

Посл.бр. 5 Ст 245/2021

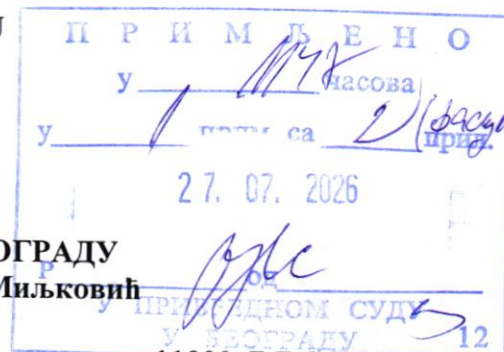
SPARCOP DOO BEOGRAD (ZEMUN) - U STEČAJU

Београд, ул. Мутапова бр. 20 локал 4

МБ 20364793, ПИБ 105356735

Датум: 27.07.2026. год.

Београд



ПРИВРЕДНИ СУД У БЕОГРАДУ
Стечајни судија Боривоје Миљковић

11000 БЕОГРАД

Ул. Мутапова бр. 20

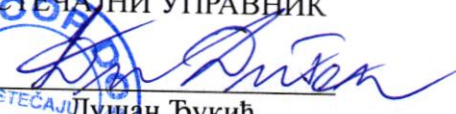
Предмет: Достављање Репроцене вредности непокретности стечајног дужника

Решењем Привредног суда у Београду, посл. бр. 5. Ст 245/2021 од 14.07.2025. године даје се сагласност стечајном управнику стечајног дужника SPARCOP д.о.о. Београд – у стечају, да ангажује овлашћеног проценитеља Александар Ђорђевић, ПР, Агенција за консалтинг ALBA CONSULT, Београд, ул. Космајска 87, Неменикуће, Сопот-Београд ради вршења процене вредности имовине стечајног дужника.

На основу наведеног Решења проценитељ Александар Ђорђевић, ПР, Агенција за консалтинг ALBA CONSULT, Београд, ул. Космајска 87, Неменикуће, Сопот-Београд доставио је стечајном управнику Процену вредности непокретности стечајног дужника „Спаркоп“ ДОО-у стечају лоциране у градској општини Земун у Београду. Стечајни управник је дана 27.11.2025. године доставио Привредном суду у Београду наведени Извештај о процени вредности имовине.

Међутим, имајући у виду све чињенице детаљније наведене у Извештају стечајног управника од 07.07.2026. године насловљеног као Предлог за одлагање продаје непокретности, а услед свих Законом условљених елемената, указала се потреба за сачињавањем „Репроцене вредности предметне имовине“. Како је иста сачињена од стране реченог вештака, то стечајни управник доставља Привредном суду, стечајном судији „Репроцену двоетажног пословног простора КО Земун поље“, који је у власништву стечајног дужника.

С поштовањем,

СТЕЧАЈНИ УПРАВНИК

Душан Ђукић

Прилог:

- Репроцена вредности непокретности стечајног дужника „Спаркоп“ ДОО-у стечају лоциране у градској општини Земун у Београду x2

W.A. 2016

W.A. 2016 100 50 100

**Процена тржишне вредности непокретности
стечајног дужника “Спаркоп” ДОО- у стечају
– двоетажни пословни простор, посебан део
број 29 зграде број 1 на КП 1179/1 КО Земун
Поље**



Београд
21.07.2026.

21. јули 2026.

Душан Ђукић, стечајни управник
Београд, Србија

Поштовани господине Ђукић,

У складу са Вашим захтевом, извршили смо репроцену тржишне вредност непокретне имовине – пословних простора у ТЦ БЕЛМАКС, на адреси Грмеч Нова бр. 19, у општини Земун на КП бр. 1179/1 КО Земун поље, а након накнадно добијене документације и то:

- Решење Број: 952-02-20-016-6365/2025 од 15.09.2025. године Службе за катастар непокретности Земун
- Извештај о идентификацији непокретности од 17.12.2025. год. урађеног од стране судског вештака грађевинске струке Ирене Илин
- Пресуда Привредног суда у Београду бр. 4П 330/2026 од 03.03.2026. године, правоснажна и извршна од 20.03.2026. године.

Извештај о процени је припремљен у складу са основама и претпоставкама које су представљене у овом извештају. Потврђујемо да смо процену извршили у својству екстерно ангажованог проценитеља и да не постоји ни један облик конфликта интереса у преузимању наведеног ангажмана.

Процена тржишне вредности урађена је у складу са Законом о проценитељима вредности непокретности (Сл. гласник РС бр. 108/2016 од 29.12.2016. године, а који је ступио на снагу дана 06.01.2017. године) као и Правилником о Националним стандардима, кодексу етике и правилима професионалног понашања лиценцираног проценитеља (Сл. Гласник РС бр.37/2023, а који је ступио на снагу дана 01.07.2023. године). Извештај је заснован на релевантним информацијама добијеним од стране клијента, а које се тичу предметне непокретности.

Желели бисмо да истакнемо и то да свако одступање у наведеним подацима може да утиче на процењене износе и у том случају треба да буде поново размотрено.

Овај извештај је урађен искључиво за потребе наручиоца и не може се користити у друге сврхе, цитирати или прослеђивати било којој трећој страни, без претходног писменог одобрења проценитеља.

Евентуалне примедбе на извештај можете доставити на адресу седишта агенције у року од седам дана од пријема извештаја. Рок за одговор на примедбе је 15 дана од пријема исте.

На основу извршене анализе и обрађених података приказаних у извештају који следи, процена тржишне вредности двоетажног пословног простора површине 106,12м² м² лоцираног у Општини Земун на адреси Грмеч 1 Нова бр 19, на катастарској парцели број 1179/1 КО Земун поље, износи:

202.800,00 ЕУР

*Без пореза и других трошкова
С поштовањем,
"ALBA CONSULT"
Александар Ђорђевић ПР

Aleksandar Đorđević PR
AGENCIJA ZA KONSALTING
ALBA CONSULT
Beograd

САДРЖАЈ

I РЕЗИМЕ ПРОЦЕНЕ.....	4
II ОПСЕГ АНАЛИЗЕ И ПРЕТПОСТАВКЕ ПРОЦЕНЕ.....	5
III ЛОКАЦИЈА И ОПИС НЕПОКРЕТНОСТИ.....	8
IV АНАЛИЗА ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ.....	13
V АНАЛИЗА ТРЖИШТА МАЛОПРОДАЈНОГ ПРОСТОРА.....	17
VI МЕТОДОЛОГИЈА	19
VII ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ	20
VIII ЗАКЉУЧАК	21
IX. ФОТОГРАФИЈЕ И ПРИЛОЗИ	22

I РЕЗИМЕ ПРОЦЕНЕ

Намена процене	Процена тржишне вредности непокретности за потребе уновчења имовине стечајног дужника
Власник непокретности	"Спаркоп" д.о.о у стечају
Предмет процене	Пословни простор за који није утврђена делатност- кроз приземље и спрат брпј 1, корисне површине 106,12м2 на адреси Грмеч 1 Нова, бр. 19, уписан у КН као посебан део број 29 у згради број 1 на КП 1179/1 КО Земун поље
Датум изласка на локацију	20.07.2026. године
Датум израде процене	21.07.2026. године
Име и презиме проценитеља	Александар Ђорђевић, инг.грађ.спец Судски вештак грађевинске струке Решење бр: 740-05- 04932/2010-03 Лиценцирани проценитељ некретнина Регистарски број: 346
E-mail	adjordjevic5@gmail.com
Телефон	064/612-66-11
Тржишна вредност објекта (ЕУР)	202.800,00
Тржишна вредност објекта (РСД)	23.805.252,00
Посебне напомене	

КУРСНА ЛИСТА БР. 135
ЗА ЗВАНИЧНИ СРЕДЊИ КУРС ДИНАРА
ФОРМИРАНА НА ДАН 21.07.2026. ГОДИНЕ

ШИФРА ВАЛУТЕ	НАЗИВ ЗЕМЉЕ	ОЗНАКА ВАЛУТЕ	ВАЖИ ЗА	СРЕДЊИ КУРС
978	ЕМУ	EUR	1	117,3829

2.1. ПРЕДМЕТ ПРОЦЕНЕ

Предмет процене је Пословни простор за који није утврђена делатност- кроз приземље и спрат брпј 1, корисне површине 106,12м² на адреси Грмеч 1 Нова, бр. 19 уписан у КН као посебан део број 29 у згради број 1 на КП 1179/1 КО Земун поље.

2.2. ДАТУМ ПРОЦЕНЕ

Датум процене је 21. јули 2026. године. Инспекција локације је извршена од стране Ђорђевић Александра, судског вештака за област грађевинарства, ужа област процена вредности некретнина дана 05.09.2025. и 20.07.2026.године. Потврђујемо да смо процену преузели у својству екстерног проценитеља на начин дефинисан националним стандардима.

2.3. НАМЕНА ПРОЦЕНЕ

Предметни извештај о процени, ради се за потребе уновчења имовине у стечајном поступку.

2.4. ОСНОВА ВРЕДНОСТИ

Процена непокретности је извршена у складу са стандардима прописаним од стране Министарства финансија Републике Србије и/или правилима који су прописани од стране Међународних Стандарда Процене (Интернатионал Валуатион Стандардс, издање 2017).

Према Правилнику о националним стандардима, кодексу етике и правилима професионалног понашања лиценцираног проценитеља (*Сл. гласник РС, бр. 37/2023*), тржишна вредност непокретности дефинисана је као: "Процењени износ за који би непокретност могла да се размени на датум процене вредности између вољног купца и вољног продавца, у трансакцији између независних и неповезаних страна, уз адекватан маркетинг, при чему су обе стране поседовале довољно сазнања, поступале разборито и нису биле под принудом."

А, тржишна закупнина као:

"Процењени износ закупнине за који би непокретност могла да се изда у закуп на датум процене вредности између вољног закуподавца и вољног закупца, под условима стварног или претпостављеног уговора о закупу, између независних и неповезаних страна, уз адекватан маркетинг, при чему су обе стране поседовале довољно сазнања, поступале разборито и нису биле под принудом."

Примењена је методологија која је у складу са Законом о стечају (Сл.гласник РС 104/2009, 99/2011, 71/2012 – УС и 83/2014), Националним стандардом бр. 5 о начину и поступку уновчења имовине стечајног дужника (Сл.гласник РС 13/2010) и Међународним рачуноводственим стандардима. У наставку презентирамо основне информације о методологији процене вредности имовине стечајног дужника (метод ликвидационе вредности имовине).

Примена ликвидационе методе у процени вредности имовине стечајног дужника подразумева утврђивање новчаних износа који би се остварили појединачном продајом делова имовине на датом тржишту у кратком временском периоду.

Према Националном стандарду бр 5., о начину и поступку уновчења имовине стечајног дужника, основни стандард за процену ликвидационе вредности је тржишна вредност имовине исте или сличне функционалности на датом тржишту. При процени вредности грађевинских објеката компаративном методом врши се истраживање тржишних цена сличних објеката у околини процењиваног објекта. Информације се прикупљају од агенција за промет некретнина, анализом огласа за купопродају непокретности у средствима јавног информисања, анкетањем локалног становништва о тржишним ценама непокретности, подацима о просечним ценама непокретности по појединим местима на територији Србије које је објавио у својим публикацијама Републички завод за статистику, подаци о оствареним купопродајним трансакцијама из евиденције Републичког геодетског завода, као и сви други извори и сазнања до којих су процењивачи дошли у току израде процене. Код грађевинских објеката за које не постоји довољан број релевантних података о оствареним купопродајним трансакцијама који би се користили за компарацију, примењује се тржишно-трошковни методолошки приступ процени вредности. Овакав приступ процени тржишне вредности предметних објеката у себи садржи процену трошкова изградње сличних објеката умањену за степен њихове реалне

амортизованости. Ова метода је позната као метода амортизоване вредности замене. За потребе процене, увидом на лицу места, утврђују су подаци о конструкцији објекта, занатским и завршним радовима и постојећим инсталацијама. Такође, сагледава се садашње стање објекта, локацијски и микролокацијски аспекти, односно следеће: дотрајалост конструкције и употребљених материјала (реална амортизација); начин и квалитет инвестиционог и текућег одржавања; функционалност објекта; степен и квалитет опремљености локације, одн. микролокације; приступ објекту, саобраћајнице, инфраструктура, и сл.. Приликом одређивања вредности процењивачи су имали у виду, како карактеристике и квалитет појединих делова предметних некретнина, тако и правни статус тих делова.

2.5. НАЈБОЉА И НАЈИСПЛАТИВИЈА УПОТРЕБА – ХАБУ

Према Националном стандарду за процену вредности:

“Тржишна вредност непокретности одражава њену најбољу и најисплативију употребу. Непокретност је искоришћена у најбољој и најисплативијој мери када се употребљава тако да се њени потенцијали искористе у највећој мери на начин који је физички могућ, правно допуштен и финансијски изводљив.”

ЗАКЉУЧАК – ХАБУ

Приликом анализе најбоље и најисплативије употребе предметне некретнине Проценитељ је размотрио употребу објекта, финансијску корист и правни статус.

На основу извршене инспекције некретнине и прегледом документације, потврђујемо да је најбоља употреба предметне непокретности тренутна.

2.6. ОПШТЕ НАПОМЕНЕ

Процена вредности је оцена цена и вредности, базирана на текућим тржишним условима и доступним информацијама у тренутку процене, а не гаранција. Услови на тржишту су променљиви и резултати процене морају бити интерпретирани у светлу те променљивости.

Дефиниција тржишне вредности захтева од проценитеља да дође до максималне тржишне вредности, док се у пракси сматра прихватљивим да проценитељи могу своје мишљење изразити и у оквиру неког ранга, тј. распона могућих вредности.

У поступку израде процене Проценитељ је полазио и од одређених субјективних претпоставки. Иако су ове претпоставке у датом тренутку сматране логичним и оправданим, оне не морају на исти начин бити посматране од стране власника непокретности, инвеститора или неке треће заинтересоване стране.

Инвеститори морају имати на уму да приходи од непокретности могу варирати и да се цене могу значајно мењати. Последице, инвеститори могу бити на губитку код улагања у одређену непокретност. Такође, информације из прошлости нису нужно и сигуран показатељ за будуће перформансе.

Поред свега осталог, политички и економски ризици могу негативно да утичу на вредност, цену или приход од непокретности поменутих у овом извештају.

2.7. ПОВЕРЉИВОСТ

Овај извештај је урађен са сврхом назначеном на почетку и само за употребу од стране горе наведеног Клијента. Информације из извештаја су поверљиве и у служби су искључиво Клијента и његових професионалних саветника.

Проценитељ прихвата одговорност према Клијенту да извештај уради професионално, са пажњом и марљивошћу која се очекује од компетентног проценитеља, али не прихвата одговорност према трећим лицима. Извештај у целости, као и делови извештаја, или било какво позивање на исти, не може бити саставни део било ког објављеног документа, циркуларних дописа или изјава, без писане сагласности проценитеља, у вези са формом и садржајем потенцијалног објављивања.

2.8. ПРОВЕРА ИНФОРМАЦИЈА И ЗАКЉУЧАКА

Проценитељ прихвата одговорност да на захтев Клијента, професионално и у складу са Клијентовим најбољим интересом, достави све релевантне информације коришћене за потребе израде Извештаја, а у смислу потенцијалне провере презентованих информација и закључака.

Како за потребе реализације одређених финансијских трансакција презентоване процењене вредности могу бити само индикативне и без Проценитељеве гаранције да исте трансакцијама морају или ће бити и потвђене, Проценитељ препоручује проверу и утврђивање истих од стране трећих независних стручних лица, а у Клијентовом најбољем интересу.

2.9. СУКОБ ИНТЕРЕСА

Проценитељ одговорно изјављује да ни на који начин није у вези са предметом процене и/или наручиоцем, нити у сукобу интереса у вези са предметом процене

2.10. ПОУЗДАНОСТ

Проценитељ прихвата одговорност да достави све релевантне информације у смислу провере Процене

2.11. ПУБЛИКОВАЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ

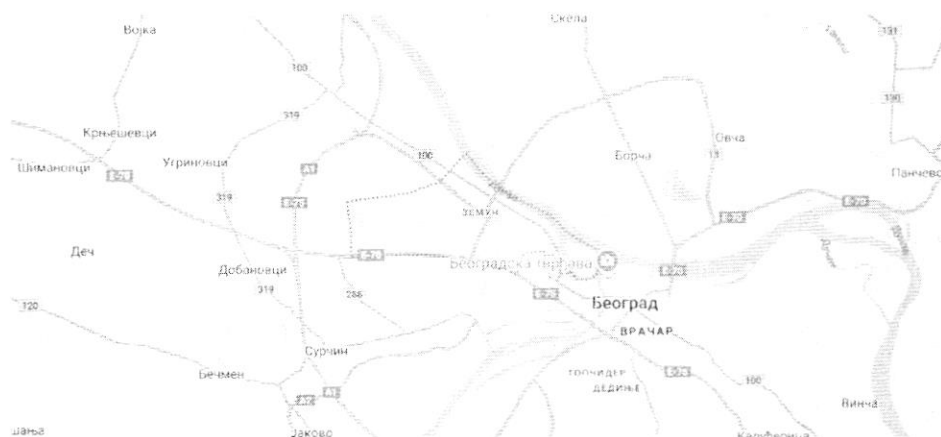
Извештај је рађен за потребе Наручиоца и не може се користити за друге сврхе, нити може бити објављиван и дистрибуиран у целости или делом, а без писмене сагласности Проценитеља

3.1. Макролокација

Земун је градско насеље у југоисточном делу Срема, на десној обали Дунава, недалеко од ушћа Саве. Територијално, историјски, политички, културно, економски и саобраћајно везан је за Београд, у чијем је саставу од 1934. године.

Према попису из 2011. Земун је имао 157.367 становника (према попису из 1991. било је 141.997 становника, 2002. било је 145.751 становника). Према попису из 2022. има 166.049 становника

Земун се налази у југоисточном делу Срема, испод сремске заравни на десној обали Дунава, недалеко од ушћа Саве. Један је од највећих индустријских центара у Србији, са металопрерађивачком, текстилном, индустријом коже и обуће, хемијско-фармацеутском, дрвном. Значајно је средиште друмског, речног и ваздушног саобраћаја. Земун је, као део Београда, велики културно-просветни центар. Данас се територијално шири према западу и југозападу, где се спојио са Новим Београдом. Први назив Земун је био Таурунум. Најстарији писани трагови о данашњем имену града датирају из 12. века. Настао је од словенске речи землин и претпоставља се да се име везује за земунце које су масовно присутне у вертикалној ивици лесне терасе.



3.2. Микролокација

Пословни простори бр. 32 и 11/1. се налазе у приземљу и првом спрату зграде тржног центра БЕЛМАКС, на адреси Грмеч Нова бр. 19, Земун Поље у кругу некадашње фабрике „Грмеч“



Зграда тржног центра Белмакс се налази у насељу Грмеч градске општине Земун у Београду, на КП 1179/1 КО Земун Поље.

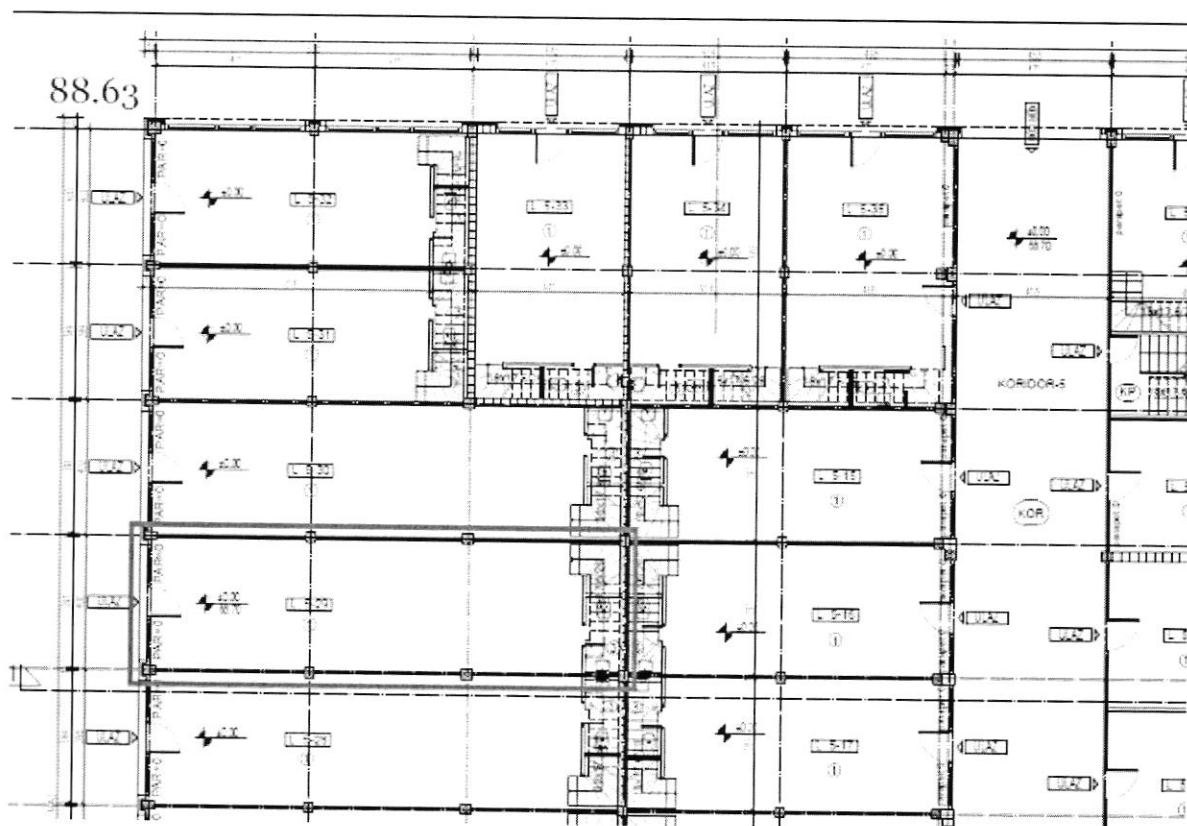
Тржни центар Белмакс са листе Тржни Центри Београд са локацијом на раскрсници два аутопута, Београд - Нови Сад и Београд - Загреб, један је од најпопуларнијих избора свих Београђана и оних који у њега долазе. Са преко стотину различитих марки продавница овај мултинационални трговински центар је један од најбоље опремљених. Тржни центар Белмакс располаже са 17000 квадратних метара и 850 бесплатних паркинг места.

Тржни центар Белмакс располаже са широким спектром избора, од домаћих модних брендова и трговина до светски познатих и врхунски опремљених. Тржни Центар Белмакс у својој понуди има најразноврснији услуге, од продавница мултинационалних модних брендова, преко продавница домаћих модних брендова, аксесоара, продавница дечије одеће, обуће и играчака, опреме за кућу, до продавница беле технике, рачунарских продавница до аутоперионице, дизајна и штампе, ресторана, трафике и књиговодства.

Радно време Белмакс тржног центра је од 08:00 до 20:00х. Локација је у непосредној близини петље „Змај“ аутопут Е-75 и Е-70.

Локацију карактерише добра инфраструктурна опремљеност као и одлична саобраћајна повезаност са околном местима и центром Београда.

ТЕХНИЧКИ ОПИС И ФОТОГРАФИЈЕ НЕПОКРЕТНОСТИ



Пословни простори се налази у приземљу и првом спрату пословне зграде. Локал је четврти по реду гледано од северозападног угла зграде. Етаже су повезане сопственим једнокраким степеништем. Садржај приземља чини продајни простор, санитарни чвор и степениште, а садржај спрата је јединствени магацински простор.

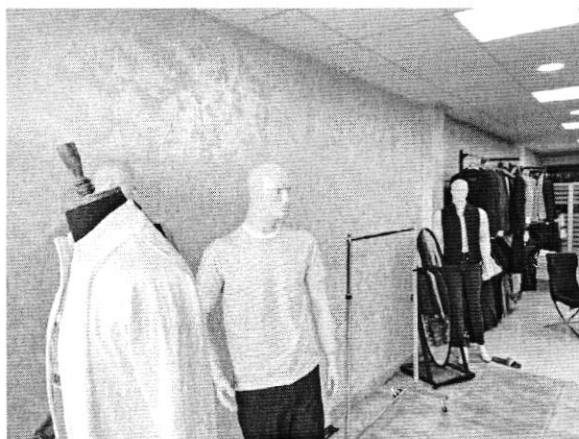
Конструктивни систем зграде је комбиновани са носећим елементима од АБ и опеке. Унутрашњи зидови су малтерисани и посно бојени и обложени керамиком у тоалету. У приземљу је спуштени плафон од гипсаних панела са осветљењем. Спољашња столарија локала је алуминијумска.

Опште стање пословног простора је одличног текућег одржавања..

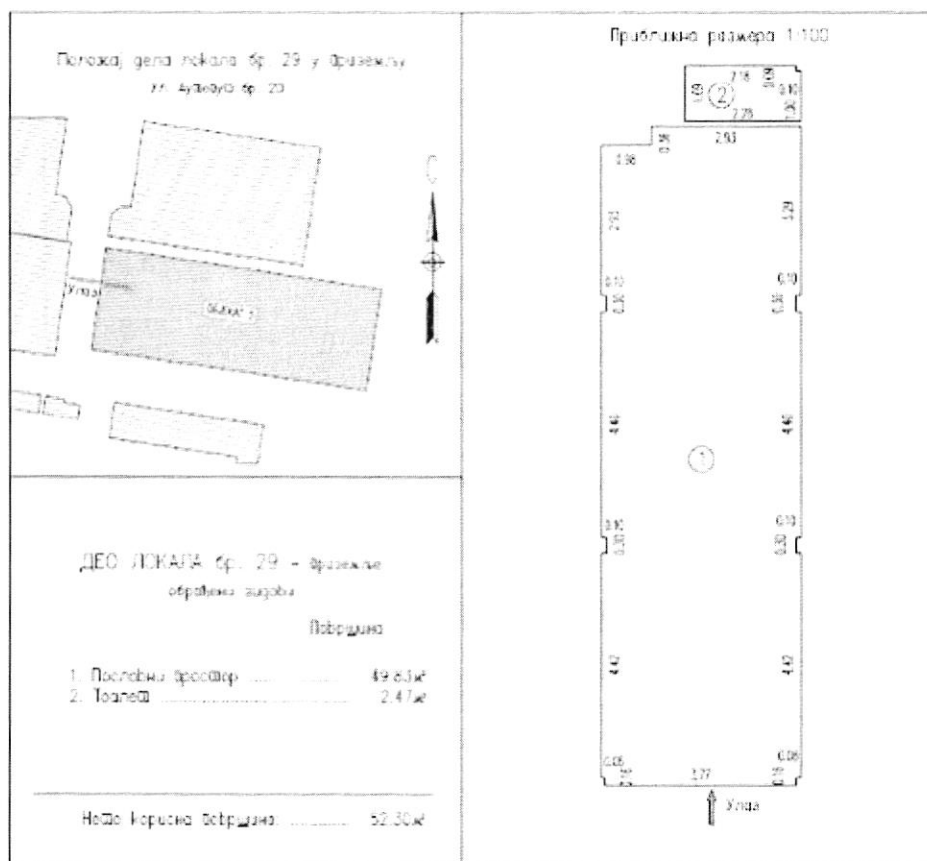
Локал има следеће инсталације:

- Електроинсталације
- Водовод и канализација
- Климатизација и вентилацију

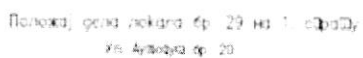




СКИЦА ПОСЕБНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА
у пословној згради бр. 5



у Пословној згради бр. 5



ДЕО ЛОКАЛА бр. 29 - где се налази
обратна магистра

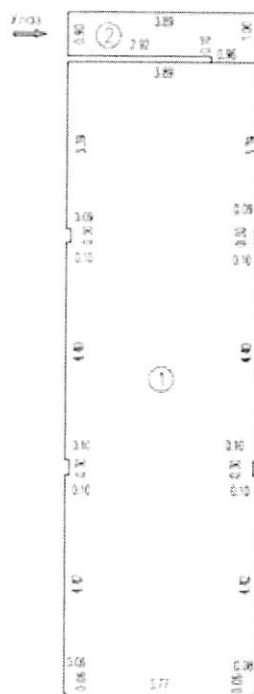
Попробуем

1. Последни Фростер	50.13 м
2. Седенидзе	3.60 м

НеОд: корисна довршена	53.73%
------------------------	--------

УКУПНА НЕДЪ КОРИСНА ОБРАЗЦИНА
ЛОКАЛ 29 на гга нѣвоа: 106.03м²

Приблизно размера 1:100



Предметни пословни простор уписан је у бази података катастра непокретности РГЗ Србија као посебан део број 29 зграде број 1 на КП 1179/1 КО Земун поље.

Право својине на посебном делу уписано је на „SPARCOR“ doo – и стежају из Београда. Обим удела 1/1.

На посебном делу постоје уписани терети – хипотеке

- **Право својине на пословном простору стечајни дужник је стекао** пресудом Привредног суда у Београду бр. 4П 330/2026 од 03.03.2026. године која је постала правоснажна и извршна од 20.03.2026. године.

Према налазу вештака грађевинске струке Ирене Илин од 17.12.2025. године:

ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - кроз приземље и први спрат, број посебног дела 29, евиденцијски број 125, на адреси ГРМЕЧ 1 НОВА 19, корисне површине 106,03 м² утврђене ИЗ ОЗАКОЊЕЊА, у објекту број 1, на кат.парцели бр. 1179/1 КО Земун Поље према садањем упису у катастар (утврђео на основу два документа: Извод из листа непокретности за предметну непокретност, katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic и Решење Служба за катастар непокретности Земун, број: 952-02-20-016-6365/2025, датум: 15.09.2025. године)

одговара:

Пословном простору означен је броем 32, који се налази у нивоу приземља, нето површине 54,85м² и бројем 11 на I спрату нето површине 50,19м² (утврђео на основу документа: Налаз и мишљење вештака грађевинске струке Станиславке Шубарић, дипл.грађ.инг од 10.10.2023. а, на основу Решење о озакоњењу објекта, секретаријат за послове легализације објекта број XXXI-14 број 351.21-6235/2010 од 28.06.2019.)

одговара:

Послови простор означен бројем 5-33, површине 104м² одосо сувласничком удела у објекту на адреси Земун, Аутопут бр.20, изграђеног на кат. парц. бр. 1179/1 и уписаних у ЗКУЛ бр.8 КО Земун ИВ као земљишно - књижно тело br.XVII, објекат br.XIII (утврђео на основу документа: Извештај сталног судског вештака геодетске струке Радета Миодраг, инг.геодезије од 12.09.2019. а, на основу Купопродајог уговора „ДИПЛОН“ д.о.о. Београд као продавац и Предузеће „СПАРКОП“ д.о.о., од 30.11.2009. године)



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	70157
Општина:	ЗЕМУН
Матични број катастарске општине:	716073
Катастарска општина:	ЗЕМУН ПОЉЕ
Датум ажурности:	22.07.2026. 16:16
Служба:	ЗЕМУН

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ГРМЕЧ 1 НОВА
Број парцеле:	1179/1
Површина m ² :	52420

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	4405

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТРГОВИНУ И УСЛУГЕ "ДИПЛОН" Д.О.О.
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	06.06.2011.
Трајање терета:	
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	06.06.2011.
Трајање терета:	
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	17.06.2025.
Трајање терета:	
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	17.06.2025.
Трајање терета:	

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ГРМЕЧ 1 НОВА 19
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м²:	4405
Корисна површина м²:	9008
Грађевинска површина м²:	9751
Начин коришћења и назив објекта:	ПОСЛОВНА ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ-По+П+2
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	2
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТРГОВИНУ И УСЛУГЕ "ДИПЛОН" Д.О.О.
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ГРМЕЧ 1 НОВА
Број улаза:	19
Евид. број:	125
Начин коришћења:	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ-кроз приземље и први спрат
Број посебног дела:	29
Подброј посебног дела:	
Грађевинска пов. м²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. м²:	106
Начин утврђивања кор.пов.:	ИЗ ОЗАКОЊЕЊА

Имаоци права на посебном делу

Назив:	SPARCOR DOO BEOGRAD -У СТЕЧАЈУ
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на посебном делу - Г лист

Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	29.10.2025.
Трајање терета:	
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	29.10.2025.

Трајање терета:

Врста терета:

ХИПОТЕКА

Датум уписа:

29.10.2025.

Трајање терета:

Врста терета:

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа:

29.10.2025.

Трајање терета:

Врста терета:

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа:

29.10.2025.

Трајање терета:

Врста терета:

ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ

Датум уписа:

29.10.2025.

Трајање терета:

Напомене на посебном делу објекта

Датум:

09.07.2026.

Број предмета:

952-02-14-016-14528/2026

Опис:

ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ: 952-02-14-016-14528/2026 НИЈЕ КОНАЧНА БРИСАЊЕ ЗАБЕЛЕЖБИ БРИСАЊЕ ХИПОТЕКЕ

АКТИВНОСТИ НА ТРЖИШТУ НЕПОКРЕТНОСТИ У ПРВОМ ПОЛУГОДИШТУ 2025. ГОДИНЕ**Генерални подаци**

Тржиште непокретности у Републици Србији у првом кварталу 2025. године показује пораст активности, у односу на исти период претходне године, са растом вредности тржишта од 9,3% и смањењем броја трансакција од 2,4%.

Укупна вредност оствареног промета на тржишту непокретности износила је 1,7 милијарди евра, а укупан број купопродајних уговора на тржишту непокретности у првом кварталу 2025. године у Републици Србији био је 28.705. Од 1,7 милијарди евра, 376,2 милиона евра долази са делимично регулисаног тржишта.

Највећи удео у укупној вредности прометованих непокретности заузима продаја станова са 1,028 милиона евра (са учешћем од 59% од укупно прометоване вредности). За куће је издвојено 142,7 милиона евра (8% од укупне вредности), за грађевинско земљиште 119,1 милиона евра (7% од укупне вредности), за пословне просторе 76,8 милиона евра (4% од укупне вредности), за пољопривредно земљиште 55,6 милиона евра (3% од укупне вредности). Када је реч о начину плаћања, 11% свих прометованих непокретности финансирано је путем кредита, што представља повећање од 4 процентна поена у односу на исти период претходне године. Највише су кредитна средства коришћена за куповину станова, при чему је 25% свих куповина реализовано на овај начин, што је приметан раст у односу на 18% из истог периода прошле године.

У првом кварталу 2025. године, број купопродајних уговора у већим градовима значајно је порастао у односу на исти период прошле године: у Нишу (24,2%), Крагујевцу (2,9%), Новом Саду (1,3%), сем у Београду где бележи смањење (1,6%). За станове је у Београду издвојено укупно 536,9 милиона евра.

СТАТИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЦЕНА СТАНОВА

У 2024. години регистровано је 3.089 купопродаја пословних простора на територији Републике Србије. Прометовали су се локали, канцеларије, пословни простори за које није утврђена делатност, пословни апартмани и складишни и магацински простори. Највише промета пословних простора реализовано је на територији следећих општина: Нови Сад – 311, Нови Београд – 283, Чајетина – 211, Рашка – 151, Сурчин – 113, Звездара – 106, Вождовац (Београд) – 95, Суботица – 82, Стари Град (Београд) – 78, Медијана (Ниш) – 78, Врачар (Београд) – 61, и др. Извршене су анализе цена и површина прометованих пословних простора у првом полугодишту 2024. године на територији Републике Србије. Цене прометованих пословних простора су се кретале од 33 EUR/m² до 12.969 EUR/m². Површине у промету кретале су се у распонима до 30m² – 32% података, од 30m² до 60m² – 36% података, од 60m² до 150m² – 20% података и преко 150m² – 12% података. У следећој табели приказано је кретање цена пословних простора у 2024. Години, на подручју Републике Србије по окрузима.

Цене пословних простора у 2024. години, на подручју Републике Србије, по окрузима			
Управни округ	Јединична цена (EUR/m ²)		Број података
	минимум	максимум	
БОРСКИ	119	1.936	16
БРАНИЧЕВСКИ	290	1.875	29
ГРАД БЕОГРАД	200	12.969	973
ЗАЈЕЧАРСКИ	211	2.352	18
ЗАПАДНОБАЧКИ	103	1.400	49
ЗЛАТИБОРСКИ	128	5.274	79
ЈАБЛАНИЧКИ	100	3.590	31
ЈУЖНОБАНАТСКИ	155	3.024	85
ЈУЖНОБАЧКИ	102	6.666	340
КОЛУБАРСКИ	319	2.011	54
МАЧВАНСКИ	145	2.750	88
МОРАВИЧКИ	378	1.921	37
НИШАВСКИ	115	5.063	105
ПИРОТСКИ	92	1.588	10
ПОДУНАВСКИ	97	3.951	36
ПОМОРАВСКИ	52	3.867	76
ПЧИЊСКИ	150	1.562	24
РАСИНСКИ	103	2.136	65
РАШКИ	163	4.000	117
СЕВЕРНОБАНАТСКИ	100	884	19
СЕВЕРНОБАЧКИ	40	2.500	70
СРЕДЊОБАНАТСКИ	135	2.000	41
СРЕМСКИ	33	2.395	109
ТОПЛИЧКИ	152	1.465	16
ШУМАДИЈСКИ	200	5.660	66

Извор: РГЗ

Дакле, у Граду Београду, на узорку од 973 регистрованих уговора цена пословног простора кретала се у распону од 200 до 12.969 ЕУРА/м²

Постоје три призната приступа или методе процене вредности: компаративни, приносни и трошковни приступ.

- **Код компаративног приступа** до процењене вредности се долази поређењем предметне непокретности са идентичним или сличним непокретностима за које су доступне информације о оствареним трансакцијама. Први корак је узети у обзир реализоване цене истих или сличних непокретности које су недавно остварене на тржишту. Може бити неопходно да се ускладе информације о ценама оствареним у другим трансакцијама како би се у обзир узеле разлике у условима тих трансакција и основ процене, као и могуће претпоставке које треба направити у току процене која се врши. Могу се јавити разлике у правним, економским или физичким особинама између упоредивих трансакција и непокретности чија се вредност процењује.
- **Приносни приступ** омогућава утврђивање вредности непокретности претварањем будућих новчаних токова у јединствену вредност, свођењем на садашњу вредност. У приносном приступу се узима у обзир приход који ће настати коришћењем непокретности током њеног економског века, а вредност се израчунава тако што се приход од издавања непокретности капитализује применом одговарајуће стопе капитализације. То се најчешће чини капитализацијом прихода, где се тзв. "стопа приноса утврђена у односу на све ризике" (тзв. алл-риск уиелд) примењује на репрезентативни приход за одређени период, или дисконтовањем новчаних токова, где се дисконтна стопа примењује на низ будућих новчаних токова чиме се они свде на садашњу вредност.
- **Трошковни приступ** се најчешће примењује за процену непокретности методом трошкова замене. Он се обично користи када нема података о упоредивим трансакцијама сличних непокретности или нема стварног или потенцијалног прихода који би власник непокретности уживао. Трошковни приступ се првенствено користи за процену специјализованих непокретности које се ретко или никада не продају на тржишту, осим кроз продају привредних субјеката или субјеката чији су део. Први корак подразумева процену трошка замене, тј. трошка нове непокретности. То је обично трошак замене непокретности савременим еквивалентом на одговарајући датум процене. Трошак замене мора да одражава све додатне трошкове, међу којима су вредност земљишта, инфраструктура, цена израде пројекта и трошак финансирања које би учесник на тржишту морао да сноси да би створио савремени еквивалент предметне непокретности. Цена савременог еквивалента се потом усклађује у погледу застарелости како би се дошло до износа за који је непокретност свом потенцијалном купцу мање вредна од савременог еквивалента због свог физичког стања, функционалности и економске употребљивости.

VI ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ

6.1. РАЗМАТРАЊЕ У ВЕЗИ СА ПРОЦЕНОМ

С обзиром да је предмет продаје пословни простор – локал који је дат у закуп, проценитељ се опредељује за примену приносног приступа директне капитализације.

6.2. ПРЕТПОСТАВКЕ НА КОЈИМА ЈЕ ЗАСНОВАНА ПРОЦЕНА

Проценитељ је извршио анализу цена закупа локала на упоредивим локацијама у Земуну. За потребе прорачуна претпостављена је цена закупа у висини од 15 ЕУР/м²

Проценитељ чини претпоставку да је заузетост локала 95%.

Годишњи трошкови су рачунати на нивоу од 500 ЕУРа што представља трошак за порез на имовину. Сви остали трошкови су терет закупца.

Фактор капитализације за ову врсту непокретности је узимајући у обзир локацију, тип објекта, економске услове, стање објекта узета је за прораћун у висини од 7,5%

На овај начин уз примену наведених инпута утврђена је тржишна вредност локала.

Површина која се рентира	(m ²)	106
Месечна рента по м ²	(EUR)	13
Заузетост	(%)	95%
Бруто годишњи приход	(EUR)	15.709
Месечни трошкови - умањење	(%)	0%
Годишњи трошкови - умањење	(EUR)	500
Нето годишњи приход	(EUR)	15.209
Фактор капитализације	(%)	7,50%
Процењена тржишна вредност	(EUR)	202.789

7.1. ЗАКЉУЧАК

Анализом тржишта и сагледавањем карактеристика предметне непокретности, коришћењем приносног приступа методом директне капитализације за процену непокретности, утврђена је тржишна вредност ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА ЗА КОЈИ НИЈЕ УТВРЂЕНА ДЕЛАТНОСТ - кроз приземље и први спрат, број посебног дела 29, евиденцијски број 125, на адреси ГРМЕЧ 1 НОВА 19, корисне површине 106м2 утврђене ИЗ ОЗАКОНЕЊА, у објекту број 1, на кат.парцели бр. 1179/1 КО Земун Поље која на дан 21.07.2026. године, износи:

202.800,00 EUR*, односно 23.805.252,00 РСД*

**Заокружена вредност без пореза и трошкова продаје.*

Aleksandar Đorđević PR
AGENCIJA ZA KONSALTING
ALBA CONSULT
Beograd



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 001768285 2024 10520 016 000
420 001

27. јун 2024. 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: 8436/84/2024 од 27. маја 2024. године, решавајући по захтеву Александра Ђорђевића за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности, доносим

РЕШЕЊЕ

којим се

АЛЕКСАНДРУ ЂОРЂЕВИЋУ

Јединствени матични број грађана (ЈМБГ): 0106962742532

издаје

ЛИЦЕНЦА

за вршење процене вредности непокретности
регистарски број: 346

на период од три године и важи до 27. јуна 2027. године.

Образложење

Александар Ђорђевић је 27. маја 2024. године поднео захтев за издавање лиценце за вршење процене вредности непокретности и уз захтев је, заједно са допунама од 13. јуна 2024. године и 21. јуна 2024. године, 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 7.090,00 динара, у складу са чланом 3. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03.... 144/20 и 138/2022) 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





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
Број: 740-05-04932/2010-03
Датум: 8.7.2011. 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 Ђорђевић Александар за именовање судског вештака, министар правде донео је

РЕШЕЊЕ

ИМЕНУЈЕ СЕ Ђорђевић (Божин) Александар, грађевински инжењер, адреса: Раљска 5/27, Београд, за судског вештака за област грађевинарство

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 смислу 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 запослење предвиђене Законом о државним службеницима и то:

- уверење о држављанству,
- 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, описаним 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 правосуђа захтев за именовање са прилозима којима доказује испуњеност услова за обављање вештачења.

Увидом у поднети захтев и прилоге са доказима утврђено је да подносилац захтева испуњава услове за именовање за вештака, па је донето решење као у изречи 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



Izdajem lokal u Belmaks centru

Beograd - Opština Zemun - Plavi horizonti - Belmax centar

1.500 €



Tip nekretnosti

lokal

Kvadratura

80 m²

Oglašivač

Vlasnik

Tip objekta

Stara gradnja

Stanje objekta

Izorno stanje

Grejanje

CG

Sprat

PR

Broj telefonskih linija

1

Način plaćanja

mesečno

Dodatno

✓ Odmah useljiv

✓ Opremljeno

✓ Depozit

Ostalo

✓ Klima

✓ Voda

✓ Internet

✓ Video nadzor

✓ Parking

✓ Izlog

Dodatni opis

Izdaje se lokal u najorganizovanijem veleprodajnom centru - Belmax Centar. Lokal je potpuno opremljen. Obezbeđenje 24h.

Prikaz mape

Lokal u mirnoj ulici u centru Zemuna

Beograd - Opština Zemun - Centar

700 €



Tip nekretnine

lokal

Kvadratura

48 m²

Oglašivač

Agencija

Sprat

PR

Dodatni opis

Predstavljamo Vam izuzetnu priliku za Vaš mali biznis - lokal u samom srcu Zemuna na svega 100ak metara od Glavne ulice, u mirnoj ulici, a nadomak svih važnih sadržaja.

Lokal se izdaje prazan i pogodan je za razne vrste delatnosti.

Pozovite nas za više informacija i dogovor oko razgledanja.

Agencijska provizija: 50% od ugovorene cene zakupa.

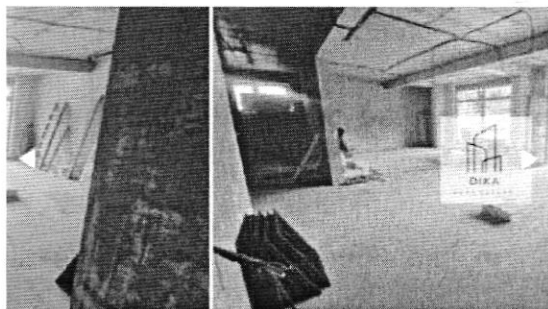
Agencijska šifra oglasa

176

Lokal u novogradnji, Zemun, Gornji grad

Beograd - Opština Zemun - Gornji grad

1.500 €



Tip nekretnosti

lokal

Kvadratura

88,19 m²

Oglašivač

Agencija

Tip objekta

Novogradnja

Grejanje

CG

Sprat

PR



Dodatni opis

Predstavljamo Vam lokal u novogradnji u Zemunu u prizemlju novogradnje sa velikim brojem stanova na izuzetnoj lokaciji u blizini svih važnih infrastrukturnih sadržaja.

Lokal ima veliki izlog i u sivoj je fazi, što omogućuje budućim zakupcima da izvrše adaptaciju i prilagode prostor nameni svoje poslovne delatnosti. Samim tim veoma je pogodan za širok spektar delatnosti. U pitanju je open space koncept.

Pozovite nas za više informacija i dogovor oko termina za razgledanje ove nepokretnosti.

Agencijska provizija: 50% od dogovorene cene zakupa

СТАВЉЕНО НА ЕЛЕКТРОНСКУ
ОГЛАСНУ ТАБЛУ
Дана: 28.07.2026 - 13.08.2026

Привредни суд у Београду	
ОГЛАСНА ТАБЛА	
ИСТАКНУТО:	ОСТАВЉЕНО: ПИС
28.07.2026	1