИЛИП СТАНКОВИЋ  
ФИЛИП СТАНКОВИЋ



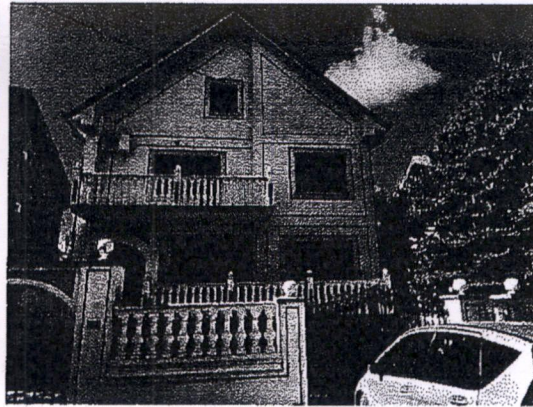
# MAXIMUS-PRO

veštačenja i procene

**ИЗВЕШТАЈ О ТРЖИШНОЈ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ**  
ПРЖИОНИЦА КАФЕ, ЗГРАДА БР. 2 НА КП 13202/3 КО ПАНЧЕВО,  
СТАНОВИ БР. 1 И БР. 2 У ЗГРАДИ БР. 1 НА КП 2119/5 КО ПАНЧЕВО

**НАРУЧИЛАЦ:** ЈАВНИ ИЗВРШИТЕЉ ФИЛИП СТАНКОВИЋ  
Панчево, Браће Јовановић бр. 175

**ПРЕДМЕТ:** И.Ив 97/23



**VLADIMIR STANIŽAN PR**  
**MAXIMUS-PRO**

ВЛАДИМИР     Date:  
СТАНИЖАН     2024.04.08  
006022508 Auth 19:28:38 +02'00'

Панчево, април 2024. године

ВЛАДИМИР СТАНИЖАН  
ПАНЧЕВО б/б Странске бр. 4  
судски вештак за  
грађевинарство

Садржај:	страна
1. Резиме процене .....	3
2. Општи подаци .....	5
3. Основни подаци о непокретности .....	5
4. Подаци о објекту и становима .....	7
5. Макро и микролокација .....	8
6. Образложење примењеног метода процене .....	9
7. Обрачун вредности - компаративна метода .....	10
8. Коначно мишљење о процењеној тржишној вредности .....	12
9. Фотографије предмета процене .....	13

Прилози:

- Решење Министарства правде РС о именовану вештака
- Курсна листа



## 1. РЕЗИМЕ ПРОЦЕНЕ

ИМЕ ПРОЦЕНИТЕЉСКЕ КУЋЕ КОЈА ЈЕ ИЗРАДИЛА ПРОЦЕНУ:

**VLADIMIR STANIŽAN PR MAXIMUS-PRO ПАНЧЕВО**

Датум процене:

**05.04.2024.**

Проценитељ надлежан за извештај  
о процени вредности:

**ВЛАДИМИР СТАНИЖАН**, судски  
вештак за област грађевинарства

Сврха извештаја:

Процена у циљу продаје непокретности у  
власништву извршног дужника и намирања  
потраживања извршног повериоца

### ПОДАЦИ О ПРЕДМЕТУ ПРОЦЕНЕ КП 13202/3 КО ПАНЧЕВО

Предмет процене:

грађевински објекат

Адреса предмета процене:

Баваништански пут бр. 268, Панчево

Површина објекта:

57 м<sup>2</sup>

Тржишна вредност непокретности:

**36.000 ЕУР-а / 4.217.000 РСД**

Примењени метод процене:

Компаративни метод

### ПРАВНИ ПОДАЦИ ПРЕДМЕТА ПРОЦЕНЕ

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ:

**18171 КО Панчево**

БРОЈ КП НА КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТ

ПРОЦЕНЕ:

**13202/3 КО Панчево**

ДА ЛИ ЈЕ УКЊИЖЕНО

**да**

ВЛАСНИШТВО НАД ПРЕДМЕТОМ

ПРОЦЕНЕ:

**Вигњевих Александра, приватна својина, 1/1**

ТРЕРЕТИ:

**26.11.2021. године уписано право плодуживања**

### ПОДАЦИ О ПРЕДМЕТУ ПРОЦЕНЕ КП 2119/5 КО ПАНЧЕВО

Предмет процене:

станови

Адреса предмета процене:

Славонска бр. 10, Панчево

Површина објекта:

130 м<sup>2</sup>

Површина стана бр. 1:

125 м<sup>2</sup>

Површина стана бр. 2:

103 м<sup>2</sup>

Тржишна вредност стана бр. 1:

**95.200 ЕУР-а / 1.632.000 РСД**

Тржишна вредност стана бр. 2:

**83.200 ЕУР-а / 9.746.000 РСД**

Примењени метод процене:

Компаративни метод

ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ  
ПРЖИОНИЦЕ КАФЕ И СТАНОВА У ПАНЧЕВУ

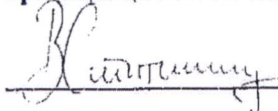
судски вештак  
Владимир Станижан грађ.инж.

ПРАВНИ ПОДАЦИ ПРЕДМЕТА ПРОЦЕНЕ

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ:	12651 КО Панчево
БРОЈ КП НА КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТ ПРОЦЕНЕ:	2119/5 КО Панчево
ДА ЛИ ЈЕ УКЊИЖЕНО	да, као посебани делови бр. 1 и бр. 2
ВЛАСНИШТВО НАД ПРЕДМЕТОМ ПРОЦЕНЕ:	Вигњевић Александра, приватна својина, 1/1

извештај израдио:

Владимир Станижан, грађ.инж.  
судски вештак за област грађевинарства  
бр. лиценце 740-05-02083/2010-03



ВЛАДИМИР СТАНИЖАН  
ПАНЧЕВО, Београдски пут бр. 5  
СУДСКИ ВЕШТАК ЗА  
ГРАЂЕВИНАРСТВО

ВЛАДИМИР Date:  
СТАНИЖАН 2024.04.08  
006022508 Auth 19:28:17 +02'00'



## 2. ОПШТИ ПОДАЦИ

На захтев наручиоца јавног извршитеља Станковић Филипа из Панчева, Браће Јовановић бр. 175, Владимир Станижан, судски вештак за грађевинарство, Доситеја Обрадовића 8в/26 Панчево, извршио је увид у документацију и постојеће стање непокретности дана 02.04.2024.године. Задатак вештачења је израда стручног налаза и мишљења на околност тржишне вредности непокретности у власништву извршног дужника Вигњевић Александре:

- пржионица кафе, зграда бр. 2 на КП 13202/3 КО Панчево, уписане у ЛН 18171 КО Панчево која се налази на адреси Баваништански пут 268
- стана бр. 1, површине 125 м<sup>2</sup>, у приземљу и стана бр. 2, површине 103 м<sup>2</sup>, на спрату зграде бр. 1, КП 2119//5 КО Панчево, уписане у ЛН 12651 КО Панчево, на адреси Славонска бр. 10

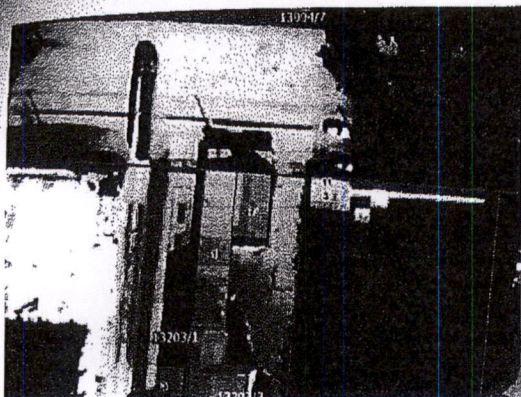
На основу детаљног прегледа и премера непокретности, затим анализе структуре, намене и опремљености објекта, увида у податке катастра непокретности и расположиву документацију, као и детаљне анализе стања на тржишту непокретности, извршених имовинских трансакција истих или сличних некретнина на предметној локацији, дефинисано је чињенично стање релевантно за процену тржишне вредности непокретности.

## 3. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О НЕПОКРЕТНОСТИ

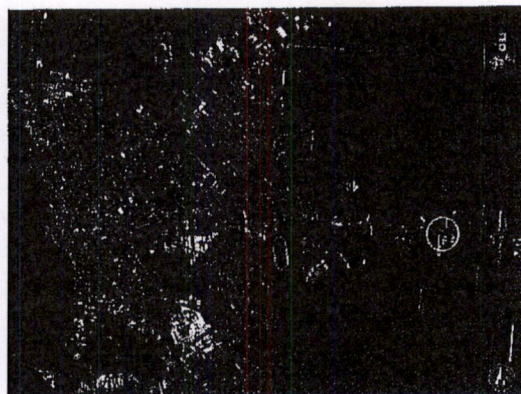
Идентификација непокретности - пржионица кафе, Баваништански пут 268	
Предмет процене	грађевински објекат
Адреса	Баваништански пут бр. 268 Панчево
Катастарска општина	Панчево
Број листа непокретности	18171 КО Панчево
Катастарска парцела	13202/3 КО Панчево
Број зграде	зграда бр. 2
Површина зграде	57 м <sup>2</sup>
Спратност	Пр+Пк
Година изградње	старија градња
<b>Правни статус</b>	
Подаци о носиоцу права на објекту	Вигњевић Александра, приватна својина, 1/1
Назив објекта	остале зграде - пржионица кафе
Правни статус објекта	објекат има одобрење за употребу

**НАПОМЕНА:** Стање на предметној катастарској парцели делимично одговара уписаном у ЛН. У наставку објекта изграђена је затворена веранда од дрвене грађе, која не представља објекат чврсте грађе, тако да иста неће бити предмет процене





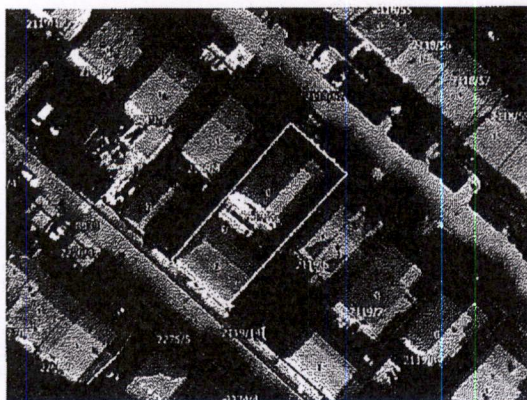
слика 1. објект бр. 2 на КП 13202/3



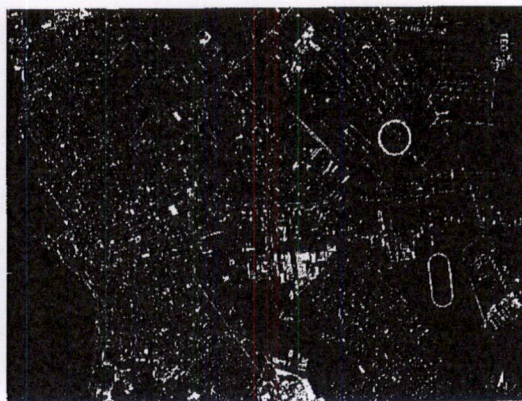
слика 2. положај парцеле у Панчеву

### Идентификација непокретности - станови, Славонска бр. 10

Предмет процене	станови
Адреса	Славонска бр. 10 Панчево
Катастарска општина	Панчево
Број листа непокретности	12651 КО Панчево
Катастарска парцела	2119/5 КО Панчево
Број зграде	зграда бр. 1
Површина зграде	130 м <sup>2</sup>
Спратност	Пр+1
Година изградње	старија градња
Број стана	бр. 1 и бр. 2
Спрат	бр. 1 - приземље; бр. 2 - спрат
Нето површина стана	бр. 1 - 125 м <sup>2</sup> ; бр. 2 - 103 м <sup>2</sup>
<b>Правни статус</b>	
Подаци о носиоцу права на објекту	Вигњевић Александра, приватна својина, удео 1/1
Назив објекта	породична стамбена зграда
Правни статус објекта	објект има одобрење за употребу
Подаци о носиоцу права на стану	Вигњевић Александра, приватна својина, удео 1/1
<b>НАПОМЕНА: Стање на предметној катастарској парцели одговара уписаном у ЛН.</b>	



слика 1. парцела 2119/5 КО Панчево



слика 2. положај парцеле у Панчеву



#### 4. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И СТАНОВИМА

ТЕХНИЧКЕ КАТАТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА - ПРЖИОНИЦА КАФЕ КП 13202/3 КО ПАНЧЕВО		
Конструкција	темељи	АБ тракасти
	носећа	масивни зидови од блокова, ЛМТ таванице
	кровна	дрвена, две воде
Зидови	спољни	од гитер-блокова
	унутрашњи	од гитер-блокова
Столарија	спољна	АЛ вишекоморни профили, ПВЦ, ТИ стакло
	унутрашња	АЛ, ПВЦ вишекоморни профили
Обрада	плафона	малтер, глет маса, полудисперзија
	подови	керамичке плочице
	зидови	малтер, глет маса, полудисперзија
Омотач зграде	фасада	малтер, фасакрил
	кровни покривач	цреп
	опшивке и олуци	поцинковани лим
<b>ИНСТАЛАЦИЈЕ</b>		
Електро	Инсталације слабе и јаке струје	
Водовод и канализација	Прикључак на спољну мрежу	
Грејање/Хлађење	клима уређаји	
Телефон, Интернет, Интерфон	да	
Површина за обрачун:	57 + 57 x 0,60 = 91 м2	
Структура и стање предмета процене:	Предмет процене је пословна зграда, габаритне површине 57 м2, спратности Пр+Пк. Физички је спојен са зградом бр. 1 на суседној парцели, али структурно и функционално представља независан, самосталан објекат. У приземљу се налази ходник, продајно-производни простор, остава, санитарни чвор и и помоћна просторија. У поткровљу је улазни ходник и једна велика производна просторија. Опште стање објекта је солидно, недовољно је одржавана и одређено време није у употреби.	

ТЕХНИЧКЕ КАТАТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА И СТАНА - КП 2199/5 КП ПАНЧЕВО		
Конструкција	темељи	армирани бетон
	носећа	масивни зидови, АБ серклажи, ЛМТ АБ таванице
	кровна	дрвена
Зидови	спољни	зидани, од гитер блокова и опеке
	унутрашњи	зидани од гитер блокова и опеке
Столарија стана	спољна	дрвена, лак-лазур, ТИ равно стакло
	унутрашња	дрвена, лак-лазур
Обрада стана	плафон	малтер, глет, дисперзија
	подови	паркет, керамичке плочице

STANIŽAN VLADIMIR PR MAXIMUS-PRO

Панчево, Србија, 26000, Змај Јовина 5, међуспрат, локал бр.8;  
Тел: +381 645902232  
mailto: vstanižan@gmail.com  
ПИБ: 109821910; матични број: 64452487,  
Цр. Војвођанска банка: 325950060001191307



	зидови	малтер, глет, дисперзија, керамичке плочице,
Омотач зграде	фасада	малетр, ТИ фасада, прскани фасакрил
	кровни покривач	цреп
	опшивке и олуци	поцинковани лим
<b>ИНСТАЛАЦИЈЕ</b>		
Електро	Инсталације слабе и јаке струје	
Водовод и канализација	Прикључак на спољну мрежу	
Грејање/Хлађење	централно грејање	
Телефон, Интернет, Интерфон	да	
<b>ОПИС СТАЊА НЕПОКРЕТНОСТИ</b>		
Структура и стање предмета процене:	Предмет процене су два трособна стана, површине 125 м <sup>2</sup> у приземљу и 103 м <sup>2</sup> на спрату. Структура и опремљеност станова је иста. Састоје се из ходника, кухиње, треззарије, дневне собе, купатила и две спаваће собе. Стану у приземљу припада и спољна тераса. Опште стање непокретности је солидно и одржавани су. Стан у приземљу није тренутно у употреби, док се стан на спрату користи.	
Површина за обрачун:	стан бр. 1 - 103 x 22x0,30 м <sup>2</sup> = 112 м <sup>2</sup> ; стан бр. 2 - 103 м <sup>2</sup>	

## 5. МАКРОЛОКАЦИЈА И МИКРОЛОКАЦИЈА

Панчево представља економски, културни и финансијски центар Јужног Баната. Саобраћајно је смештен на раскрсници путева између Војводине и централне Србије, на ушћу реке Тамиш у Дунав. Раније је представљао развијени индустријски центар бивше Југославије, али је распадом државе и соцојално-економском кризом, дошло је до затварања фабрика и отпуштања великог броја радника, од којих су многи отишли у иностранство. Тек последњих неколико година, захваљујући страним инвестицијама долази до поновног отварања фабрика и развоја индустрије. Такође дошло је и до нагле експанзије изградње нових станова за које интересовање показују становници Београда. Ове околности повољно утичу на тржишну вредност и потражњу и осталих непокретности у граду и околини.

Пржионица кафе се налази на периферији, уз магистрални пут Панчево - Ковин, у делу града са стамбеним али и пословним објектима.

Станови су смештени у насељу Нова Миса, у улици са решеном инфраструктуром, тротоарима и уличном расветом. Обе локације су добро уређене, у близини се не налазе депоније, не постоје ризици од поплаве, а ниво загађења и буке је у границама нормале за градску средину. Одређена погодност станова је положај добро опремљеном насељу и близина основних инфраструктурних објеката као што су продавнице, пошта, здравствена станица, основна и средња школа школа, спортски центар, железничка



станција... Погодност положаја пржионице кафе је непосредна близина магистралног пута и широк приступ истом.

## 6. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРИМЕЊЕНОГ МЕТОДА ПРОЦЕНЕ

Приликом процене тржишне вредности предметне некретнине, на располагању смо имали три метода процене: трошковни приступ, компаративни приступ и приходовни приступ.

**Трошковни приступ** се базира на утврђивању цене нове градње, тј. трошкова замене одговарајуће непокретности, укључујући све трошкове (трошкове грађења, инвестиционо-техничке документације, накнаде за уређење грађевинског земљишта, накнаде за прикључке на мрежу и припадајуће инсталације). Овако добијена вредност нове градње се умањује за реални отпис објекта (физички и функционални), да би се добила садашња процењена вредност. На ову вредност се додаје још и вредност припадајућег земљишта, према доступним упоредним подацима са тржишта. Методи трошковог приступа своју примену налазе најчешће приликом процене вредности објеката који су високо специјализовани, било по својој функцији или дизајну, и за које је тешко наћи упоредиве податке са тржишта.

**Компаративни приступ** се базира на принципу супституције и на премиси да рационалан купац неће платити конкретну некретнину више него што би платио неку другу некретнину сличне употребне вредности и квалитета. Ова техника подразумева прибављање података са тржишта о некретнинама сличних особина у односу на некретнину која је предмет процене. Упоредиве цене се коригују за све разлике између некретнине која се процењује и некретнина које се користе у сврху поређења. Усклађивањем продајних цена ствара се основа за процену вредности некретнине.

**Приходовни приступ** подразумева конверзију антиципираних будућих прихода који ће проистећи из власништва над некретнином у процењену вредност некретнине коришћењем процеса капитализације, којим се очекивани будући приход и/или повраћај конвертује у процену тренутне вредности.

### Закључак о одабраном методу процене:

С обзиром да су предмет процене пословна зграда и станови у Панчеву, да постоји понуда сличних непокретности и извршене трансакције сличних некретнина на предметној локацији или околини, проценитељ се за обрачун вредности предмета процене, определио за компаративни метод.



## 7. ОБРАЧУН ВРЕДНОСТИ - КОМПАРАТИВНА МЕТОДА

### пржионица кафе КП 13202/3 КО Панчево

СТАВКА	Компаративни подаци						
	C1		C2		C2		
Адреса	Новосељански пут		Новосељански пут		Новосељански пут		
Површина (м2)	280		150		160		
Понуђ. цена (ЕУР)	165.000		120.000		165.000		
Датум/линк огласа	02.04.2024.		01.04.2024.		04.04.2024.		
Прилагођена једин. цена	98%	161.700	80% (зем.)	96.000	85% (зем.)	140.250	
Јед. цена (ЕУР/м2)	578		640		877		
Посебне карактер.	стара градња, спрат, изворно стање		стара градња, изворно стање, два објекта		два објекта, спрат, изворно стање		
Проц. учешће	C1		C2		C3		
Локација	30%	Исто	100%	Исто	100%	Лошије	80%
Површина	20%	Боље	120%	Исто	100%	Исто	100%
Старост	10%	Исто	100%	Исто	100%	Лошије	90%
Квалитет	20%	Исто	100%	Исто	100%	Исто	80%
Додатне карактерист.	20%	Боље	120%	Лошије	80%	Лошије	80%
Проц. упоређење	108%		96%		86%		
Јед. цена након поређења (Еура)	624		615		754		

Остварене купопродаје у 2023. и 2024. години, Панчево: РГЗ - Јавни увид у регистар цена непокретности, интернет портал - <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>

датум купопродаје	површина (м2)	локација	продајна цена (ЕУР)	коэф. локације	коэф. површине	прод. цена по м2 (ЕУР)
26.10.2023.	46	Миса	34.000	0,90	0,90	598
19.02.2024.	41	Стара Миса	20.000	1,20	0,90	523

Обрачуната јединична цена: $\Sigma/6$	622,80 ЕУР/м2
Усвојена јединична цена:	623 ЕУР/м2
Површина (м2):	91 м2
Вредност предметне некретнине:	56.693 ЕУР-а
Усвојена тржишна вредност:	57.000 ЕУР-а

Извори података/линкови ка огласима:

- C1: <https://www.4zida.rs/prodaja-poslovnih-prostora/misa-gradske-lokacije-pancevo/poslovni-prostor/65e6de749d9f0ec7b900427b>
- C2: <https://www.4zida.rs/prodaja-poslovnih-prostora/misa-gradske-lokacije-pancevo/hala/65c3a119fe29c3140608b113>
- C3: <https://www.4zida.rs/prodaja-poslovnih-prostora/misa-vinogradi-gradske-lokacije-pancevo/poslovna-zgrada/65453b1dd2d06d05110fa9a6>

Предметна непокретност је оптерећена правом доживотног плодуживања у корист Петра Нинића из Панчева. Обрачун тржишне вредности некретнине са



теретом права службености представља поступак умањења исте према следећој формули:

$$Tв = T - Tвз \times 12 \times Г$$

**Tв** - тржишна вредност некретнине

**T** - обрачуната тржишна вредност без терета

**Tвз** - месечна тржишна вредност закупа сличне некретнине

**Г** - предвиђена дужина трајања закупа у годинама

Дужина трајања закупа представља процену предвиђеног животног века носиоца права плодоуживања у односу на просечну вредност животног века у Републици Србији. Просечан животног век за мушкарце у Републици износи 73 године. Плодоуживалац је рођен 1952 године и у том случају предвиђени животног век се процењује на пет година (Г).

Компаративном методом, анализом цена на тржишту, утврђена је цена закупа пословног простора на месечном нивоу у износу од **350 ЕУР-а (Tвз)**.

$$Tв = 57.000 - 350 \times 12 \times 5$$

$$Tв = 36.000 \text{ ЕУР-а}$$

#### станови КП 2199/5 КО Панчево

СТАВКА	Компаративни подаци					
	C1		C2		C3	
Адреса	Нова Миса		Нова Миса		Нова Миса	
Површина (м2)	80		111		170	
Понуђ. цена (ЕУР)	89.990		140.000		92.000	
Датум/линк огласа	05.04.2024.		02.04.2024.		04.03.2024.	
Прилагођена једин. цена	98%	88.190	95%	133.000	98%	90.160
Јед. цена (ЕУР/м2)	1.102		1.198		530	
Посебне карактер.	стара градња, 1. спрат, изворно стање, ЦГ		старија градња, лукс, 1.спрат, ЦГ, салонски		стара градња, реновирано, ЕГ, 1. спрат, дуплекс	
Проц. учешће	C1		C2		C3	
Локација	30%	Исто	100%	Исто	100%	Исто
Површина	20%	Лошије	90%	Исто	100%	Боље
Спрат	10%	Исто	100%	Исто	100%	Боље
Старост	10%	Исто	100%	Исто	100%	Исто
Квалитет	20%	Лошије	80%	Лошије	80%	Лошије
Додатне карактерист.	20%	Лошије	80%	Лошије	80%	Боље
Проц. упоређење	92%		93%		105%	
Јед. цена након поређења (Еура)	1.010		1.114		557	

Остварене купопродаје у 2023. и 2024. години, Панчево: **РГЗ - Јавни увид у регистар цена непокретности**, интернет портал - <http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>



ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ  
ПРЖИОНИЦЕ КАФЕ И СТАНОВА У ПАНЧЕВУ

судски вештак  
Владимир Станижан грађ.инж.

datum купопродаје	површина (м2)	локација	продајна цена (ЕУР)	коэф. површине	коэф. локације	прод. цена по м2 (ЕУР)
14.02.2024.	57	Миса	62.000	0,90	1,00	979
22.01.2024.	66	Миса	64.000	0,90	1,00	873
22.01.2024.	64	Миса	40.000	0,90	1,00	563

Обрачуната јединична цена: $\Sigma/6$	849,33 ЕУР/м2	
Усвојена јединична цена;	850 ЕУР/м2	
Стан	стан бр. 1	стан бр. 2
Површина	112	103
Корекција за спрат	1,00	0,95
Вредност предметне некретности:	95.200 ЕУР	83.192
Усвојена тржишна вредност:	95.200 ЕУР	83.200

Извори података/линкови ка огласима:

- C1: <https://www.halooglasi.com/nekretninc/prodaja-stanova/misa-cctvorosoban-stand-80m2-20m2-ostava/54256437132747kid=1&sid=1712393707242>  
C2: <https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanova/trosobni-stand-dvoriste-garaza/5425644129711?kid=1&sid=1712393707242>  
C3: <https://www.halooglasi.com/nekretnine/prodaja-stanova/broker---rezervisan/5425643296700?kid=1&sid=1712393707242>

## В. КОНАЧНО МИШЉЕЊЕ О ПРОЦЕЊЕНОЈ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕНОСТИ

У складу са наведеним обрачуном, а на основу приказане методологије, сматрам да тржишна вредност пржионице кафе, зграда бр. 2 на КП 13202/3 КО Панчево, уписане у ЛН 18171 КО Панчево, која се налази на адреси Баваништански пут 268, износи:

**36.000 ЕУР-а / 4.217.000 РСД**

(1 ЕУР-о = 117,140 РСД)

Тржишна вредност стана бр. 1, површине 125 м2, у приземљу и стана бр. 2, површине 103 м2, на спрату зграде бр. 1, КП 2119//5 КО Панчево, уписане у ЛН 12651 КО Панчево, на адреси Славонска бр. 10, износи:

- стан бр. 1

**95.200 ЕУР-а / 1.632.000 РСД**

- стан бр. 2

**83.200 ЕУР-а / 9.746.000 РСД**

Извештај израдио:

**Владимир Станижан**

судски вештак област грађевинарство  
бр. лиценце 740-05-02083/2010-03

ВЛАДИМИР СТАНИЖАН

ПАНЧЕВО Д. Обрачунатка бр.

СУП. КИ. Бр. 111

Панчево, Србија, 26000, Змај Јовина 5, међуспрат, локал бр.8;

Тел: +381 645902232

mailto: vstanijan@gmail.com

ПИБ: 109821910; матични број: 64452487,

тр. Војвођанска банка: 325950060001191307

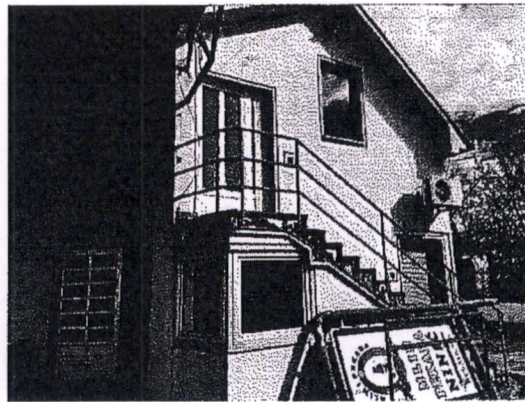
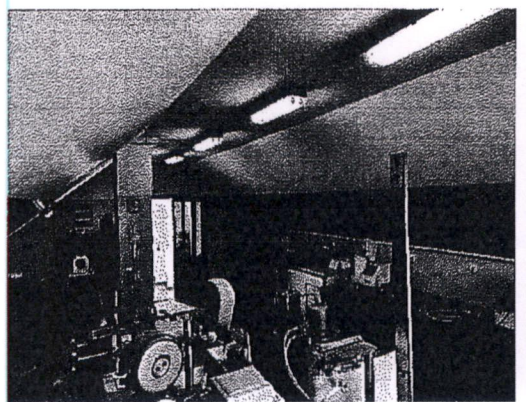
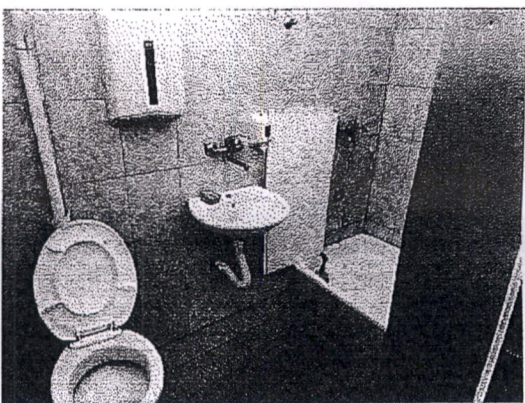
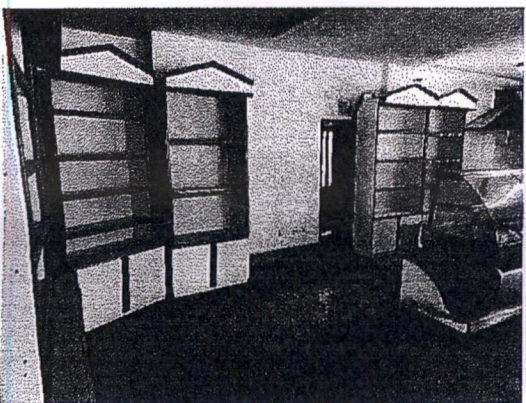
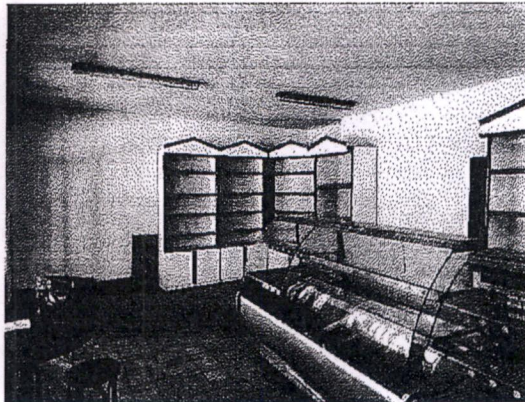
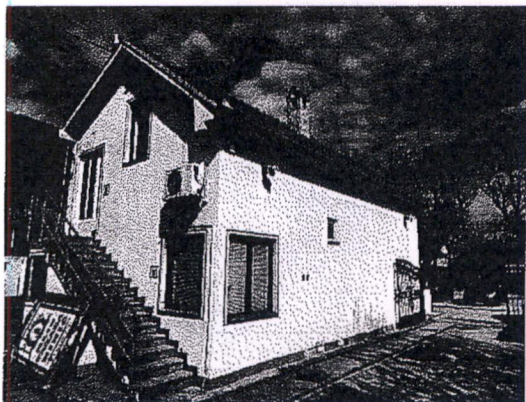
ВЛАДИМИР      Date:  
СТАНИЖАН      2024.04.08  
006022508 Auth 19:27:49 +02'00'

STANIŽAN VLADIMIR PR MAXIMUS-PRO



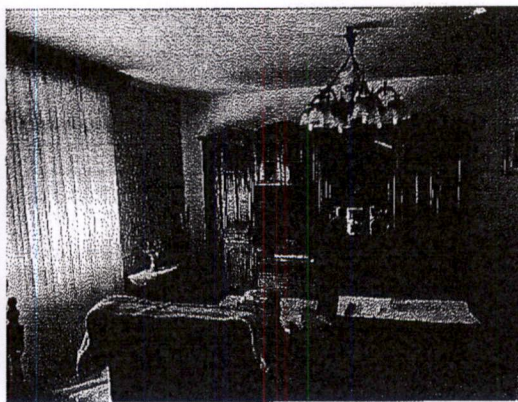
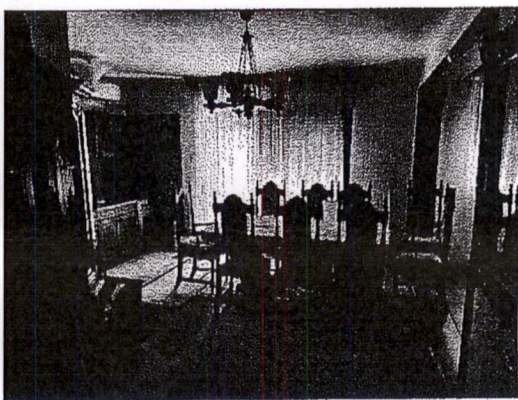
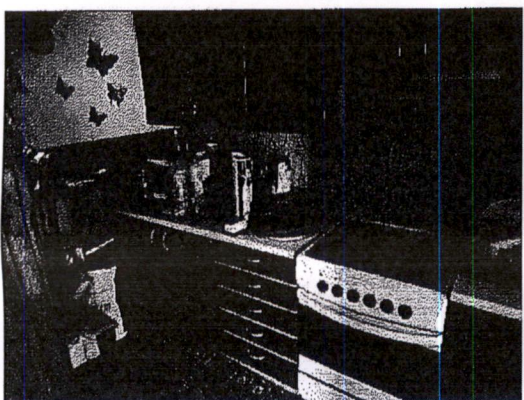
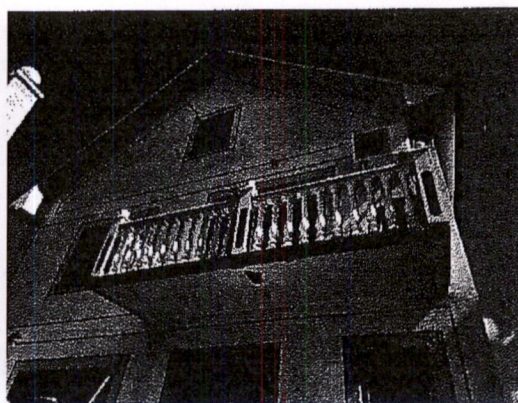
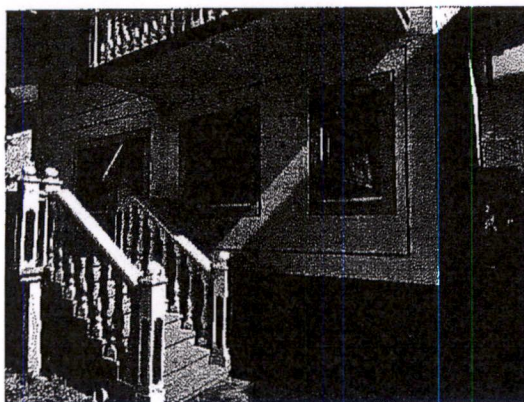
## 9. ФОТОГРАФИЈЕ ПРЕДМЕТА ПРОЦЕНЕ

### пржионица кафе





СТАНОВИ







РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ  
Број: 740-05-02083/2010-03  
Датум: 6.7.2011. год.  
Немањина 22-26  
Београд

На основу члана 13. став 1. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010) и члана 192. став 1. Закона о општем управном поступку («Сл. лист СРЈ», бр.33/97 и 31/2001 и «Сл. гласник Републике Србије», број 30/2010) решавајући по захтеву који је поднео Станижан Владимир за именовање судског вештака, министар правде дописо је

#### РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Станижан (Драгослав) Владимир, инжењер грађевине, адреса: Вељка Петровића б/14, Панчево, за судског вештака за област грађевинарство - ужа специјалност: високоградња, процена сложених штета на објекту

#### Образложење

Министар правде на основу члана 30. став 2. у вези са чл.11. став 2. Закона о судским вештацима («Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), објавио је Јавни позив за именовање судских вештака у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 72/2010 од 8.10.2010. године, затим у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 79/2010 од 29.10.2010. године и у «Сл. гласнику Републике Србије», бр. 81/2010 од 5.11.2010. године.

У објављеним јавним позивима наведено је у смелу члана 6 и 7. Закона о судским вештацима да уз захтев на јавни позив кандидат за судског вештака доставља следеће доказе о испуњавању услова:

- 1) фотокопију дипломе о стеченом образовању оверену пред надлежним органом,
- 2) фотокопију одлуке комисије о стицању научних звања оверену пред надлежним органом,
- 3) потврду о радном искуству у струци,
- 4) доказ о објављеним стручним или научним радовима,
- 5) потврду о учешћу на саветовањима у организацији стручних удружења,
- 6) мишљења или препоруке судова или других државних органа, стручних удружења, научних и других институција или правних лица у којима је кандидат за судског вештака радио, односно за које је обављао стручне послове,
- 7) фотокопију личне карте, односно фотокопију извода електронског читача личне карте.

Наведено је да кандидати са научним звањем нису дужни да достављају доказе из тачке 4-6.

Најзад, наведено је да кандидат уз захтев доставља и доказе о испуњавању услова за запослене предвиђене Законом о државним службеницима и то:

-уверење о држављанству.



STANIŽAN VLADIMIR PR MAXIMUS-PRO

Панчево, Србија, 26000, Змај Јовина 5, међуспрат, локал бр.8;  
Тел: +381 645902232  
mailto: vstanizan@gmail.com  
ПИБ: 109821910; матични број: 64452487.  
бр. Војвођанска банка: 325950060001191307



- извод из матичне књиге рођених.
- доказ да му раније није престајао радни однос у државном органу због теже повреде дужности из радног односа.
- доказ да није осуђиван на казну затвора од најмање шест месеци.

Поред општих услова дописаним доказима доказује се испуњеност посебних услова прописаних Законом о судским вештацима и то да кандидат има одговарајуће стечено високо образовање на студијама другог степена, односно на основним студијама за одређену област вештачења(изузетно да има најмање завршену средњу школу), да има најмање пет година радног искуства у струци, да поседује стручно знање и практично искуство у одређеној области вештачења, да је достојан за обављање послова вештачења.

Подносилац захтева је благовремено поднео захтев и све потребне доказе у смислу одредаба члана 12. Закона о судским вештацима(«Сл. гласник Републике Србије», број 44/2010), којима је прописано да кандидат за вештака подноси министарству надлежном за послове правосудја захтев за именовање са прилозима којима доказује испуњеност услова за обављање вештачења.

Увидом у поднетн захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за именовање за вештака, па је донето решење као у изреци на основу члана 13. став 1 Закона о судским вештацима.

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

