



ЛОКАЦИЈА МАЉУРЕВАЦ ЛЕТЊИКОВАЦ

POWERED BY DATACOM SOLUTIONS



Кључне карактеристике

Локација Маљуревац – „Летњиковац“ поседује изражен инфраструктурни и развојни потенцијал, с обзиром на:

- повољан положај у непосредном окружењу Града Пожареваца (око 15 km), између насеља Бубушинац и Маљуревац,
- намену простора дефинисану за пословање и пољопривредну производњу,
- значајну површину комплекса (око 35 ha, од чега око 20 ha градско грађевинско земљиште), са комбинацијом greenfield и brownfield локација,
- постојећу инфраструктурну опремљеност (водоводна и канализациона мрежа, електроенергетска мрежа), уз могућност прикључења на гасоводну мрежу,
- саобраћајну повезаност (око 2 km до регионалног пута, 25 km до Коридора X, 15 km до железничке станице у Пожаревцу и 35 km до речне луке Смедерево),
- постојеће објекте у комплексу који су прикључени на инфраструктуру, али захтевају санацију и адаптацију, што пружа основу за бржу ревитализацију и поновно активирање локације



Са урбанистичко-правног аспекта, простор је плански опредељен за развој пословних и производно-пољопривредних садржаја, уз могућност фазне реализације, ревитализације постојећих (brownfield) капацитета и инфраструктурног унапређења у складу са потребама инвеститора.

- **Тип комплекса:** Сервисно-мешовита зона – пословно-пољопривредни комплекс (комбинација *greenfield* и *brownfield* развоја са постојећим објектима некадашње сточарске фарме)
- **Локација:** Град Пожаревац – КО Маљуревац, локалитет „Летњиковац“, између насеља Бубушинац и Маљуревац, на око 15 km од Пожаревца
- **Плански статус:** Простор је обухваћен важећом планском документацијом Града Пожаревца и намењен је развоју пословних и пољопривредно-производних садржаја
- **Намена:** Пословни, производни и пољопривредно-производни садржаји, уз могућност реализације логистичких, складишних, прерађивачких, сервисних и пратећих административних капацитета
- **Површина обухвата:** ≈ 35 ha (према катастарским парцелама у јавној својини: **1140, 1141, 1138, 1144, 1137, 1136, 1132 и 1129 КО Маљуревац**), са могућношћу фазне реализације
- **Стање локације:** Комплекс представља комбинацију неизграђеног грађевинског земљишта (*greenfield*) и постојећих, али делимично девастираних објеката некадашње сточарске фарме (*brownfield*) који захтевају реконструкцију и адаптацију. Простор је инфраструктурно опремљен и поседује могућност прикључења на постојећу водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, уз могућност повезивања на гасоводну и телекомуникациону инфраструктуру. Локација је саобраћајно повезана локалним путем ширине око 4 m, удаљена је око 2 km од регионалног пута, 25 km од Коридора X, 15 km од железничке станице у Пожаревцу и око 35 km од речне луке у Смедереву. Урбанистички услови омогућавају фазну реализацију, реконструкцију постојећих капацитета и инфраструктурно унапређење у складу са инвестиционим потребама.

Просторна организација комплекса

Структура комплекса показује јасну функционалну организацију типичну за велике пољопривредне фарме:

- **Централна производна зона** – највећи број објеката налази се у два паралелна низа издужених објеката. Ови објекти су постављени **паралелно један са другим**, са међусобним размаком који омогућава приступ механизације и унутрашњу саобраћајницу.
- **Унутрашња саобраћајница** – кроз комплекс пролази локални пут који дели простор и омогућава приступ свим објектима. На њега се ослањају оба низа производних објеката.
- **Административно-сервисна зона** – у источном делу комплекса видљива је група мањих објеката неправилног распореда, који су највероватније служили као управна зграда, магацини, технички или сервисни објекти.

- **Периферни објекти** – поједини објекти налазе се издвојено од главних производних низова и могли су имати функцију складишта, помоћних просторија или техничке инфраструктуре
- **Адреса (улица, број, локалитет):** Зона „Летњиковац“, КО Маљуревац, Град Пожаревац, Република Србија (локација се налази између насеља Бубушинац и Маљуревац, на око 15 km од Пожаревца, око 2 km од регионалног пута, приближно 25 km од ауто-пута Е-75 / Коридор Х, 15 km од железничке станице у Пожаревцу и око 35 km од речне луке у Смедереву).
- **Катастарска парцела:** Комплекс се састоји од више катастарских парцела у оквиру локалитета „Летњиковац“, у складу са важећом планском документацијом Града Пожаревца. Обухват локације дефинисан је постојећим катастарским стањем и обухвата парцеле 1140, 1141, 1138, 1144, 1137, 1136, 1132 и 1129 КО Маљуревац, које чине јединствен простор некадашњег пољопривредно-производног комплекса са потенцијалом за даљи развој пословних и производних садржаја.
- **Површина земљишта (m²):** Укупна површина обухвата износи приближно 350.000 m² (≈ 35 ha). Парцеле се налазе у КО Маљуревац и у јавној су својини Града Пожаревца, што омогућава јединствено инвестиционо планирање, спровођење поступка отуђења или закупа путем јавног надметања, као и могућност фазне реализације инвестиционих активности у складу са потребама будућих инвеститора.
- **Површина објекта (грађевинска / корисна):** У тренутном стању на локацији постоје објекти некадашњег сточарског комплекса, који су делимично девастирани и захтевају реконструкцију или адаптацију, што локацију сврстава у brownfield простор са потенцијалом за ревитализацију, уз могућност изградње нових садржаја на слободним површинама. Урбанистички параметри, укључујући максималне дозвољене грађевинске и корисне површине, спратност и друге услове изградње, дефинисани су важећом планском документацијом Града Пожаревца.
- **Намена:** Претежно пословна и пољопривредно-производна намена, са могућношћу реализације прерађивачких, логистичких, складишних, сервисних, административних и других пратећих садржаја у функцији производње и пословања.
- **Тренутни власник и правни статус:** Земљиште се налази у јавној својини Града Пожаревца. Располагање земљиштем (продаја или закуп) спроводи се у складу са важећим прописима и одлукама надлежних органа Града Пожаревца.
- **Статус некретнине:** Комбинација неизграђеног грађевинског земљишта (greenfield) и постојећих, али девастираних објеката некадашњег пољопривредно-производног комплекса (brownfield), са потенцијалом за реконструкцију и развој нових пословних и производних капацитета.

Простор је плански опредељен за развој пословних и пољопривредно-производних делатности и представља локацију са значајним потенцијалом за инвестиције на територији Града Пожареваца..

Локација Маљуревац

Град Пожаревац налази се у источном делу Републике Србије, у Браничевском округу, у зони значајних регионалних саобраћајних праваца који повезују централни део Србије са подунавским и источноевропским транспортним коридорима. Захваљујући свом географском положају, град представља важно административно, привредно и саобраћајно средиште источне Србије.

Локација Маљуревац – „Летњиковац“ налази се на територији Града Пожареваца, између насеља Бубушинац и Маљуревац, и има повољан положај у односу на главне саобраћајне правце у региону. Локација је удаљена:

- приближно 80 km источно од Београда,
- око 15 km од центра Пожареваца,
- око 25 km од ауто-пута Е-75 (Коридор X).

У непосредној близини локације пролази регионална путна мрежа која обезбеђује повезаност са ширим транспортним системом Србије. Поред друмског саобраћаја, значајан потенцијал представља и близина железничке инфраструктуре, с обзиром да се железничка станица Пожаревац налази на удаљености од око 15 km.

Додатну логистичку предност представља близина Дунава, једног од најважнијих европских речних коридора. Најближа речна лука налази се у Смедереву, на удаљености од око 35 km, што омогућава приступ међународним пловним путевима и развој мултимодалног транспорта.

Најближи међународни аеродром:

- Аеродром „Никола Тесла“ – Београд: око 90 km.

Повољан географски положај, близина главних транспортних коридора и доступност друмске, железничке и речне инфраструктуре чине локацију Маљуревац – „Летњиковац“ погодном за развој пословних, производних и логистичких активности са потенцијалом за повезивање са регионалним и међународним тржиштима.



Град Пожаревац заузима супериорну макро-локацију на капији источне Србије, делујући као природна спона између централног дела земље, Подунавља и тржишта Европске уније (Румунија).

- Друмски транспорт: Непосредна близина ауто-пута Е-75 (Коридор 10). Посебан акценат је на изградњи „Дунавског коридора“ (брза саобраћајница Пожаревац – Голубац), која град директно интегрише у најбржу саобраћајну мрежу Србије.
- Мултимодалност: Пожаревац је један од ретких градова који нуди комбинацију друмског, железничког и речног саобраћаја (преко луке у Костоцу на реци Дунав), што драстично смањује логистичке трошкове за транспорт кабастих роба и сировина.

Пожаревац је синоним за енергетску стабилност Србије. Огранак „ТЕ-КО Костолац“ није само производни погон, већ екосистем који генерише:

- Висок ниво техничке експертизе локалне радне снаге.
- Поуздану индустријску инфраструктуру.
- Потенцијал за развој сектора обновљивих извора енергије и пратећих сервисних индустрија за рударство и енергетику.

Град баштини дугу традицију успешне индустријализације, са фокусом на високопрофитабилне гране:

- **Кондиторска и прехранбена индустрија:** Присуство регионалног лидера, компаније „Бамби“, поставило је стандард квалитета и обучености кадра који је применљив у свим секторима прераде хране.
- **Агро-индустријски комплекс:** Изврсна сировинска база Браничевског округа омогућава успостављање комплетних ланаца вредности – од примарне производње до финализације производа са заштићеним географским пореклом

Локална самоуправа активно развија индустријске зоне које су опремљене неопходном комуналном и енергетском инфраструктуром. Кључне предности за инвеститоре укључују:

- **Ефикасна администрација:** Брзо издавање грађевинских дозвола и подршка кроз локалне економске савете.
- **Локални подстицаји:** Специфичне олакшице за запошљавање и инвестирање у производне капацитете.
- **Образовни систем:** Колаборација са средњим стручним школама ради прилагођавања образовних профила потребама привреде (дуално образовање)

Поред тешке индустрије, Пожаревац бележи раст у сектору средњих предузећа:

- Развијена мрежа компанија у области металне прераде, машинства и грађевинарства.
- Све већи удео ИТ и услужних делатности који прате потребе модерне индустрије.
- Потенцијал за циркуларну економију и поновну употребу индустријских нуспроизвода (нпр. пепео и шљака у грађевинској индустрији)

КОМПАТИБИЛНЕ ИНДУСТРИЈЕ ЗА ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНУ ЗОНУ МАЉУРЕВАЦ – ПОЖАРЕВАЦ



Град Пожаревац и шири Браничевски округ располажу стабилном, искусном и висококвалификованом базом радне снаге, са израженим компетенцијама у енергетском сектору, рударству, прехранбеној индустрији и сложеним техничким системима. Вишедеценијска индустријска традиција, предвођена гигантима попут ЕПС-а (Костолац) и Бамбија, представља гарант поузданости и високог нивоа радне етике при планирању капиталних производних и логистичких инвестиција.

Стратешки положај Пожаревца, као административног центра региона и чворишта које повезује Коридор X са источном Србијом и Дунавским регионом, омогућава приступ широком тржишту рада у радијусу од 30–60 км. Ово тржиште обухвата општине као што су Смедерево, Велика Плана, Петровац на Млави, Велико Градиште и Мало Црниће, чиме се значајно проширује избор квалификованих кадрова за потребе великих индустријских система.

Предности тржишта рада

- **Специјализована техничка експертиза:** Радна снага са искуством у одржавању и управљању сложеним енергетским и машинским постројењима.
- **Конкурентност трошкова:** Оптималан баланс између трошкова рада и високог нивоа продуктивности у поређењу са Београдом.

- **Лојалност и стабилност:** Нижа стопа флукуације радне снаге карактеристична за стабилне индустријске центре.
- **Искуство у ФМЦГ сектору:** Висока концентрација кадрова обучених по највишим светским стандардима прехранбене индустрије.
- **Спремност за дуални модел:** Изражена флексибилност локалних кадрова за додатну дообуку и специјализацију према потребама специфичног инвеститора.

Структура кадровског потенцијала

Радна снага региона примарно је профилисана ка следећим секторима:

- **Енергетика, рударство и геологија:** Стручњаци свих нивоа за експлоатацију и прераду ресурса.
- **Машинство и металопрерада:** Искусни бравари, заваривачи, ЦНЦ оператери и машински инжењери.
- **Прехранбена технологија и производња:** Кадрови са искуством у аутоматизованим линијама за производњу и паковање хране.
- **Транспорт, речна логистика и механизација:** Специфична знања у области тешког транспорта и управљања лучким операцијама (Костолац).
- **Грађевинарство и нискоградња:** Снажна база оперативе за извођење инфраструктурних пројеката.

Образовна инфраструктура и подршка

У самом Граду Пожаревцу и непосредном окружењу функционише снажна мрежа средњих стручних школа и високошколских јединица која обезбеђује континуиран прилив младих професионалаца из области:

- **Техничких наука:** Машинство, електротехника и рударство (са посебним фокусом на Економску и Техничку школу у Пожаревцу).
- **Пољопривреде и прехранбене технологије:** Дуга традиција средње пољопривредне школе „Соња Маринковић“.
- **Економије, права и администрације:** Кадрови за средњи и виши менаџмент.
- **ИТ и примењене рачунарске технике:** Све већи број младих техничара усмерених ка дигитализацији производних процеса.

Постојећа образовна структура представља темељ за развој нових производних и технолошких пројеката у оквиру **Индустријске зоне „Пожаревац“**.

Синергија енергетске снаге, лидерства у прехранбеном сектору и изврсне саобраћајне повезаности преко Дунавског коридора, позиционира Пожаревац као једну од најатрактивнијих локација за развој:

- **Енергетски интензивних индустрија** (због близине извора енергије).
- **Напредних прехранбених прерађивачких капацитета.**
- **Металског сектора и индустријског сервисирања.**
- **Регионалних логистичких и дистрибутивних центара** са мултимодалним приступом (друм/река/железница).

Овакав профил радне снаге омогућава инвеститорима да у кратком року формирају високофункционалне тимове способне да одговоре на најсавременије захтеве индустријске производње.

Технички опис

Локација „Летњиковац“ планирана је као комплексна пословна зона намењена развоју привредних активности и пољопривредне производње. Простор нуди флексибилност кроз комбинацију greenfield и brownfield потенцијала, с обзиром на то да се на локацији налазе објекти некадашње велике сточне фарме.

Дозвољене и планиране намене обухватају:

- објекте за пољопривредну производњу и прераду,
- складишне и дистрибутивне капацитете,
- производне погоне лаке индустрије компатибилне са окружењем,



- пратеће административне и сервисне објекте.

Инвеститорска оцена: Простор је изузетно атрактиван за инвеститоре у сектору агро-индустрије и производње, јер поседује већ дефинисану намену која омогућава брзу адаптацију постојећих капацитета или изградњу нових без дугих административних процедура промене плана.

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- **Постојеће стање:** Зона је удаљена 2 km од регионалног пута и 25 km од ауто-пута Е-75 (Коридор X). Приступна саобраћајница има ширину коловоза од 4 m.
- **Инвеститорска оцена:** Локација нуди добру повезаност са регионалним правцима. Релативно мала удаљеност од железничке станице у Пожаревцу (15 km) и луке у Смедереву (35 km) пружа могућности за мултимодални транспорт

ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

- **Постојеће стање:** Унутар саме зоне постоји изграђена водоводна мрежа. Међутим, према детаљним подацима, шира локација Маљуревац тренутно нема потпуно развијен систем, те су постојећи објекти ослоњени на затечену инфраструктуру.
- **Инвеститорска оцена:** Постојање основне мреже је предност, али је за веће индустријске системе неопходна реконструкција, с обзиром на то да су постојећи системи у рунираном стању.

КАНАЛИЗАЦИЈА (ФЕКАЛНА И АТМОСФЕРСКА)

- **Постојеће стање:** У зони постоји одређени вид канализационе мреже за постојеће објекте. Ипак, шира локација Маљуревац се води као простор без развијене јавне фекалне и атмосферске мреже.
- **Инвеститорска оцена:** Неопходно је планирање појединачних техничких решења (септичке јаме одговарајућег капацитета или локални пречишћивачи) до изградње централног система, што је уобичајено за овакве ванградске локације.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- **Постојеће стање:** Зона је електрифицирана. На удаљености од 800 m налази се трафостаница капацитета **1x1000 kVA** (код Бубушинца), док је на 2 km трафостаница капацитета **300 kW**.
- **Планирани развој:** Предвиђена су проширења мреже у складу са потребама будућих корисника.
- **Инвеститорска оцена:** Инфраструктура је солидна за покретање средњих производних погона. Близина јаке трафостанице од 1000 kVA смањује трошкове будућег прикључења

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Постојеће стање: Тренутно не постоје изграђене инсталације у власништву „Телеком Србија“ (нема фиксне телефонске, интернет ни оптичке линије).
- Инвеститорска оцена: Ово представља развојни изазов који се решава индивидуалним захтевима ка оператерима, што је стандардна процедура при активацији индустријских зона.

ГАСИФИКАЦИЈА

- **Постојеће стање:** Постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа у склопу радне зоне: притисак $p_{max}=16 \text{ bara}$ (пречник 160 mm) и $p_{max}=4 \text{ bara}$ (пречник 125 mm). Постоји могућност повезивања на гасовод.
- **Планирани развој:** Планирана је даља изградња мреже, а постоје услови за прикључење и нових и старих објеката.
- **Инвеститорска оцена:** Гасификација је највећа предност ове локације. Висок притисак од 16 бара омогућава рад енергетски захтевних индустријских постројења.

Локација **Маљуревац – Летњиковац** представља потенцијални центар за агро-индустријски развој са кључним предностима:

- **Велики просторни капацитет:** Око 35 ha, од чега је 20 ha грађевинско земљиште.
- **Врхунска гасна инфраструктура:** Доступност мреже високог притиска.
- **Власништво:** Град Пожаревац је власник, што омогућава брз пренос права коришћења или продају.
- **Brownfield потенцијал:** Постојећи објекти који, уз адаптацију, скраћују време до почетка рада.

Развојни изазови: Потреба за реконструкцијом руинираних објеката и водоводне мреже, као и решавање телекомуникационог приступа

Анализа власничког статуса

Земљиште у обухвату Индустријске зоне „Север“ у Великој Плани налази се у јавној својини Општине Велика Плана, у оквиру катастарске општине Велика Плана II.

Према достављеним изводима из катастра непокретности, кључне парцеле у обухвату зоне имају статус:

- јавног грађевинског земљишта,
- осталог грађевинског земљишта у јавној својини,
- делом шумског земљишта (у јавној својини), које се може привести намени у складу са важећом планском документацијом и прописима.



Ризици и митигативне мере Пожаревац

СЕГМЕНТ ИНФРАСТРУКТУРЕ	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	ПРЕДЛОЖЕНЕ МИТИГАЦИОНЕ МЕРЕ
 Електроенергетска инфраструктура	Електроенергетска инфраструктура Постоји прикључак на мрежу; У близини су две трансформационе станице (1000 kVA на 800 m и 300 kW на 2 km), али податак о слободној снази није доступан.	Израда техничке студије прикључења и проширење капацитета трансформационе станице у складу са специфичним захтевима великих индустријских потрошача.
 Водоснабдевање	Водоснабдевање Локација нема потпуно развијену јавну водоводну мрежу; затечена интерна мрежа на парцели је у руинираном стању.	Реконструкција постојеће интерне мреже и изградња новог прикључног ценовада ка јавном систему ради обезбеђивања стабилних капацитета.
 Канализациона инфраструктура	Канализациона инфраструктура У оквиру зоне није изграђена јавна фекална ни атмосферска канализациона мрежа.	Примена локалних техничких решења (септичке јаме или пречишћивачи отпадних вода) до фазне изградње централног канализационог система.
 Гасна инфраструктура	Гасна инфраструктура Доступна је квалитетна мрежа високог притиска (16 bara и 4 bara) у склопу саме радне зоне.	Коришћење постојећих капацитета за енергетски захтевне процесе уз даљу изградњу дистрибутивне мреже пречника 125 mm.
 Телекомуникациона инфраструктура	Телекомуникациона инфраструктура На простору тренутно не постоје изграђене инсталације, фиксне телефонске линије нити интернет.	Полагање оптичких каблова и повезивање зоне са постојећом градском мрежом у сарадњи са оператерима телекомуникација.

Земљиште је уписано као јавна својина Општине Велика Плана, без уписаних терета и ограничења. Оваква структура власништва омогућава институционално управљање земљиштем у складу са законом који регулише јавно грађевинско земљиште.

Плански обухват је формиран у складу са урбанистичким решењима и постојећом катастарском структуром, чиме су створени предуслови за:

- формирање грађевинских парцела различитих површина,
- фазно располагање земљиштем (отуђење или давање у закуп),
- прилагођавање површине и конфигурације парцела потребама конкретних инвеститора,
- ефикасно спровођење урбанистичко-техничких услова и издавање грађевинских дозвола.

Правни основ за располагање земљиштем дефинисан је важећом планском документацијом, Законом о планирању и изградњи и прописима који уређују располагање грађевинским земљиштем у јавној својини.

СНАГЕ (S)

- Велики просторни капацитет: Укупна површина од око 35 ha, од чега је 20 ha градско грађевинско земљиште.
- Врхунска гасна инфраструктура: Доступност дистрибутивне мреже високог притиска (16 bara и 4 bara) директно у оквиру радне зоне.
- Чист власнички статус: Локација је у власништву Града Пожареваца (1/1), што омогућава брзо ступање у посед путем куповине или рентирања.
- Мултимодална повезаност: Близина железничке станице у Пожаревцу (15 km) и речне луке у Смедереву (35 km).
- Постојећи објекти (Brownfield): Затечени објекти бивше фарме могу се адаптирати за пословне и пољопривредне намене.

СЛАБОСТИ (W)

- Стање инфраструктуре: Постојећи објекти и интерна мрежа су руинирани и захтевају значајна улагања у поправке.
- Недостатак телекомуникација: На простору не постоје инсталације „Телекома Србија“, фиксне линије нити интернет.
- Неразвијена канализација: Унутар саме зоне не постоји изграђена фекална ни атмосферска канализациона мрежа.
- Удаљеност од ауто-пута: Локација је удаљена 25 km од Коридора X, што је значајно више у односу на Северну индустријску зону (15 km).

ПРИЛИКЕ (O)

- Дунавски коридор: Изградња брзе саобраћајнице ће додатно повезати овај део региона са главним путним правцима.
- Агро-индустријски центар: Идеална локација за прерађивачку индустрију хране и сточарство због традиције и природног окружења.
- Подстицаји града: Могућност добијања земљишта без накнаде кроз програме подстицаја за нове инвестиције.
- Енергетска сигурност: Близина ЕПС-а „ТЕ-КО Костолац“ обезбеђује стабилност у дугорочном снабдевању енергијом.

ПРЕТЊЕ (T)

- Непозната расположива снага: Недостатак података о слободној електричној снази у трафостаницама може успорити почетне техничке планове.
- Конкуренција других зона: Северна индустријска зона у Пожаревцу је комплетно опремљена и ближа центру, што може привући мање инвеститоре.
- Трошкови прикључења: Удаљеност постојећих трафостаница (до 2 km) може повећати почетне трошкове опремања за енергетски захтевне погоне

Цена земљишта

С обзиром да се земљиште налази у јавној својини, поступак отуђења или давања у закуп спроводи се у складу са важећим прописима, при чему се пореска цена користи као основ за формирање почетне вредности.

За потребе утврђивања пореза на имовину, Град Пожаревац категорише земљиште према зонама. С обзиром на то да је локација удаљена 15 km од центра града, она спада у изванградску пословну зону где се просечне цене за индустријско и пољопривредно земљиште у 2026. години крећу око 7–10 ЕУР/м².

На основу тренутне понуде у индустријским зонама Пожаревца и специфичности локације (која је делом грађевинско, а делом пољопривредно земљиште) дислоцирано од града, очекивани распон цена за инвеститоре креће се од 8 до 15 ЕУР/м².

Закључак

Локација „Летњиковац“ представља специфичну high-risk/high-reward прилику, која је због своје површине од 35 ha и изврсне гасне инфраструктуре намењена искључиво великим индустријским или агро-индустријским системима.

Иако се зона формално води као мешовити *greenfield/brownfield* локалитет, степен девастације постојећих објеката намеће следеће закључке:

1. Примарно дефинисање као Greenfield инвестиције: Због изузетно лошег стања постојеће инфраструктуре и објеката бивше фарме, инвеститор треба да планира пројекат као потпуну изградњу нових капацитета. Трошкови уклањања девастираних објеката или њихова темељна реконструкција морају бити урачунати у почетни капитални трошак (CAPEX).
2. Кључна конкурентска предност – Гас: Доступност дистрибутивне гасне мреже високог притиска (16 bara) директно на локацији представља стратешки ресурс који ову зону издваја од осталих локалитета у региону. Овај фактор је главни мотив за инвеститоре у енергетски захтевним производним гранама.

Локација је високо перспективна за стратешког партнера који има потребу за великим земљишним комплексом и гасном енергијом, али захтева фазни приступ развоју где ће прва фаза бити потпуна ревитализација и припрема терена

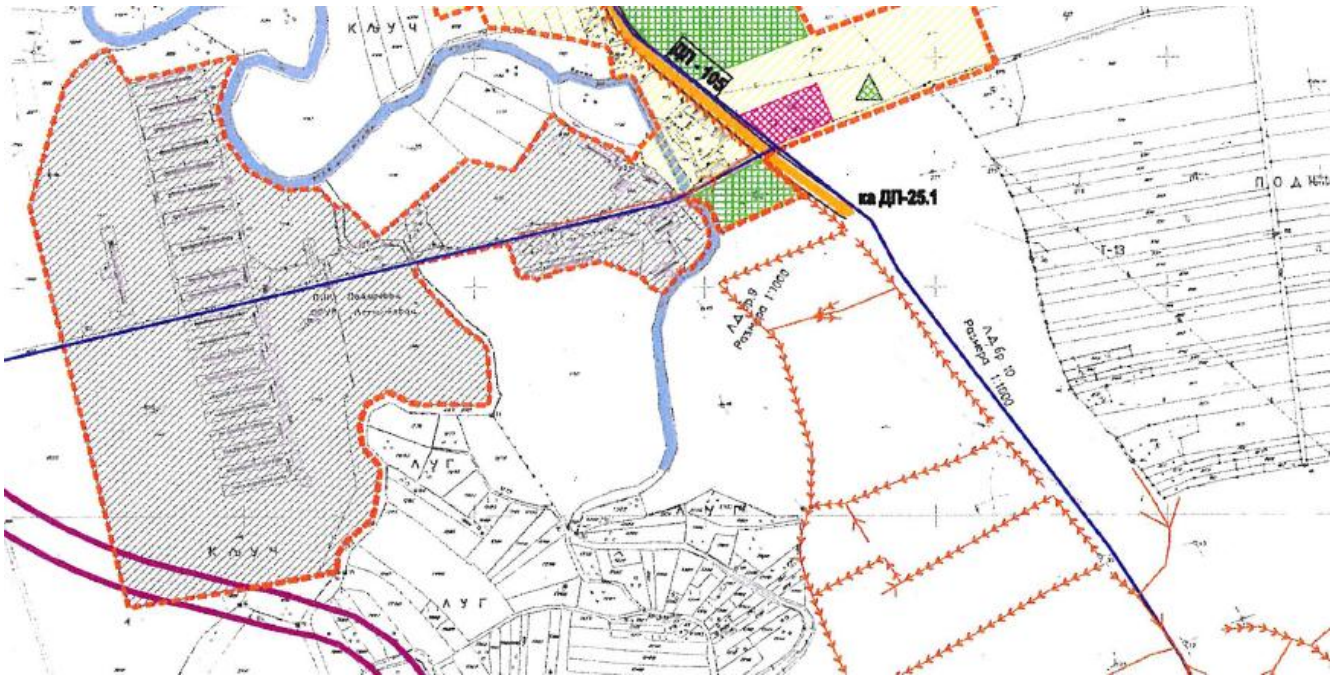
Београд, јануар 2026

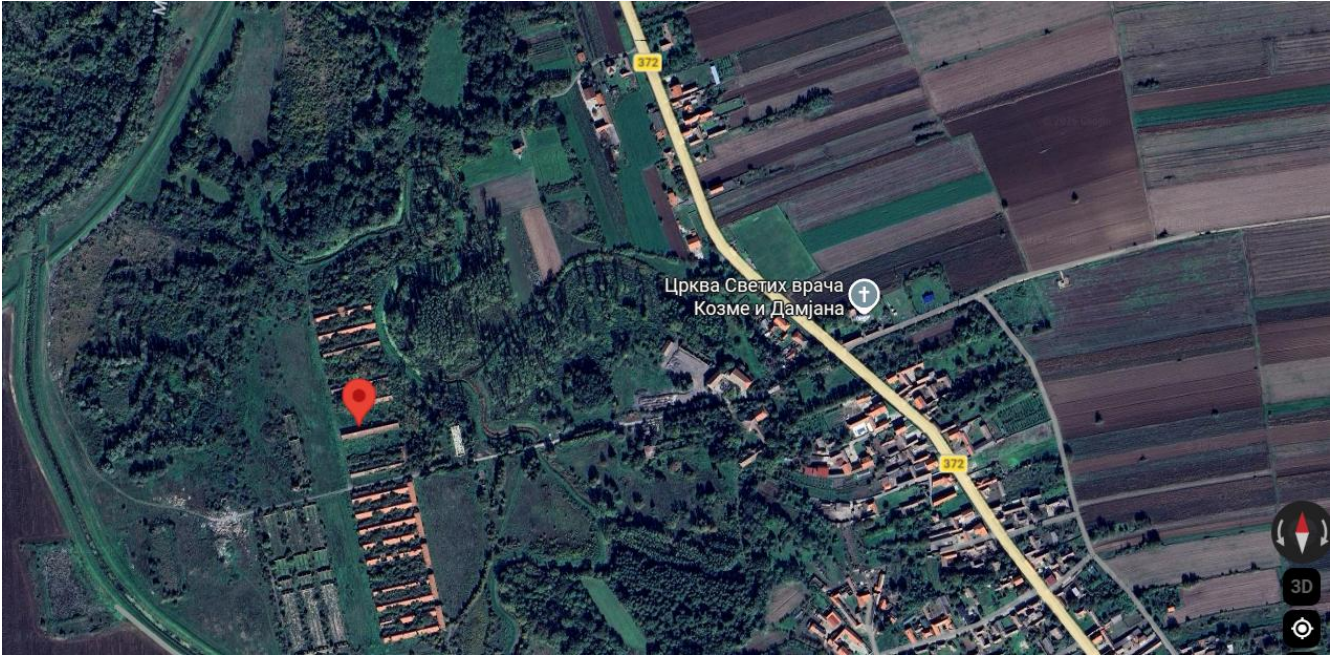
За DatacomSolutions

Јелена Петковић, MRICS, RV, Лиценцирани проценитељ 296

Перко Ђермановић, судски вештак машинске струке

Фото документација







Ограничење одговорности и изјаве о поузданости података (Disclaimer)

Овај извештај израђен је искључиво у информативне и саветодавне сврхе, на основу података, документације и информација које су биле доступне ауторима у тренутку израде документа. Сви наводи, процене, анализе и закључци представљају стручно мишљење аутора важеће искључиво на дан израде извештаја и подложни су променама услед измене релевантних околности, прописа, тржишних услова или доступности нових информација.

Аутори извештаја нису преузели обавезу нити одговорност за ажурирање, допуњавање или ревизију овог документа након дана његовог потписивања, без обзира на евентуалне промене које могу наступити након тог датума.

Подаци коришћени у изради извештаја потичу из јавно доступних извора, планске и техничке документације, као и информација добијених од надлежних институција и трећих лица. Аутори нису вршили независну ревизију, верификацију или форензичку проверу тачности, потпуности и ажурности свих коришћених података, осим у обиму који је уобичајен за овакву врсту стручне анализе.

Извештај не представља правни, порески, инвестициони или финансијски савет, нити се може сматрати обавезујућом основом за доношење инвестиционих, пословних или правних одлука. Сваки корисник документа дужан је да пре доношења било каквих одлука спроведе сопствену независну анализу, укључујући правну, финансијску, техничку и пореску проверу.

Аутори извештаја, као ни лица повезана са њима, не носе никакву одговорност за евентуалну штету, губитке или последице, директне или индиректне, које могу настати коришћењем овог извештаја или ослањањем на податке, процене и закључке садржане у њему.

Коришћење, дистрибуција или репродукција овог извештаја, у целини или делимично, дозвољена је искључиво уз претходну сагласност аутора и само у сврхе за које је документ израђен.