ПРИВРЕДНИ СУД ЧАЧАК

Ст.бр. 09/2024

- Стечајном судији

ПРЕДМЕТ: Достава процене

У прилогу Вам достављам процену имовине стечајног дужника ДОО ЈЕЖ у стечају Чачак

У Чачку 07.09.2026 године

Стечајни управник
Милутин Обрадовић

ПРИВРЕДНИ СУД У ЧАЧКУ
примљено непосредно - поштом (обично препоручено)
07. 09. 2026 год. у _____ примерака
са 1 прилога _____ рубрика
Предато поштом препоручено уз повратницу број
_____ дана _____ год. у
_____
Писмено таксирано са _____ дин. у таксеним
маркама - недостаје таксе _____ дин. писмено
примљено без таксе.
Примљене вредности новац, таксене марке

Радник суда

BILTON
Čačak, Bogićevićeva 12
Tel: 032 321103, 321589
bilton@mts.rs

HTS – L – 138/25
31.05.2025.god

Procena vrednosti imovine stečajnog dužnika likvidacionom metodom

Predmet procene:	**Stambeni objekat br.1 sa priapadajućim zemljište i opremom, na KP 2795 KO Čačak, ul. Vuka Zatežića 11A, upisan u list nepokretnosti br. 5749 KO Čačak**
Adresa / Lokacija:	**Vuka Zatežića 11A, Čačak**
Klijent:	**DOO ``JEŽ`` ČAČAK - U STEČAJU, ul. Bulevar Oslobodilaca bb, Čačak (MB: 07661983)**
List nepokretnosti:	**LN br. 5749 KO Čačak**
Kat. parcela:	**2795**
Katastar nepokretnosti:	**Čačak**
Identitet procenitelja:	**Tihomior Simeunović, d.i.g. Br.rešenja Minist. finansija 401-00-03480/2023-16, Licenca procenitelja nepokretnosti broj 318** **Dragan Davidović dipl. Ing., Veštak saobraćajne i mašinske struke, Rešenje broj: 740 – 05 – 00738 / 2010 – 03**



Datum objave: 10.04.2026.

PROCENJENA LIKVIDACIONA VREDNOST IMOVINE	**133.410,00 EUR**	**15.637.100,00 RSD**

Cene su izražene u EUR i ne uključuju pojedine takse i poreze

BILTON DOO ČAČAK

SADRŽAJ:

1. REZIME IZVEŠTAJA I USLOVI ANGAŽOVANJA
- Predmet procene: identifikacija nepokretnosti
- Površina nepokretnosti
- Izjava o usklađenosti
- Opšte i posebne pretpostavke
- Kontaminacija
- Ograničavajući uslovi
- Sigurnost procene vrednosti

2. PREGLED TRŽIŠTA NEPOKRETNOSTI
- Tržišne nekretnina u Republici Srbiji i u predmetnom gradu/naselju
- Tržišne objekata predmetne namene
- Ponuda i potražnja objekata predmetne namene
- Cene zakupa (rente) i tržište zakupa za objekte predmetne namene
- Rangiranje nepokretnosti

3. ANALITIČKI DEO
- Lokacija, mikro i makro lokacija
- SWOT analiza
- HABU analiza
- Opšti i tehnički opis nepokretnosti

4. FOKUS PROCENE
- Komparativna metoda
- Prihodovna metoda
- Troškovna metoda

5. OBRAZLOŽENJE PROCENJENE VREDNOSTI (REKONSILIJACIJA)

6. ZAKLJUČAK O IZVRŠENOJ PROCENI

7. FOTOGRAFIJE NEPOKRETNOSTI

- ostalo: dokumentovani izvori informisanja (komparativi, ugovori, RGZ, itd.)

1. REZIME IZVEŠTAJA I USLOVI ANGAŽOVANJA

Predmet procene	**Stambeni objekat br. 1, korisne površine 300,00 m², spratnosti Po + Pr + Pk, sagrađene na KP 2795 KO Čačak, sa pripadajućim zemljištem ukupne površine 963,33 m2, sve upisano u list nepokretnosti br. 5749 KO Čačak, sa pripadajućom opremom.**
Identitet Klijenta / Naručioca	**DOO ``JEŽ`` ČAČAK - U STEČAJU, ul. Bulevar Oslobodilaca bb, Čačak (MB: 07661983)**
Svrha procene	Radi prodaje imovine stečajnog dužnika
Krajnji korisnik izveštaja	Naručilac procene, članovi odbora poverilaca, razlučni poverioci, stečajni sudija i lica koja pokažu interes za kupovinu imovine.
Identifikacija nepokretnosti	ul. Vuka Zatežića 11A, Čačak, kat. parc. br. 2795 KO Čačak: Porodična stambena zgrada – objekat broj 1, korisne površine 300 m², sa pripadajućim zemljištem u suvlasničkom udelu od 4/6, koji odgovara površini od 1.245,33 m² sve upisano u LN br. 5749 KO Čačak. Za potrebe procene, korišćena je površina zemljišta od 963,33 m², dobijena umanjenjem prethodno navedene površine za 282 m², koliko iznosi površina vanknjižnog objekta vlasnika, Slobodana Zatežića, što je utvrđeno presudom Višeg suda u Čačku, 6P.br. 45/24 od 04.11.2024. godine. Predmetni objekti su u skladu sa izvodom iz katastra. **Opremu čine jedno vozilo MERCEDES SPRINTER.**
Osnov vrednosti	**"Tržišna vrednost"** (indicija najverovatnije cene koja bi se ostvarila u hipotetičkoj transakciji, na dan procene, između zainteresovanih strana) **"Likvidaciona vrednost"** predstavlja novčani iznos koji bi se ostvario prodajom imovine na datom tržištu u razumnom roku.
Izjava o nepostojanju sukoba interesa	Izjavljujem da, povodom mog angažovanja od strane Naručioca, ne postoji nikakav vidni ili skriveni sukob interesa
Identitet i status procenitelja	Tihomior Simeunović, d.i.g. Br.rešenja Minist. finansija 401-00-03480/2023-16, Licenca procenitelja nepokretnosti broj 318
Pretpostavke (*assumptions*)	- Procenitelj ne snosi nikakvu odgovornost niti obavezu za pravilno tumačenje prava svojine. - Iako su konstatovani svi očigledni nedostaci, mogu postojati i drugi nedostaci čije utvrđivanje zahteva detaljniji pregled ili angažovanje eksperata odgovarajuće struke. - Mišljenje o vrednosti je zasnovano na stanju zabeleženom u izveštaju i da u slučaju postojanja bilo kojih dodatnih nedostataka može doći do potrebe da se iznosi u izveštaju promene. - Procenitelj pretpostavlja da su sve ugrađene

	instalacije operativne i dovoljne za namensku upotrebu nepokretnosti. - Procenitelj pretpostavlja da će elementi postrojenja i opreme koji se uobičajeno smatraju sastavnim delom ugrađenih instalacija promeniti vlasništvo zajedno sa nepokretnošću. -izvršili smo identifikaciju predmetne nepokretnosti pod razumnom pretpostavkom da su navedeni podaci o predmetnoj nepokretnosti validni i verodostojni. - Nismo sproveli istraživanje terena niti smo sproveli detaljno ispitivanje strukturnih i mehaničkih komponenti tla, niti je takvo istraživanje sadržano u zahtevu Naručioca. Iz tog razloga nismo u mogućnosti da eksplicitno potvrdimo da li je nepokretnost bez nedostataka. Za potrebe ovog izveštaja, pretpostavili smo da ne postoje nedostaci. - Procena je rađena pod pretpostavkom da na predmetnoj lokaciji ne postoji opasnost od kontaminacije, klizišta, nedovoljne nosivosti tla, niti drugih opasnosti koje bi mogli ugroziti namensku upotrebu predmetne nepokretnosti, a samim tim uticati i na njenu tržišnu vrednost. **Ukoliko se dođe do informacija drugačijih od ovih sa kojima je procenitelj u trenutku procene raspolagao ili izmene projektne dokumentacije, neophodno je uraditi korekciju procene ili novu procenu.**
Posebne pretpostavke (*special assumptions*)	Nema posebnih pretpostavki
Obim i domet upita i pretraga	Fizička inspekcija i fotografisanje spoljašnosti i unutrašnjosti objekta. Analiza tržišta i pronalaženje komparativa.
Podaci dobijeni od Naručioca i pouzdanost korišćenih informacija	Izvod iz lista nepokretnosti broj 5749 KO Kraljevo izdat od Službe za katastar nepokretnosti Čačak
Ograničenja koja se odnose na izveštaj o proceni	- Procenitelj je izradio ovaj dokument na osnovu podataka za koje se sa razumnom pretpostavkom može tvrditi da su pouzdani, ali njihova autentičnost nije nezavisno proverena, niti je to bilo eksplicitno traženo zahtevom za procenu. Shodno tome, nikakve garancije, eksplicitno ili na neki drugi način iskazane, nisu date za tačnost i istinitost informacija, mišljenja i podataka u ovom dokumentu, kao i za i informacije koje su na bilo koji drugi način iskazane. - Ekološka analiza ("Enviromental Hazard Due Diligence") nam nije dostavljena. Naša procena je uslovljena time da na predmetnoj nepokretnosti ne postoje nikakvi površinski ili dubinski problemi sa zemljištem kao što su: nestabilnost, kontaminacija (toksični ili opasni otpadi, kontaminacija vode, vazduha ili tla), visok nivo agresivnih podzemnih voda ili drugih opasnosti koje bi mogle negativno uticati na sadašnju odnosno potencijalnu upotrebljivost nepokretnosti ili umanjiti njenu utrživost. Pretpostavlja se da predmetna nepokretnost nema manjkavosti. Ukoliko se otkrije ili

	ukoliko nastane neki problem neposredno nakon izrade izveštaja o proceni, tada nam je potrebno vratiti Izveštaj radi dodatnih komentara i eventualne revizije procenjene vrednosti.
Domet do kog doseže postupanje sa dužnom pažnjom	Vizuelna inspekcija nepokretnosti, sa fotografisanjem bez ispitivanja eventualnog postojanja skrivenih nedostataka; nije vršeno merenje na licu mesta
Osnova za utvrđivanje visine naknade	Visina profesionalne naknade (cena procene) nije u vezi sa visinom procenjene vrednosti
Izjava o postupanju u skladu sa Nacionalnim standardima procene vrednosti	Izjavljujem da sam se prilikom izrade ovog izveštaja pridržavao smernica navedenih u Nacionalnim standardima i kodeksu etike
Datum inspekcije	**10.04.2026.**
Datum pisanja nalaza	**15.04.2026.**
Datum procene	**31.05.2025.**
Porez na dodatu vrednost	Vrednost je izražena u EUR i ne uključuje PDV

Napomene i pretpostavke vezano za procenu vrednosti nepokretnosti i vrednosti u svrhe obezbeđenja kredita	Procena je urađena na osnovu pretpostavke da na predmetnoj parceli kao i mikrolokaciji nema deponija niti zagađivača koji bi mogli da ugroze egzistenciju i korišćenje predmetne nepokretnosti
Posebne pretpostavke vezano za procenu vrednosti nepokretnosti i vrednosti u svrhe obezbeđenja kredita	- Nema
Procenitelj poseduje osiguranje od profesionalne odgovornosti u skladu sa zakonom	Osiguranje DUNAV: predmet osiguranja je profesionalana (ugovorna) odgovornost procenitelja za štete koje mogle da pričine trećim licima vršenjem procene; Suma osiguranja po štetnom događaju i ukupno za ceo period trajanja osiguranja (sgregatna suma) (period 01.07.2025.-01.07.2026.g) je jedinstvena za sve navedene izvore opasnosti i iznosi 50.000,00 evra u dinarskoj protivvrednosti na dan nastanka štete. Maksimalni broj štetnih događaja za ceo period trajanja osiguranja od jedne kalendarske godine je pet.
Usklađenost zatečenog stanja sa upisom u katastar (eventualna odstupanja)	Ne postoje odstupanja u pogledu površine, gabarita, spratnosti objekta u odnosu na stanje evidentirano u katastru (listu nepokretnosti)
Površina nepokretnosti i način obračuna površina (opciono kapacitet)	Porodična stambena zgrada br. 1, korisne površine 300 m^2 sa pratećim zemljištem ukupne površine 963,33 m^2;
Zahtev od stane Naručioca da se izvrši merenje nepokretnosti	Nije traženo Procenitelj zadržava pravo da izmeni rezultate procene ako naknadna merenja pokažu značajne razlike od korišćenih
Najbolja i najisplativija upotreba (HABU)	Stambeni prostor
Period izloženosti:	Do 6 meseci
Objektivna ocena rizika vezanog za utrživost predmeta procene:	PAM rating - 5
Posebne napomene o pitanjima koja bi mogla imati značaj na procenu vrednosti	

IDENTIFIKACIJA NEPOKRETNOSTI:

Na osnovu zahteva stečajnog upravnik Milutina Obradovića, angažovan sam na izradi procene likvidacionom metodom, a za potrebe prodaje imovine stečajnog dužnika, DOO ``JEŽ`` ČAČAK - U STEČAJU, ul. Bulevar Oslobodilaca bb, Čačak (MB: 07661983), koju čine 1/1 idealnih udela **Porodične stambene zgrade – br.1, korisne površine 300 m2** na k.p. br. 2795 KO Čačak **i 963,33 m²** pripadajućeg zemljišta na k.p. br. 2795 KO Čačak; koja predstavlja površinu zemljišta odgovarajuću 4/6 suvlasničkog udela, umanjenu za površinu vanknjižnog objekta vlasnika Slobodana Zatežića, sve upisano u LN br. 5749 KO Čačak, sa pripadajućom opremom koju čini jedno **vozilo MERCEDES SPRINTER.**

Prema podacima iz dostavljenog LN br. 5749 KO Čačak

BROJ KATASTARSKE PARCELE		2795
KATASTARSKA OPŠTINA		Čačak
KATASTAR NEPOKRETNOSTI		Čačak
TIP NEPOKRETNOSTI		**Porodična stambena zgrada br. 1**, korisna površine 300 m2, spratnosti Po+Pr+Pk na KP 2795 KO Čačak; **Zemljište pod zgradom i drugim objektom – objekat br. 1, i njiva 1. klase – k.p. 2795 KO Čačak, u suvlasničkom udelu 4/6, ukupne površine 1.245,33 m², umanjeno za površinu vanknjižnog objekta vlasnika Slobodana Zatežića od 282 m², što iznosi 963,33 m².**
ADRESA		ul. Vuka Zatežića 11A, Čačak
VLASNIK NEPOKRETNOSTI		**Porodična stambena zgrada broj 1,** spratnosti Po+Pr+Pk, svojina privatna, obim udela 1/1 u korist: - DOO za robni promet, spoljnu trgovinu, proizvodnju i usluge " JEŽ", Čačak, Bulevar Oslobodilaca MB: 07661983
ZEMLJIŠTE		Zemljište pod zgradom - objektom, broj zgrade 1, površine 164 m², vrsta zemljišta – gradsko gradjevinsko zemljište, potes Ljubićsko polje, Zemljište pod delom zgradom, broj zgrade 2, površine 46 m², vrsta zemljišta – gradsko gradjevinsko zemljište, potes Ljubićsko polje, Zemljišta – Njiva 1. klase, površine 1658 m², vrsta zemljišta – gradsko gradjevinsko zemljište, potes Ljubićsko polje, svojina privatnau korist: • Vasiljević Etel, Rovinj, Montalbano, br. 17, JMBG:3101938368602; Vrsta prava Svojina; Oblik svojine Privatna; Obim Udela 1/6 • Vasiljević Boban (Milan), Rovin, Montalbano, br. 17, JMBG:1107972363602; Vrsta prava Svojina; Oblik svojine Privatna; Obim Udela 1/6 • DOO za robni promet, spoljnu trgovinu, proizvodnju i usluge " JEŽ", Čačak, Bulevar Oslobodilaca MB:07661983; Vrsta prava Svojina; Oblik svojine Privatna; Obim Udela 4/6
OBLIK SVOJINE I OBIM UDELA	**Objekti**	**Na osnovu dostavljenog Izvoda iz lista nepokretnosti br. 5749 KO Čačak, vlasnik nepokretnosti – nad Porodino stambenom zgradom br.1, korisne površine 300 m2,** svojina privatna: udeo 1/1 u korist **DOO za robni promet, spoljnu trgovinu, proizvodnju i usluge " JEŽ", Čačak, Bulevar Oslobodilaca MB:07661983;**
POVRŠINA NEPOKRETNOSTI		**Porodična stambena zgrada br.1** - P = **300 m2** na osnovu LN br. 5749 KO Čačak
TERETI		**Prepis LN**

Usklađenost sa pravnom i tehničkom dokumentacijom

BILTON DOO ČAČAK

STATUS UKNJIŽEN / NEUKNJIŽEN	Uknjižen
VLASNIČKI LIST, IZVOD IZ LISTA NEPOKRETNOSTI, TAPIJA ILI ZAPISNIK O IZLAGANJU	**LN br. br. 5749 KO Čačak** http://katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic od 31.05.2025. god. - nije službena isprava
DRUGI DOKUMENT KAO DOKAZ O VLASNIŠTVU	/
PRAVNA USKLAĐENOST	/

POVRŠINA NEPOKRETNOSTI:

* Na osnovu dostavljenog Izvoda iz Lista nepokretnosti br. 5749 KO Čačak, podataka sa sajta http://katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic od 31.05.2025. godine (nije službena isprava), kao i presude Višeg suda u Čačku, 6P.br. 45/24 od 04.11.2024. godine, ukupna površina:

- **Porodična stambena zgrada br.1,** koja je predmet procene iznosi **300 m2**
- **Pripadajuće zemljište - k.p. br. 2795 KO Čačak** iznosi 963,33 m², što predstavlja površinu koja odgovara 4/6 vlasničkog udela stečajnog dužnika, umanjenu za površinu vanknjižnog objekta vlasnika Slobodana Zatežića.

IZJAVA O USKLAĐENOSTI:

Ova procena je urađena u skladu sa standardom za procenu vrednosti nepokretnosti, koji je u načelnom skladu sa poslednjim izdanjem TEGoVA EVS 2016 (*Blue Book*), kao i u skladu sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima („Službeni glasnik RS", broj 37 od 20. april 2023.), kao i obaveznim i savetodavnim standardima Kraljevskog instituta ovlašćenih procenitelja (*Royal Institute of Chartered Surveyors*) i/ili drugim relevantnim izveštajima u načelnom skladu sa međunarodno prihvaćenim standardima procenjivanja. Procena vrednosti kapitala i imovine po metodu likvidacione vrednosti vrši se saglasno metodologiji propisanoj Uredbom o metodologiji za procenu vrednosti kapitala i imovine («Sl. glasnik Republike Srbije«, broj 45/01) i Uputstvom o primeni metodologije za procenu vrednosti kapitala i imovine i načinu iskazivanja procenjene vrednosti kapitala («Sl. glasnik Republike Srbije« broj 57/01) i Uredbi o izmenama i dopunama Uredbe o metodologiji za procenu vrednosti kapitala i imovine (« Službeni glasnik Republike Srbije« broj 45/02) i Nacionalni standard za upravljanje stečajnom masom odnosno Nacionalni standard broj 2. Potvrđujemo da je Procenitelj angažovan **kako bi dao samostalno, nezavisno i stručno mišljenje** o likvidacionoj vrednosti predmetne nepokretnosti na dan procene, te da angažovanje procenitelja ni u kom slučaju nije uslovljeno bilo kojim interesom Naručioca procene. Potvrđujem da kao autor ovog izveštaja posedujem potrebne kvalifikacije, znanje i veštine neophodne za kompetentno vršenje predmetne procene. Ujedno se obavezujem da ću odgovoriti na eventualne prigovore, kao i da će razmotriti sve relevantne informacije koje eventualno mogu doprineti boljem sagledavanju činjeničnog stanja vezano za procenu predmetne nepokretnosti.

OPŠTE PRETPOSTAVKE (pretpostavke, posebne pretpostavke i odstupanja od pretpostavki koje će biti primenjena tokom izrade izveštaja o proceni vrednosti):

(a) Imajući u vidu da nam je dostavljen Izvod iz lista nepokretnosti br. 5749 KO Čačak, kao i da smo pristupili Web stranici http://katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic od 31.05.2025. god. - nije službena isprava, izvršili smo identifikaciju predmetne nepokretnosti pod razumnom pretpostavkom da su navedeni podaci o predmetnoj nepokretnosti validni i verodostojni.

(b) Što se tiče vlasništva nad predmetnom nepokretnošću, na osnovu dostavljenog Lista nepokretnosti zaključuje se da je vlasnik **Porodične stambene zgrade – objekat br. 1, korisne površine 300 m², spratnosti Po+Pr+Pk na k.p. 2795 KO Čačak, u udelu 1/1, sa pripadajućim zemljištem ukupne površine 1.868 m² u suvlasničkom udelu 4/6, DOO za robni promet, spoljnu trgovinu, proizvodnju i usluge „JEŽ", Čačak, Bulevar Oslobodilaca, MB: 07661983**;

(c) Na osnovu presude Višeg suda u Čačku 6P.br. 45/24 od 04.11.2024. godine, za potrebe procene izvršeno je umanjenje ukupne površine predmetnog zemljišta, pri čemu je od prethodno utvrđene površine od 1.245,33 m², koja predstavlja 4/6 vlasničkog udela stečajnog dužnika DOO „JEŽ" Čačak – u stečaju, oduzeta površina od 282 m², koliko iznosi površina vanknjižnog objekta u vlasništvu Slobodana Zatežića, te je kao merodavna usvojena površina od 963,33 m².

Ukoliko se dođe do informacija drugačijih od ovih sa kojima je procenitelj u trenutku procene raspolagao ili izmene projektne dokumentacije, neophodno je uraditi korekciju procene ili novu procenu.

Nismo sproveli istraživanje terena niti smo sproveli detaljno ispitivanje strukturnih i mehaničkih komponenti tla, niti je takvo istraživanje sadržano u zahtevu Naručioca. Iz tog razloga nismo u mogućnosti da eksplicitno potvrdimo da li je nepokretnost bez nedostataka. Za potrebe ovog izveštaja, pretpostavili smo da ne postoje nedostaci.

KONTAMINACIJA:
Procena je rađena pod pretpostavkom da na predmetnoj lokaciji ne postoji opasnost od kontaminacije, klizišta, nedovoljne nosivosti tla, niti drugih opasnosti koje bi mogli ugroziti namensku upotrebu predmetne nepokretnosti, a samim tim uticati i na njenu tržišnu vrednost.

OGRANIČAVAJUĆI USLOVI:
(a) Procenitelj je izradio ovaj dokument na osnovu podataka za koje se sa razumnom pretpostavkom može tvrditi da su pouzdani, ali njihova autentičnost nije nezavisno proverena, niti je to bilo eksplicitno traženo zahtevom za procenu. Shodno tome, nikakve garancije, eksplicitno ili na neki drugi način iskazane, nisu date za tačnost i istinitost informacija, mišljenja i podataka u ovom dokumentu, kao i za i informacije koje su na bilo koji drugi način iskazane.

(b) Ekološka analiza ("Enviromental Hazard Due Diligence") nam nije dostavljena. Naša procena je uslovljena time da na predmetnoj nepokretnosti ne postoje nikakvi površinski ili dubinski problemi sa zemljištem kao što su: nestabilnost, kontaminacija (toksični ili opasni otpadi, kontaminacija vode, vazduha ili tla), visok nivo agresivnih podzemnih voda ili drugih opasnosti koje bi mogle negativno uticati na sadašnju odnosno potencijalnu upotrebljivost nepokretnosti ili umanjiti njenu utrživost. Pretpostavlja se da predmetna nepokretnost nema manjkavosti. Ukoliko se otkrije ili ukoliko nastane neki problem neposredno nakon izrade izveštaja o proceni, tada nam je potrebno vratiti Izveštaj radi dodatnih komentara i eventualne revizije procenjene vrednosti.

SIGURNOST PROCENE VREDNOSTI:

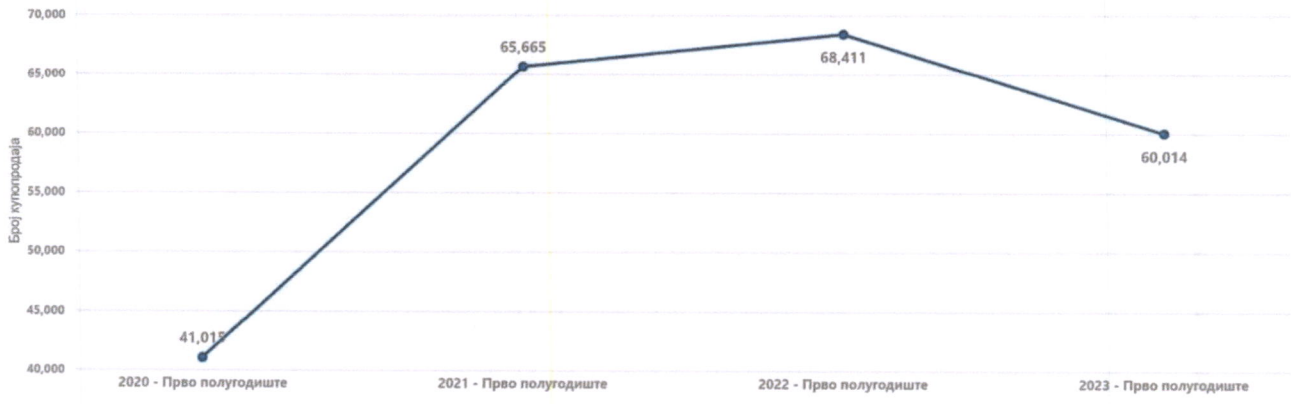
(a) Likvidnost i tržišna aktivnost: Na tržištima koja su neaktivna i imaju nizak nivo likvidnosti, postoji mala količina podataka koji mogu empirijski podržati procenjenu vrednost.
(b) Nestabilnost tržišta: Tržišni poremećaji mogu nastati kao rezultat nepredviđenih finansijskih, makroekonomskih, pravnih, političkih ili čak prirodnih događaja. Trenutno smo svedoci veoma nesigurnog tržišta nekretnina i zbog smanjenog nivoa transakcija, postoji akutni nedostatak uporedivih dokaza (komparativa) na kojima bi se zasnivale procene. Zbog tog nedostatka Procenitelj nekad mora raditi na osnovu dokaza istorijskog karaktera. Ovaj nedostatak dokaza, kombinovan sa rapidno promenljivim tržištem, odraz je netransparentnog i nepredvidljivog tržišta, koje može biti podložno čestim a ponekad i svakodnevnim promenama.
(c) Naručilac se obaveštava da, iako su preduzete sve razumne radnje kako bi se odredila što tačnija tržišna vrednost na dan procene, tu vrednost bi trebalo posmatrati u kontekstu nestabilnosti današnjeg tržišta. Takođe, Izveštaj o proceni predmetne nepokretnosti ne sadrži bilo kakvu komponentu koja bi mogla stvoriti zabludu ili implicirati lažni utisak.

2. PREGLED TRŽIŠTA NEPOKRETNOSTI

2.1.TRŽIŠTE NEKRETNINA U SRBIJI U PREDMETNOM GRADU

Tržište nekretnina u Srbiji i Čačku

Ukupan broj ugovora o kupoprodaji na tržištu nepokretnosti u Republici Srbiji u prvom polugodištu 2024. godine bio je 60.154, što je za 0,2% više u odnosu na prvo polugodište 2023. Godine



Напомена: Уговори који садрже више непокретности територијално распоређених у више региона у укупном збиру за Републику Србију се рачунају само једном

График 3: Број уговора о купопродаји у Републици Србији у првом полугодишту у последње четири године

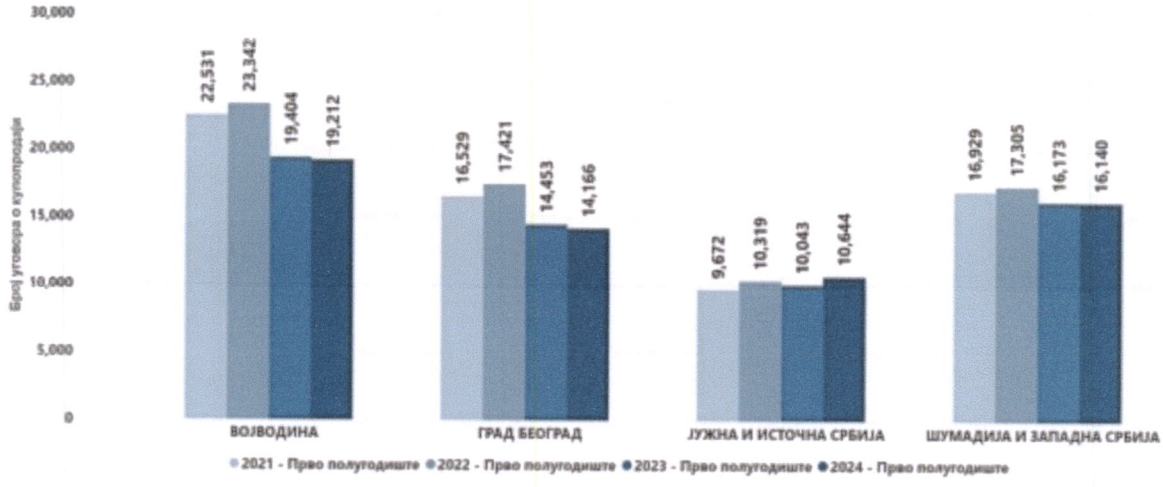


График 3: Број уговора о купопродаји по регионима у првом полугодишту у последње четири године

РЕГИОН	Јануар	Фебруар	Март	Април	Мај	Јун
ВОЈВОДИНА	2,554	3,068	3,608	3,666	3,219	3,097
ГРАД БЕОГРАД	1,755	2,203	2,768	2,711	2,357	2,372
ЈУЖНА И ИСТОЧНА СРБИЈА	1,481	1,821	2,016	2,028	1,685	1,613
ШУМАДИЈА И ЗАПАДНА СРБИЈА	2,357	2,722	2,900	3,190	2,573	2,398
РЕПУБЛИКА СРБИЈА	**8,147**	**9,814**	**11,292**	**11,595**	**9,834**	**9,480**

Табела 1: Месечни број уговора о купопродаји по регионима у првом полугодишту 2024.године[2]

U ukupnim transakcijama nepokretnosti u Republici Srbiji u prvom polugodištu 2024. Godine najveće učešće su imali ugovori o kupoprodaji stanova od 28%, što je za 1 procentni poen više nego u prvom polugodištu 2023. godine. Pored stanova, najviše se prometovalo poljoprivredno i građevinsko zemljište 16% (na približno istom nivou kao u prvom polugodištu prošle godine) i kuće 13% (na istom nivou kao u prvom polugodištu 2023. godine).

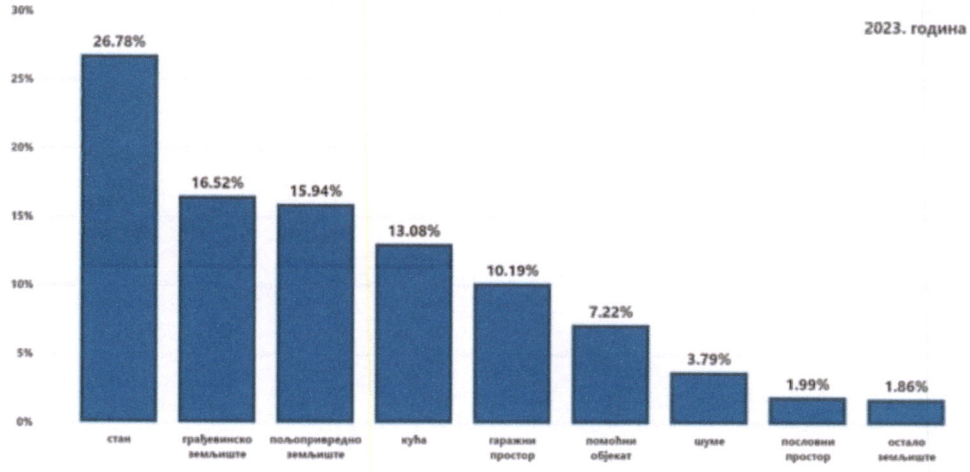


График 12:Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у првом полугодишту 2023.године

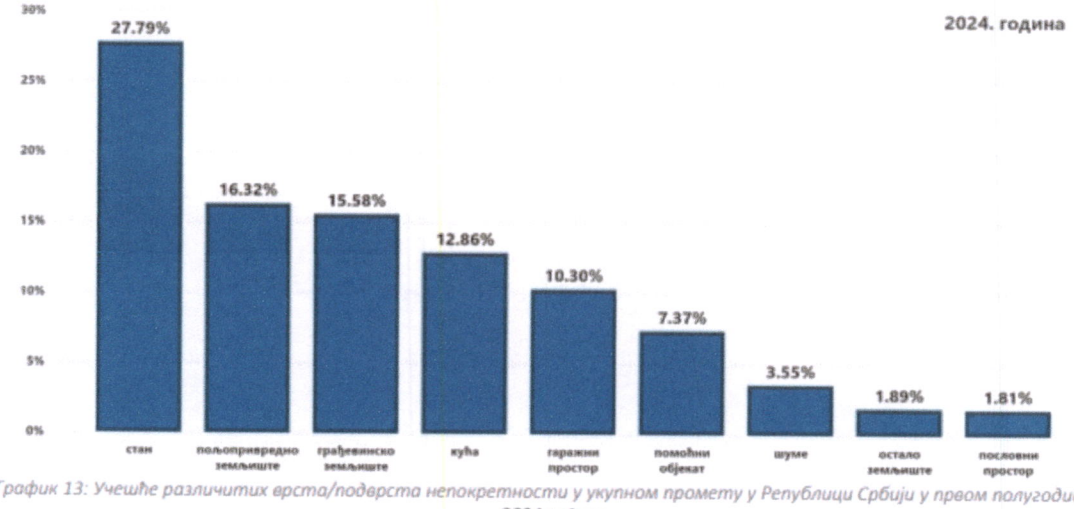


График 13: Учешће различитих врста/подврста непокретности у укупном промету у Републици Србији у првом полугодишту 2024.године

Na sledećim graficima je dat uporedni prikaz prometa nepokretnosti u Republici Srbiji po vrstama nepokretnosti u prvom polugodištu u poslednje četiri godine.

Stanovi, garažni i poslovni prostori

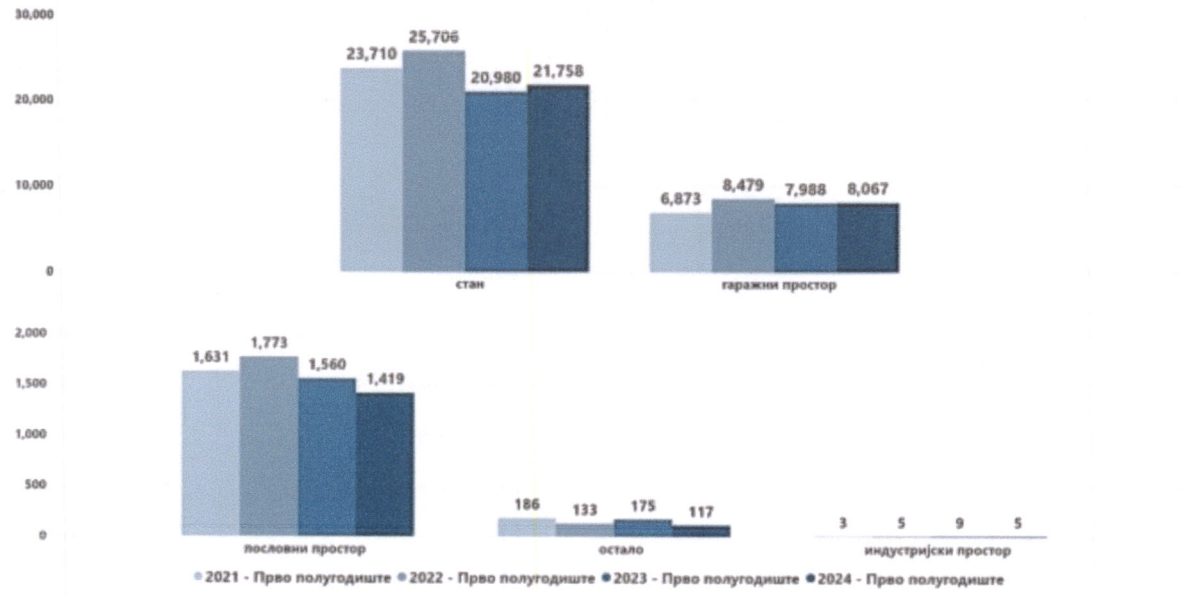


График 14:Број уговора у којима су учествовали посебни делови објеката у Србији у првом полугодишту у последње четири године

U prvom polugodištu 2024. godine broj ugovora o kupoprodaji u kojima su učestvovali stanovi bio je 21.758 što je za 3,7% više u odnosu na isti period prethodne godine.
Promet poslovnih prostora u prvom polugodištu 2024. godine beleži pad od 9% na nivou države u odnosu na isti period prethodne godine.
Garažni prostor je prometovan u 8.067 ugovora u prvom polugodištu 2024. što je za 1% više u odnosu na isti period prethodne godine.

Kuće i vikendice

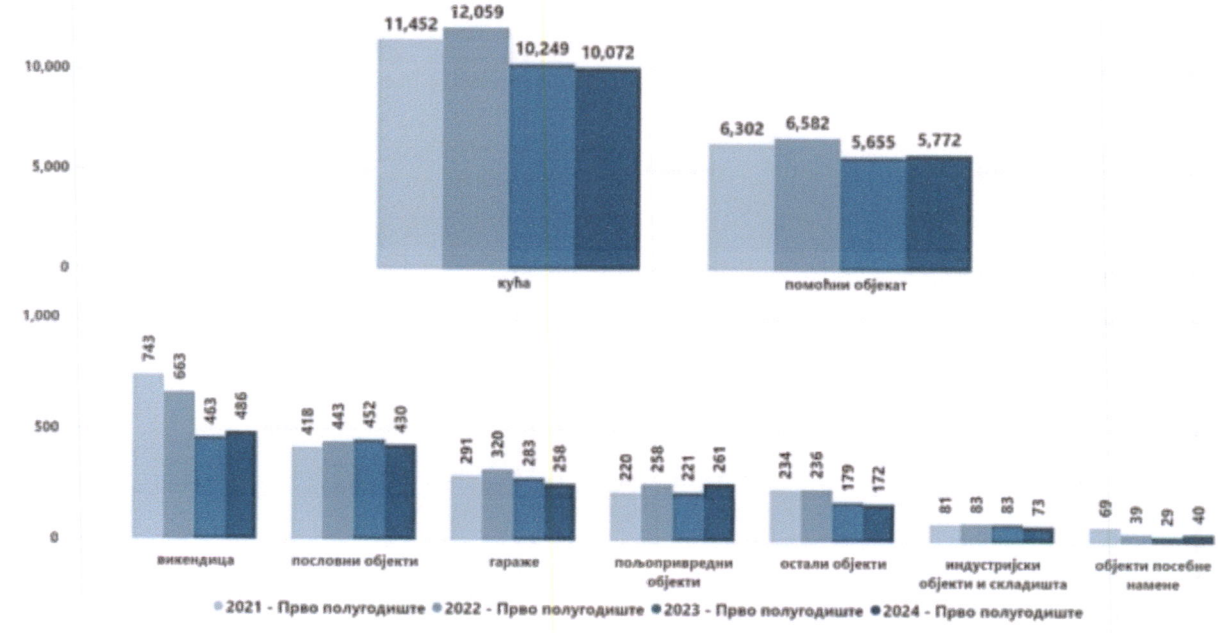


График 15: Број уговора у којима су учествовали објекти у првом полугодишту у последње четири године

Promet kuća na nivou države u prvom polugodištu 2024. godini bio je manji za 1,7% a vikendica za 5% više u odnosu na isti period prethodne godine.

Zemljište

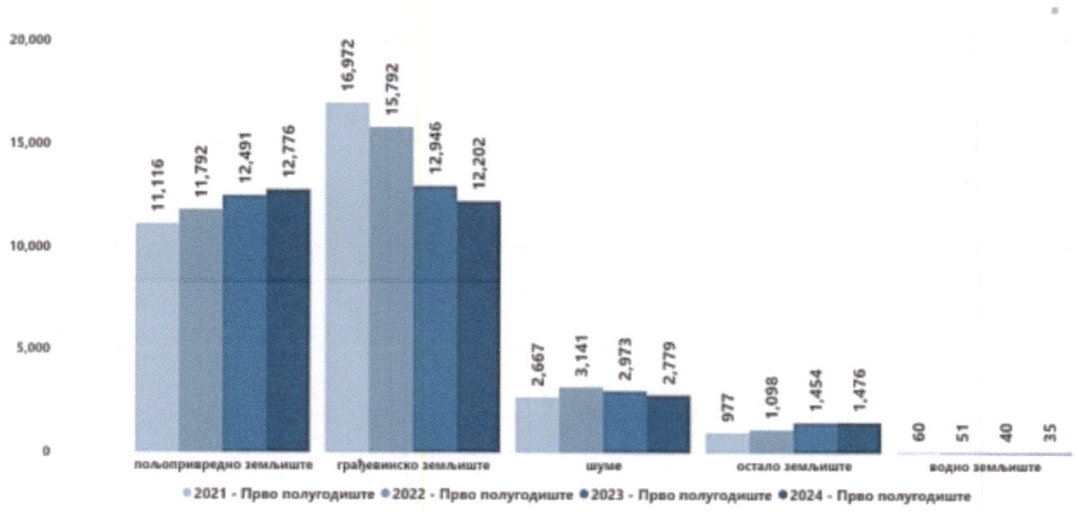


График 16: Број уговора у којима је учествовало земљиште у првом полугодишту у последње четири године

Broj ugovora o kupoprodaji u kojima je učestvovalo poljoprivredno zemljište na nivou države u prvom polugodištu 2024. godine bio je veći za 2,3% u odnosu na isti period prošle godine, a broj ugovora sa učešćem građevinskog zemljišta je bio niži za 5,7% u odnosu na prvo polugodište 2023. godine.

NAJVIŠE POSTIGNUTE CENE

Najskuplji kvadrat stana u Srbiji u prvom polugodištu 2024. godine prometovan je na lokaciji Beograd na vodi, na opštini Savski Venac i koštao je 10.350 evra po metru kvadratnom, i to je stan u novogradnji.
Kada je reč o starogradnji, najviša cena po kvadratu je 7.500 evra plaćena za stan na beogradskoj opštini Stari Grad.
Stan za koji je u prvom polugodištu 2024. godine izdvojeno najviše novca je stan u novogradnji u iznosu od 1.226.888 evra, površine je 188 m2 i nalazi se na lokaciji Beograd na vodi.
Najskuplja kuća prodata je na Savskom vencu za 3.182.000 evra.
Najskuplji kvadrat poslovnog prostora prometovan je na beogradskoj opštini Vračar za 11.500 evra, a najviša ugovorena cena poslovnog prostora od 3.098.790 evra, površine 332 m2, ostvarena je na beogradskoj opštini Savski venac.
Najskuplje garažno mesto po ceni od 73.000 evra prometovano je na beogradskoj opštini Vračar.
Najskuplji kvadrat poljoprivrednog zemljišta prometovan je na teritoriji Grada Novog Sada (KO Rumenka) po ceni od 50 evra/m2 za parcelu površine 1.096 m2.
Najskuplje poljoprivredno zemljište u Republici Srbiji u prvom polugodištu 2024. godine za koje je izdvojeno 2,2 miliona evra i ima površinu od 115 ha prometovano je na teritoriji opštine Palilula (Grad Beograd).

Prosečna cena stana u starogradnji za područje Republike Srbije u prvom polugodištu 2024. godine iznosila je 1.665 EUR/m2 (medijana 1.500 EUR/m2; 8.976 podataka), što je za 12% više u odnosu na isti period prethodne godine.
Prosečna cena stana u novogradnji za područje Republike Srbije iznosila je 1.767 EUR/m2 (medijana 1.540 EUR/m2; 9.030 podataka), što je za 2% više u odnosu na isti period prethodne godine.
Prosečna površina stana u starogradnji u prometu je 52 m2 (sračunato iz serije podataka u rasponu od 17-250m2, od čega je u rasponu od 25m2 do 85m2 ⍰ 90% podataka). Prosečna površina stana u novogradnji je 55 m2 (sračunato iz serije podataka u rasponu od 17-250m2, od čega je u rasponu od 25m2 do 85m2 - 91% podataka).
Prema strukturi u prometu starogradnje učestvuju dvosobni/dvoiposobni stanovi sa 38%, jednosobni/jednoiposobni sa 30%, trosobni/ troiposobni sa 11% i garsonjere sa 7% (2% - četvorosobni/četvoroiposobni i 1% jedna/dve sobe, petosobni i dr.), a za 11% podataka je nepoznat podatak o

sobnosti. Kada je reč o novogradnji, prema strukturi u prometu učestvuju dvosobni/dvoiposobni stanovi sa 26%, jednosobni/jednoiposobni sa 13%, trosobni/ troiposobni sa 13%, četvorosobni/četvoroiposobni sa 4% i garsonjere sa 2% (1% - jedna/dve sobe. petosobni i dr.), a za 41% podataka je nepoznat podatak o sobnosti.

Najviša prosečna cena stanova u novogradnji je na lokaciji stambenog kompleksaBeograd na vodi i iznosi 4.580 EUR/m2

Na području Grada Beograda po prosečnoj ceni izdvajaju se i lokacije novijih stambenih kompleksa Novi Dorćol, Bel mondo, Lastavice, Victory gardens, Voždov kvart, Buena vista residence i dr.

Najviše prosečne cene stanova u starogradnji su na području Starog Grada, Vračara, Savskog Venca i Novog Beograda.

Статистички параметри цена станова у старогрaдњи и новорадњи у првом полугодишту 2024. године

Општина/КО	„Старогрaдња"					„Новогрaдња"				
	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2023.	Број података	Просечна цена	Распон цена		Тренд у односу на I 2023.	Број података
		Мин.	Макс.				Мин.	Макс.		
	[ЕУР/m²]	[ЕУР/m²]	[ЕУР/m²]	%		[ЕУР/m²]	[ЕУР/m²]	[ЕУР/m²]	%	
КО Звездара	2.305	640	4.105	5	283	2.230	1.085	3.915	-1	361
КО Палилула	2.260	825	3.795	6	193	2.540	1.120	3.725	26	95
КО Вождовац	2.195	490	3.715	9	364	2.505	820	3.950	14	266
КО Земун	2.160	685	3.500	2	237	2.400	900	3.380	3	373
КО Чукарица	2.015	715	3.395	5	282	2.825	980	4.050	42	177
КО Стара Раковица	1.775	895	2.645	4	137	2.255	1.445	2.870	27	88
Градови у Србији										
Град Београд	2.160	400	7.500	5	3.640	2.453	700	10.350	1	2967
Нови Сад	1.945	280	3.970	2	1.005	1.970	650	3.740	14	1.117
Ниш	1.275	340	2.175	3	400	1.490	475	2.300	9	442
Шабац	1.145	455	1.685	2	96	1.345	675	1.845	13	108
Панчево	1.075	425	1.790	9	186	1.320	585	2.015	7	276
Крагујевац	1.070	500	1.855	7	221	1.380	775	1.985	4	385
Чачак	1.025	475	1.650	3	101	1.265	775	1.665	5	143
Ужице	1.005	500	1.550	23	54	1.625	995	1.920	54	10
Суботица	970	430	1.780	3	186	1.255	690	1.615	15	236
Сремска Митровица	965	335	1.615	21	58	1.425	750	1.850	20	60
Краљево	960	190	1.730	5	115	1.215	970	1.650	8	67
Смедерево	950	465	1.440	9	54	1.225	550	1.540	1	63
Крушевац	905	300	1.390	12	113	970	400	1.435	2	136
Ваљево	900	250	1.500	4	86	1.210	380	1.980	16	145
Зрењанин	890	240	1.715	-1	124	1.230	745	1.665	6	72
Нови Пазар	875	535	1.400	6	37	965	555	1.480	8	185
Јагодина	855	430	1.280	14	109	1.045	530	1.490	8	66
Лозница	840	330	1.400	7	73	1.110	525	1.495	17	271
Лесковац	840	150	1.280	6	47	1.085	660	1.510	18	36
Пожаревац	825	400	1.290	11	58	1.160	590	1.490	12	105
Бор	820	130	1.665	40	129	*	-	-	-	-
Вршац	815	315	1.430	15	43	1.065	400	1.510	9	14
Сомбор	805	210	1.210	10	96	1.125	835	1.310	26	76
Пирот	805	195	1.200	8	29	960	690	1.465	20	37
Врање	790	565	975	17	13	820	455	1.325	12	29
Зајечар	745	270	1.075	27	27	705	590	845	-	6
Прокупље	670	330	1.000	15	21	810	500	990	5	25
Кикинда	670	125	1.060	6	46	*	-	-	-	-

* у првом полугодишту 2024. године није било података

Табела 7: Статистички параметри цена станова у првом полугодишту 2024.

NAPOMENA: Obračun prosečne cene stanova izvršen je nakon homogenizacije podataka. Homogenizacija je postignuta isključivanjem rezultata kod kojih je očigledno da su na cenu uticale okolnosti koje nisu posledica tržišta već su specifične za transakciju. Trend cena je određen u odnosu na prethodnu godinu

Цене станова у новијим стамбеним комплексима у првом полугодишту 2024.				
Стамбени комплекси / Општина/КО	„Новоградња"			
	Просечна цена	Распон цена		Број података
		Мин.	Макс.	
	[EUR/m²]	[EUR/m²]	[EUR/m²]	
Стамбени комплекси Београд				
Београд на води (Савски венац)	4.580	3.265	10.350	179
Нови Дорћол (Стари град)	4.345	3.645	4.930	55
Bel mondo (Нови Београд)	3.875	3.375	4.370	30
Ласта̀вице (Нови Београд)	3.260	2.665	4.150	117
Victory gardens (Чукарица)	2.750	2.445	3.800	84
Вождов кварт (Вождовац)	2.640	2.430	2.850	34
Buena vista residence (Раковица)	2.520	2.115	2.705	35
Вртови церака (Раковица)	2.070	1.635	2.870	39
Woodstar residence (Звездара)	1.830	1.435	2.755	139
Sunnyville (Палилула)	1.710	670	2.275	218
Стамбени комплекси Нови Сад				
Сајам комплекс (Нови Сад)	2.650	2.180	2.890	37
Square garden (Нови Сад)	1.910	1.545	2.135	204
Блок Д (Нови Сад)	1.880	1.490	2.935	42
Стамбени комплекси Крагујевац				
Tesla Palace (Крагујевац)	1.465	930	1.750	71
Зелена оаза (Крагујевац)	1.395	1.090	1.570	40
Нови Бубањ (Крагујевац)	1.190	930	1.470	62

Табела 8: Статистички параметри цена станова у новијим стамбеним комплексима у првом полугодишту 2024.

Trend vrednosti	[x] U porastu [ ] Stabilno [ ] U opadanju	
Interesovanje za kupovinu	[x] Visoko [ ] Srednje [ ] Nisko [ ] Ne postoji	
Interesovanje za zakup	[ ] Visoko [x] Srednje [ ] Nisko [ ] Ne postoji	
Odnos ponude i potražnje (za predmetni segment nepokretnosti)	(opis): Preko javnih glasila može se utvrditi da postoje odredjeni broj nekretnine sličnih predmetnoj nepokretnosti u ponudi na teritoriji Grada Čačka, sa druge strane jasno se vidi broj prometovanih nekretnina od početka 2025. Godine (prvih osam meseci) na teritoriji katastarske Grada Čačka, gde ukupan broj prometovanih nepokretnosti (stanovi, izvor https://registarcena.rgz.gov.rs/RCN/) iznosi 113. Prema raspoloživim podacima Republičkog zavoda za statistiku, prosečna cena stambenog prostora za Grad Čačak u novogradnji za prvo polugodište 2024. godine, prema izdatom saopštenju od 16.09.2024. god. iznosi 148.354,00 RSD/m², što prema srednjem kursu Narodne banke Srbije od 117,0400 RSD/EUR na dan objave saopštenja iznosi 1276,54 EUR/m². Na osnovu svega navedenog možemo zaključiti da je ponuda približna potražnji.	
	Raspon cena: 400 – 800	Raspon renti: 3-7
Utrživost	[x] Visoka [ ] Srednja [ ] Niska	
Prosečno vreme utrživosti	[x] 3-6 meseci [ ] 6-12 meseci [ ] >12 meseci [ ] Teško utrživo	
Komentar (uključujući i ocenu rizika vezanog za utrživost konkretnog predmeta procene):		

U prilogu dostavljmo prosečne cene kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti po zonama na teritoriji grada Čačka za utvrđivanje poreza na imovinu za 2025. godinu.

На основу члана 6. ст. 5 до ст.10., члана 6а и члана 7а став 1. Закона о порезима на имовину („Сл. Гласник РС“, бр. 26/01, 45/02, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12-УС, 47/13, 68/14,95/18 и 99/18 –УС и 86/19, 144/2020, 118/2021, 138/22 И 92/2023), члана 84. тачка 11. Статута града Чачка (“Сл. лист града Чачка”, бр. 6/2019), Градско веће града Чачка на седници одржаној дана 27. новембра 2024. године, доноси

РЕШЕЊЕ
О УТВРЂИВАЊУ ИЗНОСА ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ЗОНАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЧАЧКА
ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2025. ГОДИНУ

1. Утврђује се износ просечне цене квадратног метра одговарајућих непокрености по зонама на територији града Чачка за утврђивање пореза на имовину за 2025. године, и то:

Групе непокретности	Назив зоне				
	ПРВА зона	ДРУГА зона	ТРЕЋА зона	ЧЕТВРТА зона	ПЕТА зона
1. Грађевинско земљиште	-	10.110,08	10.110,08	2.127,98	1.905,12
2. Пољопривредно земљиште	-		513,37	513,37	199,22
3. Шумско земљиште	-	-	180,25	180,25	108,67
4. Друго земљиште	-	-	308,37	119,10	119,10
5. Станови	135.641,11	130.088,38	131.423,49	116.649,21	116.649,21
6. Кућа за становање	-	74.311,47	74.311,47	40.544,13	28.267,25
7. Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објект који служе за обављање делатности	138.476,41	138.476,41	153.278,49	71.701,11	71.701,11
8. Гаража и помоћни објекти	-	42.643,18	42.643,18	41.126,35	23.352,05

2. Овим Решењем прописује се да се неизграђено грађевинско земљиште на територији града Чачка, које се користи искључиво за гајење биљака, односно садног материјала, односно шума, за сврху утврђивања основнице пореза на имовину разврстава у пољопривредно, односно у шумско земљиште.

Гајењем биљака, односно садног материјала, односно шума, сматра се гајење (једногодишњих, двогодишњих, односно вишегодишњих) биљака, односно гајење садног материјала, односно гајење шума, које је класификовано у области пољопривреде, шумарства и рибарства, а у складу са прописима којима се уређује класификација делатности.

За неизграђено грађевинско земљиште на територији града Чачка, које се користи искључиво за гајење биљака, односно садног материјала, односно шума, примењиваће се просечне цене квадратног метра одговарајуће непокретности по зонама (грађевинско, пољопривредно и шумско земљиште).

3. Решење објавити у "Службеном листу града Чачка" и на интернет стр̀ани града Чачка – Градска управа за локалну пореску администрацију. (www.cacak.org.rs)

4. Ово Решење ступа на снагу даном објављивања у "Службеном листу града Чачка" , а за потребе утврђивања пореза на имовину примењиваће се од 01.јануара 2025.године.

Градско веће
Број:06-183/2024-III
27. новембар 2024. године

ПРЕДСЕДНИК
ГРАДСКОГ ВЕЋА
Милун Ђоровић

Izvor: Službeni glasnik grada Čačka

2.3. PONUDA I POTRAŽNJA ZA OBJEKTE PREDMETNE NAMENE

Postoji relativno razvijeno tržište na teritoriji Grada Čačak za ovakve nepokretnosti i moguće je pronaći adekvatne komparative za zakup i prodaju.

2.4. RENTE I ZAKUP OBJEKATA PREDMETNE NAMENE

Postoji razvijeno tržište zakupa i rentiranja sličnih objekata.

2.5. RANGIRANJE NEPOKRETNOSTI (Property and Market Rating)

Ocena imovine i tržišta je standardni instrument za opis dugoročne održivosti nekretnina na svom specifičnom tržištu. Mera kvaliteta je srednjoročna prodaja nekretnina u odgovarajućoj vriednosti između stručnjaka koji imaju potrebnu imovinu i informacije o tržištu. Kreditna sposobnost stanara i kreditora, kao i verovatnoća neizvršenja, NIJE predmet tržišta i imovine.

Prema ovoj definiciji svojstva i njihova određena tržišta procenjuju se u standardizovanoj proceduri.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
excellent	very good	good	better than average	average	worse than average	modest	bad	very bad	disastrous

Imovina i tržišni rejting koriste skalu koja upotrebljava obrazac koji koriste agencije za rejting i internu ocenu rejtinga koju koriste banke. Sastoji se od 10 razreda

Ocena 1 – odlična utrživost
Ocena 10 – najlošija utrživost
Ocena predmetne nepokretnosti je 5 (average)

3.ANALITIČKI DEO

NALAZ

LOKACIJA NEPOKRETNOSTI

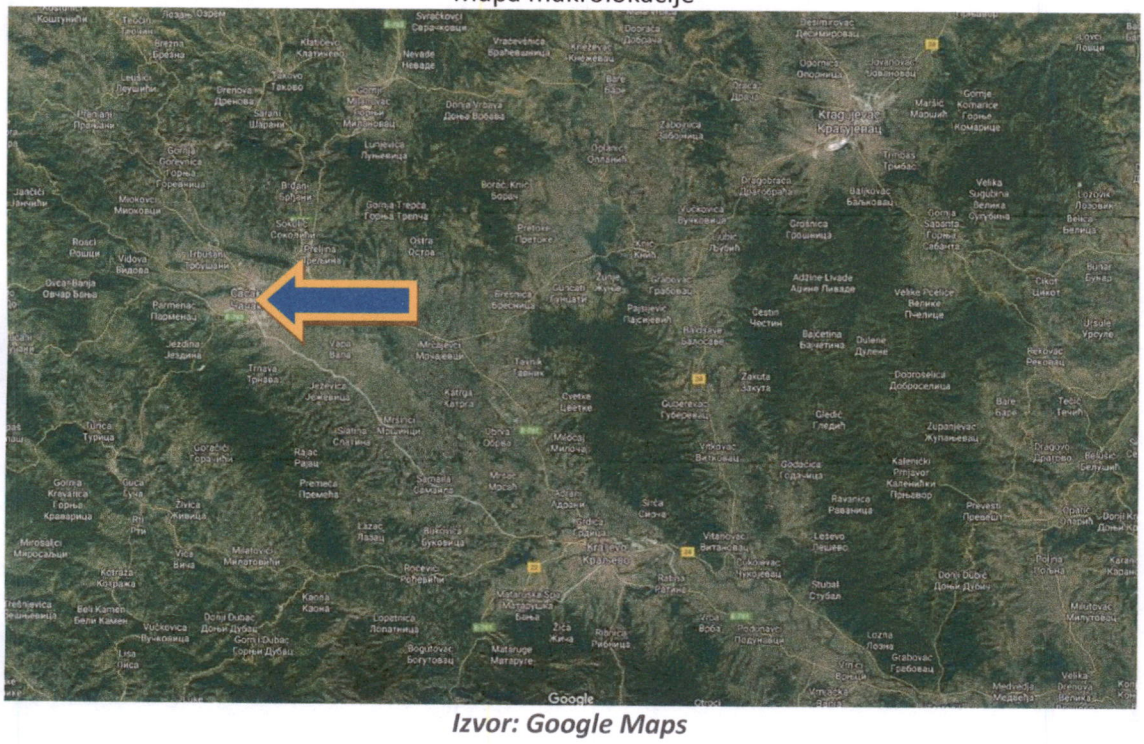
Adresa	Pivarska
Mesto	Čačak
Opština	Čačak
Broj stanovnika	105.612 (2022. god)

Pristup nepokretnosti			
Auto	☒	Autobus	☒
GSP	☐	Voz	☐
☐ _____			

Analiza okoline				
Lokacija		☒ **Urbana**	☐ Suburbana	☐ Ruralna
Broj stanovnika		☐ < 5000	☐ 5000-10000	☒ **> 10000**
Trenutna upotreba	☒ Stambena	☐ Komercijalna	☐ Indutrijska	☐ Poljoprivredna
Starost zgrade	☐ Novogradnja	☐ 10 godina	☐ 20 godina	☒ > 30 godina

LOKACIJA - MAPA MIKROLOKACIJE I MAKROLOKACIJE

Mapa makrolokacije



Izvor: Google Maps

Opština Čačak je jedna od opština u Srbija koja pripada Moravičkom upravnom okrugu čiji je administrativni centar sam grad Čačak. Zauzima geografski prostor između 20°7' 15 i 20°38' 30 istočne geografske dužine i 43° 44' i 44° 00' 30 severne geografske širine. Nadmorska visina je u rasponu od 204 m (ušće Bresničke reke u Zapadnu Moravu) do 958 metara (planina Ovčar).

Teritorija opštine zauzima površinu od 636 km^2, i u pogledu reljefa može se podeliti na: Čačansku kotlinu sa nadmorskom visinom od 200 m do 300 m. Brežuljkasto - brdski predeo od 300 m do 500 m nadmorske visine. Planinski predeo od 300 m do 985 m nadmorske visine.

Grad Čačak je administrativni, privredni, medicinski, obrazovni i kulturni centar Moravičkog upravnog okruga, a nalazi se nepunih 140 km jugozapadno od Beograda. Prostire se na 663 km^2 . Čačanska kotlina sa

nadmorskom visinom od 200 m do 300 m. Prema popisu iz 2011. godine na području Grada Čačku živelo je 115.337 stanovnika (73.331 u urbanom delu), gotovo 2.500 manje nego po popisu iz 2002. godine.

Privreda Čačka je raznolika, a njenu strukturu čine osim poljoprivredne proizvodnje, proizvodnje reznih alata za obradu metala, nemetala i drveta, termotehničkih uređaja, drvene, metalne i kombinovane stolarije, delova i pribora za farmaceutsku industriju i proizvoda za medicinske potrebe, prerada šumskih i poljoprivrednih proizvoda itd.

Grad Čačak ima razvijenu saobraćajnu infrastrukturu, a nalazi se i na trasi Koridora 11. Drumski saobraćaj: Čačak je udaljen 140 kilometara od glavnog grada Beograda i povezan je putem IB-22 (Ibarska magistrala), koji se u predgrađu Čačka u mestu Preljine račva na puteve koji vodi ka Kragujevcu, Kraljevu i Novom Pazaru, i put koji pored Čačka, Užice ide za Crnu Goru i delom puta sa Zlatibora do Bosne i Hercegovine. Sve zone se nalaze pored ovog puta sa dobrim izlazom na njega.

Kroz Čačak prolazi železnički saobraćaj u okviru pruge Stalać–Požega koji povezuje železničke pravce Beograda–Niš–Sofija i Beograd–Bar. U gradu se nalazi Železnička stanica Čačak.

Kada je reč o plovnom saobraćaju najbliža plovna luka je Luka Smederevo i Luka Beograd koje su udaljene od Čačka 150 km, a luka Bar je na udaljenosti 348 km.

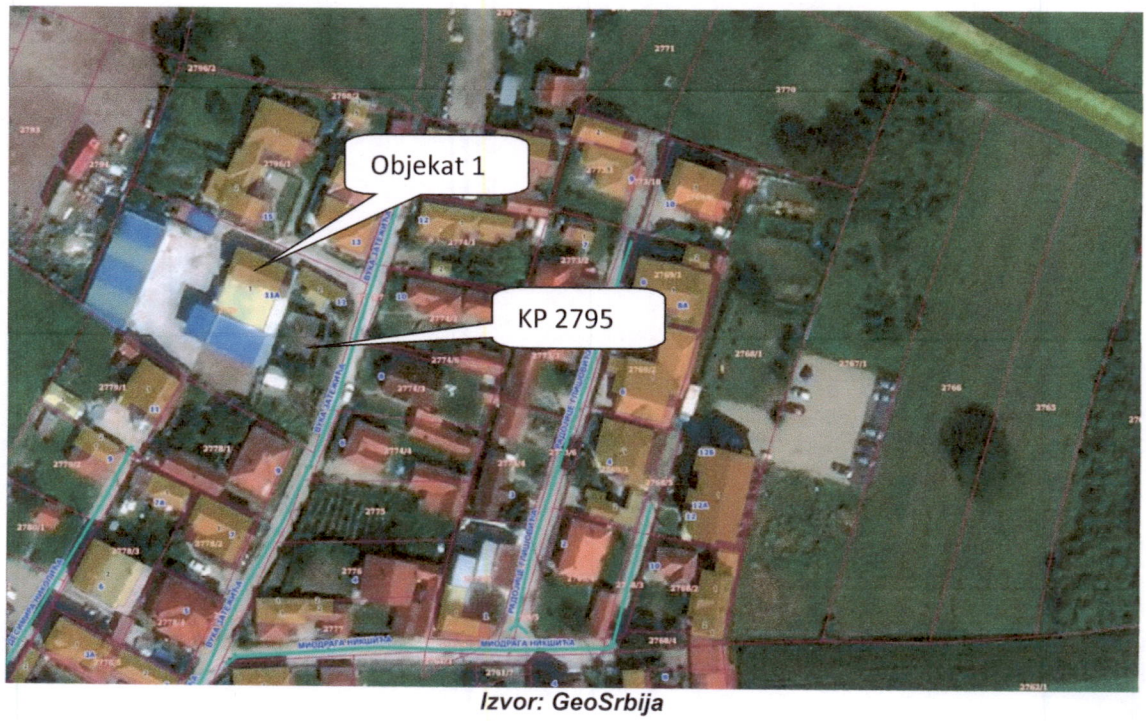
Sto se tiče vazdušnog saobraćaja na oko 24 km od Čačka nalazi se aerodrom "Morava" Lađevci.

Urbana zona Čačka, u kojoj se nalazi objekat koji je predmet procene, nalazi se u četvrtoj zoni Grada Čačka. Sa svim neophodnim administrativnim, obrazovnim, zdravstvenim i drugim ustanovama, brojnim ekspoziturama banaka, poštama, razvijenom mrežom gradskih saobraćajnica i dr. predstavlja mesto u kome je omogućen komforan urbani život njegovog stanovništva. Delimično nepravilnom mrežom ulica grad se organizuje u urbane celine različite namene, sa pretežno stambenom funkcijom u širim delovima i poslovno-stambenom u centralnoj zoni.

Mapa mikrolokacije



Izvor:Google Maps



Izvor: GeoSrbija

Objekat je izgrađen na k.p. br. 2795 K.O. Čačak i nalazi se u okviru stambeno-poslovne zone u Ljubiću. Naselje se nalazi na levoj obali reke Zapadne Morave, na ljubićskoj strani, i pripada prostoru Ljubić–Konjevići, definisanom GUP-om Čačka. Zona kojoj pripada objekat obuhvata prostor čija granica počinje kružnim tokom kod „Rampe", zatim se ka istoku pruža ulicom Đorđa Tomaševića do raskrsnice u Konjevićima, potom skreće ka jugu državnim putem DP IB-23 do reke Zapadne Morave, dalje se prostire rekom do novog mosta, a zatim severno ulicom br. 10 dolazi do kružnog toka kod „Rampe", odnosno početne tačke granice zone.

Zona predstavlja sadržajan i izgrađen prostor u kome se prepliće veliki broj različitih namena. Stanovanje je zastupljeno kroz stepene srednje gustine (50–150 st/ha), visoke gustine (150–350 st/ha), kao i

HIGEST – AND–BEST –USE ANALIZA

U skladu sa međunarodnim standardima procene Highest and Best use se može definisati kao:

"Tržišna vrednost sredstva će održavati njegovu optimalnu iskorišćenost. Optimalna iskorišćenost je upotreba sredstva koja maksimizira njegovu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva." To je najbolja i najisplativija iskorišćenost neke nepokretnosti koja će odražavati njenu optimalnu i realnu utrživost.

Zapravo, radi se o iskorišćenosti koja je dozvoljena na dan procene vrednosti, koja nudi najvišu vrednost zasnovanu na razumnim očekivanjima. U analizi optimalne iskorišćenosti isključuje se latentna vrednost koju bi tržište moglo da proizvede vezano za moguće okolnosti koje trenutno nisu na raspolaganju.
Ključne komponente uobičajenih definicija pojma „optimalne iskorišćenosti" koje treba proceniti na dan procene vrednosti su: da je to najrazumljivija i najverovatnija upotreba, bez obzira na specifične primene koje bi mogle da se pojave kod svakog pojedinačnog potencijalnog kupca.

Četiri kriterijuma koje HABU mora da ispuni:

1. Pravno dopuštena - Za predmetnu nepokretnost postoji uvid u LN br. 5749 K.O. Čačak i na Web stranici http://katastar.rgz.gov.rs/KnWebPublic od 31.05.2025. god. - nije službena isprava na osnovu koga se može konstatovati da je **vlasnik nepokretnosti nad Porodično stambenom zgradom – obj. br. 1, korisne površine 300 m2, spratnosti Po+Pr+Pk na KP 2795 KO Čačak u udelu 1/1 sa pratećim zemljištem ukupne površine 1868 m2 u udelu 4/6, DOO za robni promet, spoljnu trgovinu, proizvodnju i usluge " JEŽ", Čačak, Bulevar Oslobodilaca MB: 07661983. Takođe, presudom Višeg suda u Čačku, 6P.br. 45/24 od 04.11.2024. godine, utvrđeno je da je vanknjižni objekat površine 282 m² na predmetnoj parceli u vlasništvu Slobodana Zatežića. Na osnovu toga, procenitelj konstatuje da je zemljište ispod pomenutog objekta takođe u vlasništvu Slobodana Zatežića, čime je ukupna površina predmetnog zemljišta, od prethodno utvrđenih 1.245,33 m², što predstavlja 4/6 vlasničkog udela stečajnog dužnika DOO „JEŽ" Čačak – u stečaju, umanjena za 282 m² i iznosi 963,33 m²**

2. Fizički moguća i razumno najverovatnija – pozicija, veličina i pristupi predmetnoj nepokretnosti su u skladu sa zahtevima za datu namenu.

3. Finansijski održiva – Predmetna poslovna jedinica može klijentu obezbediti prihod od izdavanja i prodaje poslovnog prostora.

4. Maksimalna produktivnost – razmotreno je da je poslovna jedinica na datoj lokaciji izvodljiva i bazirana na navedenim pretpostavkama koje su razumne i maksimizuju produktivnost nepokretnosti.

Budući da se radi o proceni nekretnine kakva jeste na dan procene vrednosti, ovde se radi o proceni njene optimalne iskorišćenosti koju tržište može anticipirati na taj dan.

Zaključak: Objekat je trenutno u svojoj optimalnoj iskorišćenosti

OPŠTI I TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI

Tehnički podaci	
Svrha	Stambeni objekat
Površina prostora	**300 m²** (u LN-u)
Broj spratova	Po+Pr+Pk
Fundiranje	AB trakasti temelji
Noseća konstrukcija	Masivni konstruktivni sistem sa nosećim zidovi zidani glinenim i betonskim blokovima debljine
Međuspratna konstrukcija	LMT
Zidovi	Fasadni – glineni blokovi, pregradni – glineni blokovi.
Krovna konstrukcija	Krovna konstrukcija je drvena, krov je viševodan
Završna obrada	
Podovi	Betonski ili obloženi keramičkim pločicam
Plafoni	Gletovani i bojeni
Zidovi	Malterisani, gletovani, završna obrada poludisperzija
Spoljašnja stolarija	Drvena ili metala zastakljena klasičnim staklom
Unutrašnja stolarija	Drvena
Fasada	Fasadni zidovi su debljine 25 cm bez termoizolacije, delom završno obradjeni ''bavalit'' masom i obojeni fasadnom bojom
Oprema i fiksni nameštaj	-
Mogućnost prenamene prostora	Ne
Mogućnost parkiranja i pristupa	Moguće parkiranje na parceli
Instalacije	
Elektro-instalacije	Gradska mreža
Sistem klimatizacije	-
Instalacija slabe struje	Gradska mreža
Telefonske linije	Gradska mreža
Video nadzor	-
Ventilacija	-
Protivpožarna dojava	-
Vodovod	Gradski
Kanalizacija	Gradska
Grejanje	Grejanje na struju
Sagrađen	1991. godine
Tekuće održavanje	Vrlo dobro

4.FOKUS PROCENE

OBRAZLOŽENJE METODOLOGIJE PROCENE

a) Tržišna vrednost (*Market Value*):

Tržišna vrednost se definiše kao novčani iznos za koji nepokretnost može biti razmenjena na otvorenom i konkurentnom tržištu, pod normalnim okolnostima i dobrovoljnim putem (u odsustvu bilo kakvih koncesija ili prinude), u transakciji između zainteresovanih strana koje poseduju razuman stepen informisanosti o relevantnim činjenicama (TEGoVA EVS 16).

Istraživanja o ceni

U toku izrade ovog izveštaja vršeno je istraživanje tržišnih cena nekretnina na lokacijama na kojima se nalazi građevinski objekat koji je predmet procene. Informacije su prikupljane od agencija za promet nekretnina, analizom oglasa za kupoprodaju nepokretnosti u sredstvima javnog informisanja, arhivom Odeljenja za procenu nepokretnosti kao i svi drugi izvori i saznanja do kojih je procenitelj došao u toku izrade ove procene. Tržišna vrednost objekta definisana je na osnovu analize koja obuhvata karakteristike i kvalitet opremljenosti objekta/stana i lokacije, sadašnje stanje objekta/stana, njegovu funkcionalnost i moguće namene, atraktivnost lokacije, stanje ponude i potražnje sličnih objekata na tržištu.

Parametri koji su korišćeni prilikom procene objekata su:

- Uvid u stanje građevinskog objekta na licu mesta,
- Lokacija nepokretnosti
- Kvalitet gradnje i funkcionalnost
- Opremljenost lokacije
- Kvalitet tekućeg održavanja
- Stanje ponude i potražnje na tržištu

Metoda upoređivanja tržišnih cena - Direktno upoređivanje tržišnih cena (Sales Comparsion Method)

Kod primene pristupa direktnog upoređivanja prodajnih cena vrednost nepokretnosti se određuje upoređivanjem imovine čija se vrednost procenjuje sa kuporodajnim cenama ostvarenim na tržištu u određenom vremenskom periodu. Za primenu ovog pristupa potrebno je pažljivo praćenje tržišta.

Ova metoda se uglavnom koristi za parcele na kojima nema građevina, za stanove, porodične kuće u kojima živi jedna/dve/ili više porodica, kuće u nizu, spojene parove kuća i slične kuće u naseljima. U slučaju izgrađenog zemljišta koje je u privatnoj svojini pristup direktnog upoređivanja prodajnih cena se koristi za određivanje vrednosti zemljišta i u troškovnom i u prinosnom pristupu.

Prihodovna metoda (Profit Approach)

Kod primene prinosnog pristupa tržišna vrednost se određuje kapitalizacijom neto prihoda koji se očekuje u periodu posle datuma procene, ili koji je postignut u prethodnom periodu uz adekvatnu kamatnu stopu i u skladu sa očekivanim preostalim ekonomskim životnim vekom nepokretnosti.

U normalnim okolnostima prinosni pristup mora da se koristi ukoliko se procenjivana nepokretnost koristi za ostvarivanje prihoda. Ova metoda se najčešće koristi za poslovne i komercijalne objekte koje se iznajmljuju, kao i za nepokretnosti za mešovitu upotrebu (hoteli, turističke nepokretnosti, itd.). Prinosni pristup može da se primenjuje i za nepokretnosti za ličnu upotrebu, ali koje je moguće iznajmljivati.

Za potrebe ove procene prihodovna metoda je rađena na osnovu pretpostavke procenitelja, bazirane na istraživanju tržišnih renti.

Troškovna metoda sa depresijacijom (DRC Method)

Rezultat primene troškovnog pristupa (metoda amortizovanih troškova) dobija se sabiranjem utvrđene vrednosti zemljišta i amortizovanih troškova izgradnje novog objekta u skladu sa starošću zgrade i tehničkim uslovima njene fizičke strukture, uključujući pomoćne objekte i tehničke pogodnosti.

Pretpostavka je da kupac neku nekretninu neće platiti više nego što su ukupni troškovi investicije takve nekretnine na istoj lokaciji. Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne

nekretnine.

U svrhu procene vrednosti postojećeg objekta analiziraju se troškovi izgradnje novog objekta jednakog standarda. Vrednost objekta se amortizuje prema zastarelosti objekata. Na taj način utvrđuje se trenutna vrednost nekretnine.

Troškovna metoda služi za određivanje vrednosti izgrađenih objekata koji se koriste od strane vlasnika i kada su troškovi gradnje prioritetni potencijalnim kupcima. Osim toga, koristi se za objekte koji se ne mogu koristiti u komercijalne svrhe.

Rezidualna metoda (residual value method)

Rezidualna vrednost metod se zasniva na razmatranju investicija i usmerena da se utvrdi vrednost zemljišta planiranog za razvoj.

Zbog metodologije, ovaj metod se može koristiti i za renoviranje objekata i nekretnina koja još nisu završene. Ovaj metod se naziva investitorski metod. Obično se primenjuje u okviru razvoja projekta, kada investitora interesuje maksimalna cena zemljišta (odnosno cena za nedovršeni objekat ili objekat koji se renovira), koju bi platio kako bi profitabilno realizovao projekat.

Prvo, privremena tržišna vrednost imovine završenog objekta se obračunava preko prihodovne metode ili prodaje putem komparativne metode. Nakon toga, sve troškove koji su neophodni za realizaciju i aktivnosti na izgradnji, uključujući i sve troškova finansiranje koji se oduzimaju. Rezultat toga je maksimumalna održiva vrednost zemljišta (ostatak). Na osnovu analiziranih parametra, lokacijske dozvole i parameta planiranog projekta, urađena je rezudulana metoda.

b) Likvidaciona vrednost

Likvidaciona vrednost predstavlja novčani iznos koji bi se ostvario prodajom imovine na datom tržištu u razumnom roku.

U konkretnom slučaju pri utvrđivanju likvidacione vrednosti delova imovine uzeta je u obzir funkcionalnost imovine i mogućnost promene namene imovine, kao i dodatne troškove promene namene imovine.

Likvidacione cene i likvidacione vrednosti su niže od vladajućih – tržišnih cena zato što kupci znaju da u likvidaciji moraju da prodaju osnovna sredstva i drugu imovinu u što kraćem roku. Za koliko su te cene niže nema propisanog niti praksom potvrđenog pravila, pa se ne može poći od opšte vladajuće klauzule, već to varira od slučaja do slučaja zavisno od vrste i stanja imovine, te ponude i tražnje za takvom ili sličnom imovinom, čemu procenjivači poklanjaju posebnu pažnju.

Likvidaciona vrednost je cena koju nepokretnost može dostići u slučaju brze prodaje, tj. kada ne postoji dovoljno vremena za regularnu prodaju i tržišno oglašavanje čime se smanjuje tržišna ponuda potencijalnim kupcima. Likvidaciona vrednost je uglavnom manja od fer tržišne vrednosti nekretnine. Nepokretnost uglavnom zahteva određeni period od nekoliko meseci u cilju dostizanja tržišne vrednosti i uglavnom će postići bitno manju cenu u slučaju urgentne prodaje. Na osnovu toga možemo zaključiti da likvidaciona vrednost pretpostavlja znatno kraći period izloženosti nekretnine na tržištu.

U OVOJ PROCENI PRIMENJENA JE SLEDEĆA METODOLOGIJA:

- Troškovna metoda sa depresijacijom (DRC Method)
- Direktno upoređivanje tržišnih cena (Comparsion Method)

METODA UPOREĐIVANJA TRŽIŠNIH CENA - DIREKTNO UPOREĐIVANJE TRŽIŠNIH CENA (COMPARSION METHOD)

DETALJI KOMPARATIVNIH NEKRETNINA (Prodaja po m2) – Asking prices only

Postoji relativno razvijeno tržište na teritoriji Grada Čačka za ovakve nepokretnosti i moguće je pronaći adekvatne komparative za prodaju. Analizom oglasa nisam uspeo da pronađem dovoljno adekvatnih komparativa, pa ću koristiti dostupne.

Troškovna metoda sa depresijacijom

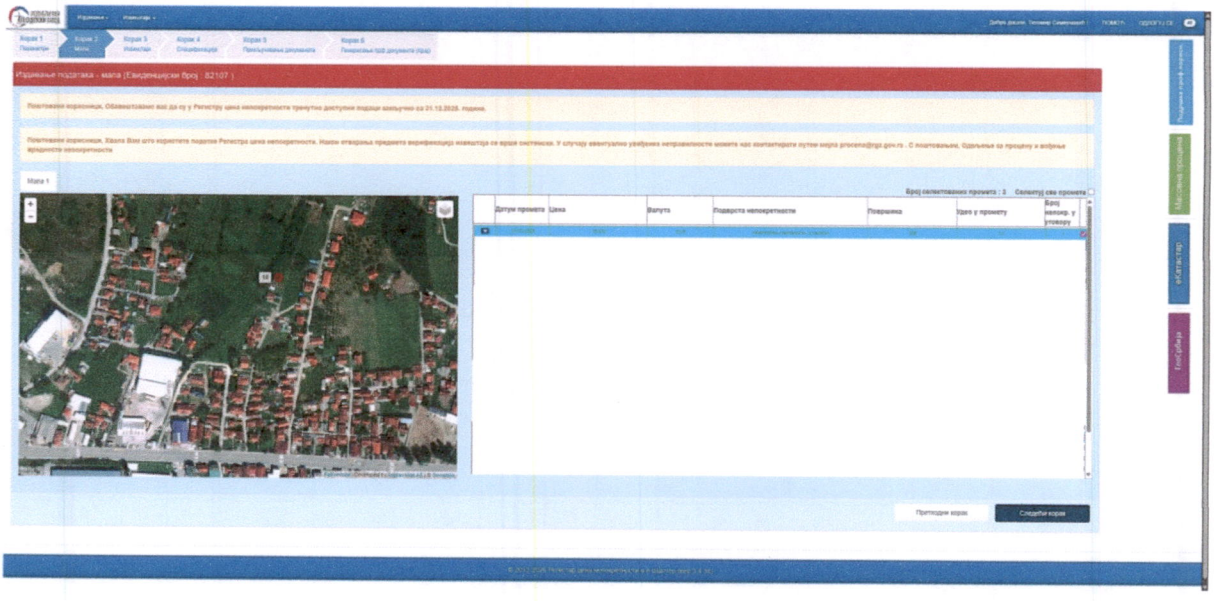
Uvodim sledeće pretpostavke:

- Prilikom dobijanja tržišne vrednosti troškovnim pristupom, uzeo sam u obzir površinu parcele koja je u vlasništvu stečajnog dužnika, odnosno **963,33** m2, nakon toga u Indirektnim troškovima sam usvojio neto površinu objekta br. 1 odnosno 300 m^2 nakon toga koristio sam prosečne cene za naknadu i uređenje građevinskog zemljišta, projektna dokumentacija i revizija, saglasnost i dozvole, stručni nadzor, priključci komunalne infrastrukture, tehnički prijem i troškovi knjiženja i uređenje terena i ograđivanje. Zatim sam dobio vrednost Direktnih troškova tako što sam ukupnu površinu pomnožio sa prosečnom cenom po m2 gradnje za objekte sličnih karakteristika nakon čega sam ih amortizovao.

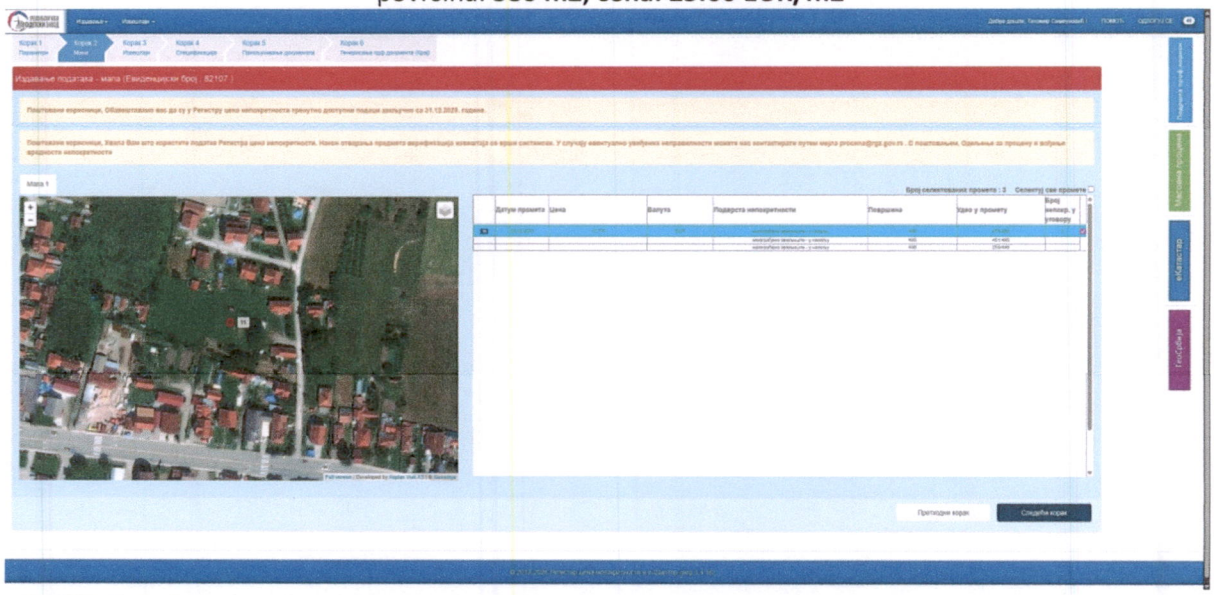
PROCENA ZEMLJIŠTA

STAVKA	KOMPARATIVNI PODACI		
	K1	K2	K3
Adresa	KO Ljubić	KO Ljubić	KO Ljubić
Cena EUR	15.000,00	17.775,00	10.000,00
Površinea m2	586	1185	600
Ponuđena cena EUR/m2	25.60	15,00	16.66
Izvor	https:/ /katastar.rgz.gov.rs /Registar CenaNepokretnosti/	https:// katastar.rgz.gov.rs /RegistarC enaNepokretnosti/	https:// katastar.rgz.gov.rs /RegistarC enaNepokretnosti/
Datuma	18.03.2025	03.03.2025	12.12.2024.
Prilagodjena cena	95%	110%	105%
Jedinična cena EUR/m2	24.32	16,50	17.50

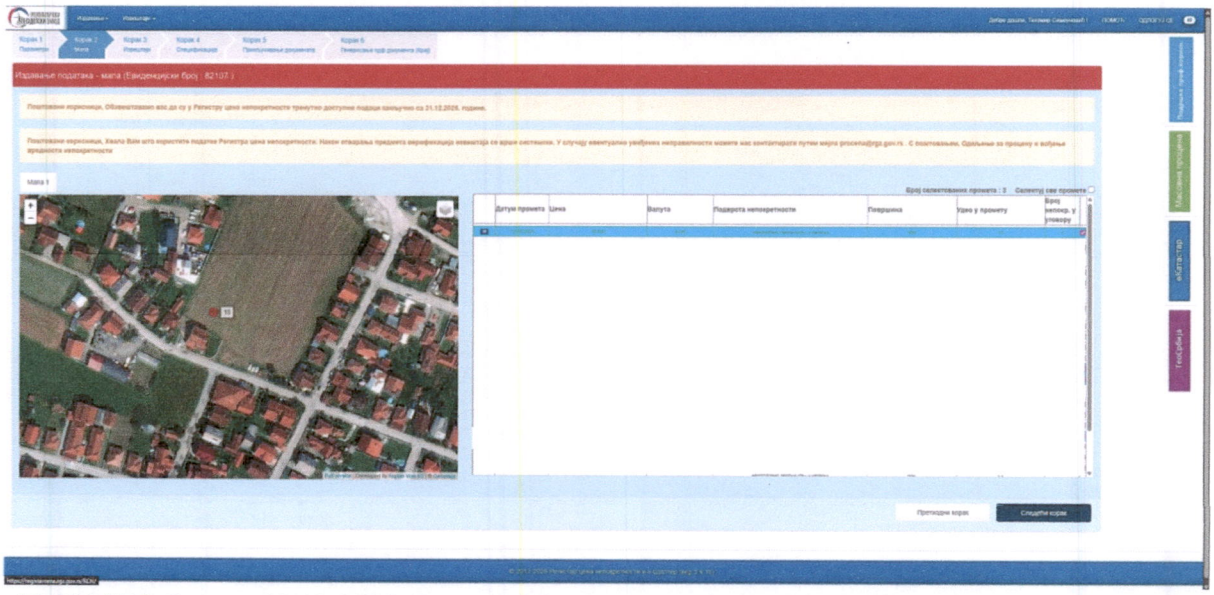
Израчуната јединична цена:	19,44	ЕУР/м2



Cena: **15.000 EUR**, Datum: 18.03.2025, Kupoprodaja, Vrsta nepokretnosti: Gradjevinsko zemljište, Prometovana, površina: **586 m2, cena: 25.60 EUR/m2**



Cena: **17.775 EUR**, Datum: 03.03.2025, Kupoprodaja, Vrsta nepokretnosti: Gradjevinsko zemljište, Prometovana, površina: **1185 m2, cena: 15,00 EUR/m2**



Cena: **10.000 EUR**, Datum: 12.12.2024, Kupoprodaja, Vrsta nepokretnosti: Gradjevinsko zemljište, Prometovana, površina: **600 m2, cena: 16,66 EUR/m2**

Zemljište	Površina, m2	Cena, EUR/m2	Vrednost, EUR
Kupovina zemljišta u vlasništvu stečajnog dužnika KP 2795 KO Čačak	963	19.44	**18,727**
UKUPNO			**18,727**

Indirektni troškovi	Površina, m2	Cena, EUR/m2	Vrednost, EUR
Naknada za uređenje zemljišta	300.00	7	2,100
Projektna dokumentacija i revizija	300.00	8	2,400
Saglasnosti i dozvole	300.00	3	900
Stručni nadzor	300.00	2	600
Priključci komunalne infrastrukture	300.00	12	3,600
Tehnički prijem i troškovi knjiženja	300.00	4	1,200
Uređenje terena i ograđivanje	963	5.0	4,817
UKUPNO			**15,617**

Stambeni objekat br.1 na KP 2795 KO Čačak

Direktni troškovi	Površina m^2	Cena izgradnje EUR/m2	% učešća u ukupnim troškovima	Vrednost novog objekta EUR	Ekonomski vek trajanja	Kalendarska starost	Eksterna amortizacija	Fizička amortizacija (%)	Vrednost objekta EUR
Konstrukcija	300	650	55%	107,250	100	35	0%	19%	86,980
Instalacije			25%	48,750	40	35	0%	88%	6,094
Zanatski radovi			20%	39,000	30	30	0%	100%	0
UKUPNO			**100%**	**195,000**					**93,074**
							direktni troškovi objekta po m2		**310**

UKUPNA TRŽIŠNA VREDNOST	
Vrednost zemljišta	18,727
Indirektni troškovi	15,617
Direktni troškovi	93,074
Ukupna vrednost EUR	**127,417**
Ukupna vrednost EUR (zaokruženo)	**127,400**
Ukupna vrednost RSD na dan 31.05.2025.	**14,933,000**

srednji kurs NBS na dan 31.05.2025.	117.2105	RSD za EUR

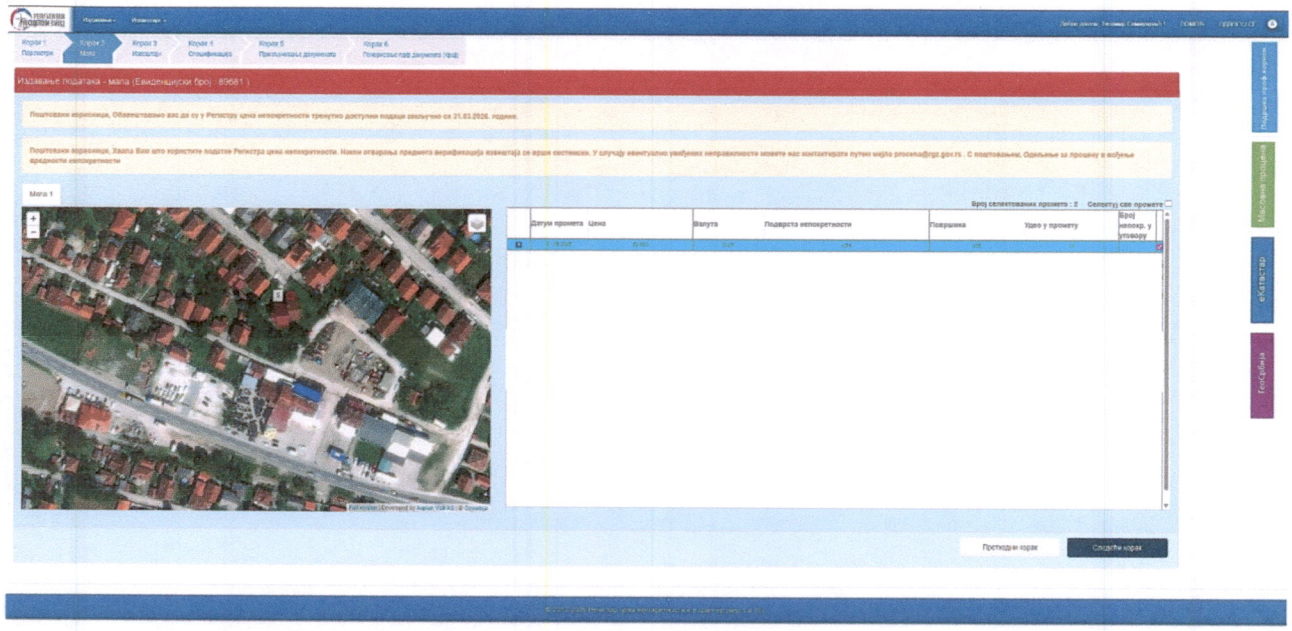
Direktno upoređivanje tržišnih cena

KOMPARATIVNE NEPOKRETNOSTI								
STAVKA	KOMPARATIVNI PODACI							
	C1		C2		C3			
Adresa i sprat	ul. Milana Radosavljevica - Abaza (prometovana nepokretnost)		ul. Aleksija Milankovica (prometovana nepokretnost)		ul.Žika Pantelica (prometovana nepokretnost)			
Površina (m2)	105.00		87.00		129.00			
Ponuđena cena (EUR)	50,000		57,000		54,000			
Izvor	https://registarcena.rgz.gov.rs/RCN/IzdavanjePodatakaProfKorak2/68674/74390		https://registarcena.rgz.gov.rs/RCN/IzdavanjePodatakaProfKorak2/68674/74390		https://registarcena.rgz.gov.rs/RCN/IzdavanjePodatakaProfKorak2/68674/74390			
Datum	21.05.2025		03.04.2025.		09.08.2024.			
Prilagođena cena (EUR) (samo u slučaju oglasa)	100%	50,000	100%	57,000	100%	54,000		
Jedinačna cena (eur/m2)	476		655		419			

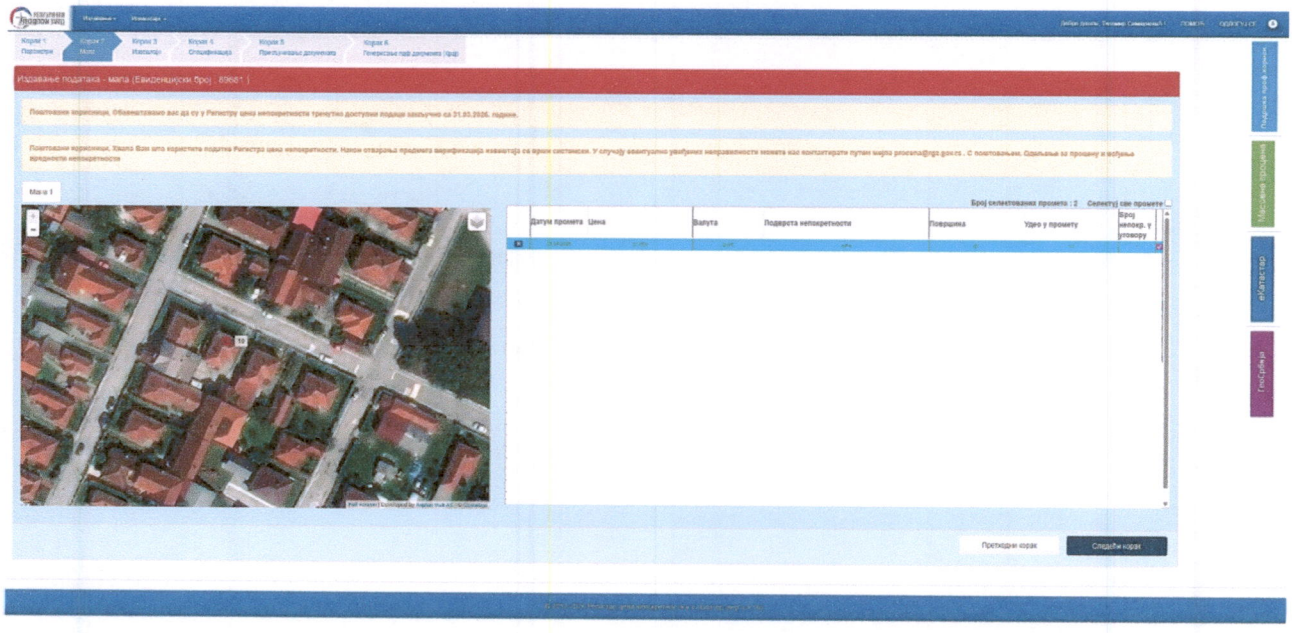
Procentualno učešće		C1		C2		C3	
Lokacija	35%	lošije	90%	Lošije	95%	Isto	100%
Funkcionalnost	20%	Lošije	90%	Lošije	90%	Lošije	90%
Sprat	10%	Isto	100%	Isto	100%	Isto	100%
Starost objekta	10%	Lošije	95%	Lošije	95%	Lošije	95%
Kvalitet	10%	Lošije	90%	Lošije	90%	Lošije	90%
Posebne osobine	10%	Lošije	90%	Lošije	90%	Lošije	90%
Garaža (parking mesto)	5%	Isto	100%	Isto	100%	Isto	100%
Poređenje u procentima	100%	92.0%		93.8%		95.5%	
Jedinična cena (EUR/m2)		438		614		400	

Izračunata jedinična cena:	484	EUR/m²
Ukupna površina	300.00	m2
Vrednost predmetne nekretnine:	145,200	EUR
ZAOKRUŽENA VREDNOST	**145,200**	**EUR**

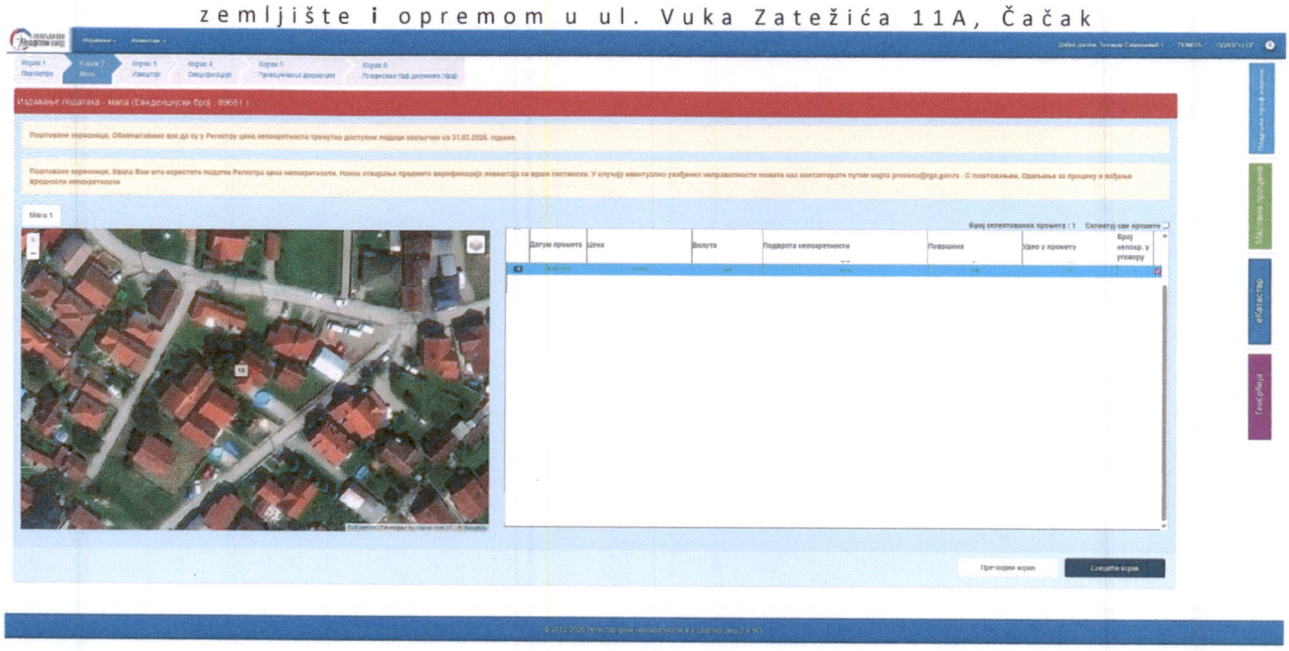
Porodične stambene zgrade br. 1 sa pripadajućim zemljištem na KP 2795 KO Čačak, ul. Vuka Zatežića br.11A, Čačak			
	Površina m2	**Cena EUR**	**UKUPNO**
Porodična stambena zgrada br.1	300.00	484	145,200
TRŽIŠNA VREDNOST UKUPNO EUR	**300.00**	**484**	**145,200**
TRŽIŠNA VREDNOST (ZAOKRUŽENO) EUR			**145,200**
TRŽIŠNA VREDNOST (ZAOKRUŽENO) RSD - srednji kurs NBS na dan 31.05.2025. - 117,2105			**17,019,000**



Cena: **50.000 EUR**, Datum: 21.05.2025, Kupoprodaja, Vrsta nepokretnosti: Stambeni objekat, površina: **105 m2, cena: 476,00 EUR/m2**



Cena: **57.000 EUR**, Datum: 03.04.2025, Kupoprodaja, Vrsta nepokretnosti: Stambeni objekat, površina: **87 m2, cena: 655,00 EUR/m2**



Cena: **54.000 EUR**, Datum: 09.08.2024, Kupoprodaja, Vrsta nepokretnosti: Stambeni objekat, površina: **129 m2, cena: 419,00 EUR/m2**

5.OBRAZLOŽENJE PROCENJENE VREDNOSTI (REKONSILIJACIJA)

Komparativni pristup sam koristio jer se na tržištu u ponudi mogu naći nepokretnosti sa sličnim karakteristikama i na sličnoj lokaciji.

Uzimajući u obzir karakteristike nepokretnosti i lokacije, smatramo da se brza prodaja može ostvariti umanjenjem tržišne vrednosti za 10%.

USKLAĐIVANJE VREDNOSTI		*Procentualno učešće*	*EUR*
Metoda poređenje prodajnih cena	145,200	100%	145,200
Troškovna metoda	127,400	0%	0
Prinosna metoda			0
UKUPNO TRŽIŠNA VREDNOST EUR			145,200
UKUPNO TRŽIŠNA VREDNOST EUR (ZAOKRUŽENO)			**145,200**
UKUPNO TRŽIŠNA VREDNOST RSD na dan 31.05.2025.			**17,019,000**
GRAĐEVINSKA VREDNOST EUR			**93,074**

145.200,00 EUR

Likvidaciona vrednost (umanjenje 10%) 130.680,00 EUR

PROCENA VREDNOSTI VOZILA

MERCEDES SPRINTER, REG. OZNAKE ČA 045 DS

NARUČILAC	**JEŽ DOO BULEVAR OSLOBODILACA ČAČKA bb ČAČAK**
VEŠTAK Saobraćajne i mašinske struke	**Dragan Davidović dipl ing Veštak saobraćajne i mašinske struke Rešenje broj: 740 – 05 – 00738 / 2010 – 03**
Čačak, dana	**15.04.2026. god.**

Postupajući po zahtevu JEŽ DOO iz Čačka, pregledao sam dokumentaciju za motorno teretno vozilo, pa u vezi nađenih podataka dajem:

NALAZ I MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VREDNOSTI VOZILA

1.0 Osnovni podaci o predmetu procene:

JEŽ DOO iz Čačka u svom voznom parku ima motorno teretno vozilo MERCEDES SPRINTER, REG. OZNAKE ČA 045 DS koje je u lošem stanju, sa vidljivim tragovima korišćenja i potrebom za dodatnim održavanjem i servisiranjem.

2.0 PROCENA VREDNOSTI MOTORNOG VOZILA MERCEDES SPRINTER, REG. OZNAKE ČA 045 DS

2.1 Podaci o motornom vozilu:

Marka i tip	MERCEDES SPRINTER
Registarski broj	ČA 045 DS
Godina proizvodnje	2003. godine
Broj šasije	WDB9036621R545440
Snaga	80 kW
Zapremina motora	2148 cm^3
Pogonsko gorivo	Dizel
Procenjena tržišna vrednost	320 000 dinara

2.2 Opis tehničkog stanja

Pogonski agregat	Loš - radi, ali zahteva proveru i servis
Spoljašnjost	Loša - Vidljiva oštećenja i tragovi korišćenja na karoseriji.
Unutrašnjost	Loša - pohabana i zahteva sređivanje
Pneumatici	Loši - istrošeni
Ostali uređaji	Loši - zahtevaju proveru i servis

Procena vrednosti vozila obavljena uporednom analizom:

- Marke i tipa vozila
- Godine proizvodnje
- Tehničkog stanja
- Ponude i potražnje

Procenjena tržišna vrednost teretnog motornog vozila iznosi 320 000 dinara.

6. ZAKLJUČAK O IZVRŠENOJ PROCENI

Opis impvine	**Procenjena likvidaciona vrednost** (EUR)	**Procenjena likvidaciona vrednost** (RSD)
Porodična stambena zgrada – objekat broj 1, korisne površine 300 m²	113.825,70	13.341.600,00
Zemljištem ukupne površine 963,33 m2 na KP 2795 KO Čačak	16.854,30	1.975.500,00
Motorno teretno vozilo MERCEDES SPRINTER	2.730,00	320.000,00
UKUPNO	133.410,00	15.637.100,00

Likvidaciona vrednost nepokretnosti u vlasništvu stečajnog dužnika DOO ``JEŽ`` ČAČAK - U STEČAJU, ul. Bulevar Oslobodilaca bb, Čačak (MB: 07661983) na dan procene iznosi 133.410,00 EUR odnosno 15.637.100,00 RSD po srednjem kursu NBS na dan procene (1 EUR = 117,2105 RSD)

Procenu vrednosti je izvršio i izveštaj o proceni sačinio stručni tim preduzeća BILTON DOO Čačak.

Procenu likvidacione vrednosti nepokretnosti izvršio je:

Tihomior Simeunović, d.i.g. licencirani procenitelj vrednosti nepokretnosti, licenca broj 318, sudski veštak za gradjevinsku oblast i specijalista za procenu imovine i kapitala.

Procenu likvidacione vrednosti opreme izvršio je:

Dragan Davidović dipl ing, veštak saobraćajne i mašinske struke

ТИХОМИР СИМЕУНОВИЋ дипломирани инжењер грађевине област вештачења ГРАЂЕВИНАРСТВО Чачак

ZA Bilton DOO

Tihomior Simeunović, d.i.g.

DODATNA DOKUMENTACIJA

7. FOTOGRAFIJE NEPOKRETNOSTI






































U Čačku, 10.04.2026.god

BILTON DOO ČAČAK

NAPOMENE

Potvrđujemo da nismo bili u situaciji sukoba interesa bilo koje vrste prilikom izvršenja procene predmetne nepokretnosti i da je naše angažovanje u postupku procene nezavisno. Procena je urađena u skladu sa međunarodnim, odnosno nacionalnim standardima. Svrha procene je određivanje likvidacione vrednosti za potrebe potrebe prometa nepokretnosti od strane klijenta.

Postojeća procena se zasniva na dostupnim informacijama i dokumentaciji. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti procenitelj zadržava pravo izmene i dopune procene. U tom smislu je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumentacije obaveza Naručioca da zatraži novu procenu putem novog zahteva.

Svi komparativni podaci (kupoprodajni ugovori, ugovori o zakupu, procene poreske uprave, predugovori, pisma o namerama i dr.) kojima raspolaže Naručilac procene se smatraju visoko relevantnim za procenu i kao takvi treba da čine sastavni deo opšte dokumentacije koju dostavlja Naručilac.

I pored toga što je učinjen razuman napor, ne može se garantovati odsustvo skrivenih nedostataka u konstrukciji i/ili materijalizaciji objekta, koji bi mogli ugroziti projektovanu funkciju (skrivena vlaga, prodor vode, instalacija u lošem stanju, opasnost od požara usled dotrajalosti električnih instalacija ili njihove preopterećenosti itd.). Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasifikovani od strane stručnjaka a prema zahtevu za ispitivanjem nepokretnosti. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata. Troškovi izgradnje, renoviranje, nedostaci i sanacija nedostataka uključeni su u procenat umanjenja.

Korisna i/ili bruto građevinska površina je preuzeta iz dostavljene dokumentacije i nije vršena provera u kojoj meri je ova dokumentacija ažurirana. Nije naručena detaljna analiza objekata od strane procenitelja niti je predmet ovog elaborata, stoga se verodostojnost navedenih podataka ne može garantovati.

Procena vrednosti se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih i nepredvidivih bitnih činjenica, kao na primer ekonomske situacije, visine najma i procenta neunajmljenosti prostora, preporučuje se redovno revidiranje procene vrednosti objekata.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u proceni, a naročito zbog potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procene ne mogu biti fiksne vrednosti matematičke tačnosti i podložni su promenama vrednosti.

Procenitelj eksplicitno navodi da je ova procena namenjena isključivo za potrebe naručioca procene, i kao takva se ne može koristiti u druge svrhe. Procena predstavlja mišljenje o tržišnoj vrednosti koje procenitelj iznosi na osnovu raspoložive dokumentacije, naloga za procenu, odnosno stručnih i profesionalnih saznanja. Ova procena se može koristiti isključivo kao kompletan elaborat. Za mišljenje dobijeno na osnovu razmatranja bilo kojeg izolovanog dela procene procenitelj neće snositi odgovornost.

LICENCA ZA VRŠENJE PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI –MINISTARSTVO FINANSIJA

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 401-00-03480/2023-16
5. јун 2023. године
Кнеза Милоша 20
Београд

На основу чл. 9. и 11. ст. 1 - 3. 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, 47/18 и 30/18-др.закон), и члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18-аутентично тумачење) и Решења о преносу овлашћења Број: 021-02-1/128/2022-08 од 14. новембра 2022. године, решавајући по захтеву Тихомира Симеуновића за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

ТИХОМИРУ СИМЕУНОВИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 1808959782831

издаје

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 318
на период од три године и важи до 5. јуна 2026. године.

Образложење

Тихомир Симеуновић је 31. маја 2023. године поднео захтев за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности и уз захтев је доставио документацију из члана 11. став. 1 Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др.закон - у даљем тексту: Закон), односно члана 4. Правилника о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процена 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 приложену и прибављену документацију утврђено је да подносилац захтева испуњава услове из чл. 9 и 11. Закона и да се може издати 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.

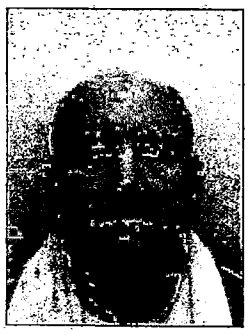
ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Ана Триповић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА БЕОГРАД

LIČNA KARTA PROCENITELJA

ČITAČ ELEKTRONSKE LIČNE KARTE: ŠTAMPA PODATAKA



Podaci o građaninu	
Prezime:	СИМЕУНОВИЋ
Ime:	ТИХОМИР
Ime jednog roditelja:	MILENA
Datum rođenja:	18.08.1959.
Mesto rođenja, opština, i država:	ČAČAK, ČAČAK, REPUBLIKA SRBIJA
Prebivalište i adresa stana:	ČAČAK, ČAČAK, JAŠE PRODANOVIĆA 010
Datum promene adrese:	Nije dostupan
JMBG:	1808959782831
Pol:	M

Podaci o dokumentu	
Dokument izdaje:	ПУ У ЧАЧКУ
Broj dokumenta:	009939089
Datum izdavanja:	12.12.2017.
Važi do:	12.12.2027.

1. U čipu lične karte, podaci o imenu i prezimenu imaoca lične karte ispisani su na nacionalnom pismu onako kako su ispisani na samom obrascu lične karte, dok su ostali podaci ispisani latiničkim pismom.
2. Ako se ime lica sastoji od dve reči čija je ukupna dužina između 20 i 30 karaktera ili prezimena od dve reči čija je ukupna dužina između 30 i 36 karaktera, u čipu lične karte izdate pre 18.08.2014. godine, druga reč u imenu ili prezimenu skraćuje se na prva dva karaktera.

LIST NEPOKRETNOSTI 5749 KO Čačak

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: ЧАЧАК

Катастарска општина: ЧАЧАК

Евиденција: Катастар непокретности Катастар земљишта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
2795	1	164	ВУКА ЗАТЕЖИЋА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
2795	2	46	ВУКА ЗАТЕЖИЋА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
2795	3	1.658	ВУКА ЗАТЕЖИЋА	ЊИВА 1. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 1.868			

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

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
ВУКА ЗАТЕЖИЋА	11	А	164	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Републички геодетски завод 2008-2026

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 25.3.2026. 18:35:03

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**cb72e117-3365-4307-bb8f-bb9680eb1f1b**
Матични број општине:	71242
Општина:	ЧАЧАК
Матични број катастарске општине:	744298
Катастарска општина:	ЧАЧАК
Датум ажурности:	24.03.2026. 14:44
Служба:	ЧАЧАК
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВУКА ЗАТЕЖИЋА
Број парцеле:	2795
Површина m²:	1868
Број извода (*):	5749
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	164
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ВАСИЉЕВИЋ ЕТЕЛ
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	ВАСИЉЕВИЋ (МИЛАН) БОБАН
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	ДОО ЗА РОБНИ ПРОМЕТ, СПОЉНУ ТРГОВИНУ, ПРОИЗВОДЊУ И УСЛУГЕ "ЈЕЖ"
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЋЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ
Датум уписа:	06.08.2019.
Трајање терета:	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	07.07.2020.
Трајање терета:	

Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ПИВАРСКА
Број улаза:	
Евид. број:	1
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ
Број посебног дела:	1
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. m²:	67
Начин утврђивања кор.пов.:	ИЗ ЕВИДЕНЦИЈЕ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА И ДРУГИХ ОРГАНИЗАЦИЈА КОЈЕ ВОДЕ ЕВИДЕНЦИЈУ О ПОСЕБНИМ ДЕЛОВИМА ОБЈЕКТА

Имаоци права на посебном делу

Назив:	"СЕНСАЛ" ДОО ЧАЧАК-У СТЕЧАЈУ
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 54/138
Назив:	"СТЈЕНИК" А.Д.-ЧАЧАК
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 54/138
Назив:	СТАМЕНИЋ (ТОМИСЛАВ) ГОРАН
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	84/138

Терети на посебном делу - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ПОСТОЈАЊА ЗАБРАНЕ ОТУЂЕЊА ИЛИ ОПТЕРЕЋЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ
Датум уписа:	8.3.2011.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	11.3.2011.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	31.7.2019.

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	30.10.2020.
Трајање терета:	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	12.03.2021.
Трајање терета:	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	31.05.2021.
Трајање терета:	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	23.07.2021.
Трајање терета:	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	19.04.2023.
Трајање терета:	
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	07.10.2024.
Трајање терета:	

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ВУКА ЗАТЕЖИЋА
Кућни број:	11
Кућни подброј:	А
Површина m²:	164
Корисна површина m²:	300
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	1

Имаоци права на објекту

Назив:	ДОО ЗА РОБНИ ПРОМЕТ, СПОЉНУ ТРГОВИНУ, ПРОИЗВОДЊУ И УСЛУГЕ "ЈЕЖ"
Лице уписано са матичним бројем:	**ДА**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ОДЛУКЕ О ЗАБРАНИ ОТУЂЕЊА И ОПТЕРЕЋЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ
Датум уписа:	06.08.2019.
Трајање терета:	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	07.07.2020.
Трајање терета:	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	30.10.2020.
Трајање терета:	

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	12.03.2021.
Трајање терета:	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	23.07.2021.
Трајање терета:	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	25.07.2024.
Трајање терета:	
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА РЕШЕЊА О ИЗВРШЕЊУ
Датум уписа:	25.07.2024.
Трајање терета:	
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	07.10.2024.
Трајање терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

PRESUDA VIŠEG SUDA U ČAČKU

Република Србија
ВИШИ СУД У ЧАЧКУ
6П.бр.45/24
4.11.2024.године
Чачак

У ИМЕ НАРОДА

Виши суд у Чачку, судија Владан Филиповић, у правној ствари тужиоца Слободана Затежића из Чачка, Улица Вука Затежића број 15/1, ЈМБГ 1707945782811, чији је пуномоћник Игор Николић, адвокат из Чачка, Улица Богдана Теофиловића број 9/4, против тужених Марије Ђокић из Чачка, Браће Миланковић број 1, ЈМБГ 1808974787815, чији је пуномоћник Ђорђе Илић, адвокат из Чачка, Цара Душана број 11 и „Јеж" ДОО Чачак, Булевар ослободилаца бб, МБ 07661983, ПИБ 101984833, чији је законски заступник Александар Затежић из Чачка, ради проглашења недопуштености извршења, вредност предмета спора 17.461.362,00 динара, ван рочишта донео је дана 4.11.2024. године

ПРЕСУДУ
НА ОСНОВУ ПРИЗНАЊА

УСВАЈА СЕ тужбени захтев тужиоца Слободана Затежића из Чачка, Улица Вука Затежића број 15/1, ЈМБГ 1707945782811, па се утврђује према туженима Марији Ђокић из Чачка, ЈМБГ 1808974787815 и „Јеж" ДОО Чачак, Булевар ослободилаца бб, МБ 07661983, ПИБ 101984833, да је спровођење извршења по решењу јавног извршитеља Миланке Савић из Чачка ИИ.бр.1154/20 недопуштено на породичној стамбеној згради укупне површине 282 м2, изграђеној на кп.бр.2795 КО Чачак, што су тужени дужни признати у року од 15 дана од дана пријема пресуде, под претњом принудног извршења.

Свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Образложење

Тужилац је у тужби навео да је једини и искључиви ванкњижни власник породичног стамбеног објекта укупне површине 282 м2, који се налази на кп.бр.2795 КО Чачак, да је са друготуженим закључио уговор о купопродаји непокретности ОПУ: 203-2014 од 7.10.2014. године, сачињен од стране јавног бележника Мирослава Станковића из Чачка, чији је предмет била породична стамбена зграда на кп.бр.2795 КО Чачак, која је у Катастру непокретности означена као зграда број 1, по спратности По+Пр+Пк, чија је укупна површина 300 м2, као и сувласнички део од 4/6 идеалних на поменутој катастарској парцели, али да ванкњижни објекат није био предмет тог уговора. Навео је и да се пред јавним извршитељем Миланком Савић из Чачка у предмету ИИ.бр.1154/20 води поступак принудног извршења ради наплате повчаног потраживања по предлогу првотужене, а против извршног дужника, овде друготуженог, чији је законски заступник његов син, да су се 2.3.2023. године на

његовој адреси становања појавили радници јавног извршитеља који су вршили обилазак парцеле и објеката на истој, те да је том приликом извршен и попис неуклињеног објекта површине 282 м2, чији је он једини и искључиви власник, а који се налази уз постојећи објекат површине 300 м2, чији је власник друготужени по основу напред поменутог уговора. Истакао је да му није било познато да између првотужене и друготуженог постоје било каква потраживања, а поготово да је пред Основним судом у Чачку вођен било какав поступак по основу дуга и у истом донета правноснажна и извршна пресуда, да је 24.1.2024. године у напред поменутом предмету јавног извршитеља поднео приговор трећег лица у коме је предложио да исти донесе одлуку о недопуштености извршења на објекту који је у његовом власништву, али да је исти донео решење од 14.2.2024. године којим се тај приговор одбија. Сматрајући да предметни објекат, на којем има ванкњижно право својине, као објекат трећег лица, не може и не сме бити предмет извршења у наведеном поступку извршења, као ни земљиште испод објекта и земљиште за редовну употребу тог објекта: што представља 2/6 идеалних кп.бр.2795 КО Чачак, предложио је суду да усвоји уређени тужбени захтев из поднеска од 13.9.2024. године, ближе опредељен као у ставу један изреке.

У одговору на тужбу од 18.10.2024. године, првотужена је навела да је примила тужбу са прилозима и изјавила да признаје тужбени захтев у целости. Предложила је да суд донесе пресуду на основу признања и одлучи да свака страна сноси своје трошкове.

У одговору на тужбу друготуженог од 30.8.2024. године, исти је навео да је примио тужбу, да су тачни наводи тужбе и да признаје тужбени захтев, па је предложио суду да донесе пресуду на основу признања, с тим да одлучи да свака страна сноси своје трошкове.

У поднеску од 25.10.2024. године тужилац је навео да трошкове поступка не тражи.

Одредбом чл. 348 ст. 1 Закона о парничном поступку је прописано да ће ако тужени до закључења главне расправе призна тужбени захтев, суд без даљег расправљања да донесе пресуду којом усваја тужбени захтев (пресуда на основу признања). Према ставу 2, суд неће да донесе пресуду на основу признања и кад су испуњени услови ако нађе да је реч о захтеву којим странке не могу да располажу (чл.3 ст. 3).

Имајући у виду да су тужени у одговорима на тужбу признали тужбени захтев, а да се не ради о располагању странака које је у супротности са принудним прописима, јавним поретком, правилима морала и добрим обичајима у смислу чл. 3 ст. 3 ЗПП, суд је на основу цитиране законске одредбе усвојио тужбени захтев тужиоца у целости, односно одлучио као у ставу један изреке.

С обзиром да тужилац, који је успео у спору, није тражио трошкове парничног поступка, ставом два изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове.

Судија,
Влада Јелисијевић

ПРАВНА ПОУКА: Против ове пресуде дозвољена је жалба у року од 15 дана од дана пријема Апелационом суду у Крагујевцу, а поднеси се овом суду.

SAOBRAĆAJNA DOZVOLA

Čitač saobraćajne dozvole

Registarska oznaka: CA045-DS

Datum izdavanja: 24.06.2013 Važi do: 24.06.2020
Saobraćajnu izdao: REPUBLIKA SRBIJA **Zabrana otuđenja:**
PU U CACKU,
MINISTARSTVO UNUTRASNJIH POSLOVA REPUBLIKE SRBIJE
Broj saobraćajne: 1529920
Serijski broj: 155494a40b0410

Podaci o vlasniku

Vlasnik: JEZ DOO
Ime vlasnika:
Adresa vlasnika: CACAK,CACAK,BULEVAR OSLOBODILACA CACKA,BB,,
Jmbg vlasnika: 07661983
Korisnik:
Ime korisnika:
Adresa korisnika:
Jmbg korisnika:

Podaci o vozilu

Datum prve registracije: 28.03.2006 **Godina proizvodnje: 2003**
Marka: MERCEDES Model: SPRINTER
Tip: - Homologacijska oznaka: -
Boja: 0M BELA **Broj osovina: 2**
Broj šasije: WDB9036621R545440 **Zapremina motora: 2148**
Broj motora: 61198150784343 **Masa: 2320**
Snaga motora: 80 **Nosivost: 880**
Odnos snaga/masa: 0 **Ukupna masa: 3200**
Kategorija: TERETNO VOZILO
Pogonsko gorivo: EVRO DIZEL
Broj mesta za sedenje: 3 **Broj mesta za stajanje: 0**